HM FORMATION

Programme de formation

Les baux commerciaux : pratique juridique et fiscale

Domaine : Gestion immobilière

Durée : 14h

Public : Agent immobilier, chargé de location, négociateur immobilier, assistant de gestion ou toute personne exerçant une activité en rapport avec la gestion locative dans l'immobilier

Objectifs :

- Définir le statut des baux commerciaux et ses conditions financières
- Identifier le processus de contractualisation
- Gérer la fin du bail
- Distinguer les régimes de TVA des baux commerciaux et la fiscalité du bail commercial

Pré-requis :

- Bases en droit immobilier
- Une très bonne connexion internet est requise pour le format distanciel synchrone

Modalités techniques, pédagogique et d'encadrement :

En format présentiel :
Salle équipée avec video-projecteur (ou TV) et paperboard. Connexion WIFI.
Ordinateur portable pour chaque participant. Le stagiaire pourra amener le sien si il le souhaite.
En cas de formation intra-entreprise, les moyens techniques décrits ci-dessus doivent représenter une référence idéale.

En format distanciel : synchrone avec le formateur via Zoom ou outil équivalent (télé-présentiel).

Apports théoriques et pratiques
Exemples concrets
Cas « fil rouge » développé au cours de la journée
Support de formation remis au participant

Modalités d'évaluation des connaissances : Exercices pratiques, questions orales, QCM et/ou test complété par une auto-évaluation des acquis par le stagiaire.

Modalité d'évaluation de l'appréciation des participants : Fiche d'évaluation à chaud à l'issue de la formation. Et à froid plusieurs mois après la formation pour s'assurer de l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle.

Modalité de suivi de l'action de formation : Feuille d'émargement co-signée par demi-journée ou séance de formation.

Contenu détaillé de la formation :

Définir le statut des baux commerciaux et ses conditions financières

Identifier le champ d'application et les spécificités des baux commerciaux

- Caractéristiques
- Conditions d'application du statut
- Extension du statut
- Durée initiale du bail commercial
- Sous-location

Mise en situation : analyser les conditions du statut tout au long de la formation du bail.

Déterminer les conditions financières du statut des baux commerciaux

- Le loyer initial
- Le dépôt de garantie
- Charges, taxes, redevances, impôts et travaux
- Evolution des loyers en cours de bail

Cas pratique : identifier à partir de cas concrets les droits et obligations respectifs des parties (preneur/bailleur) pour la prise en charge des travaux, charges et taxes au regard du dispositif Pinel et du dernier état de la jurisprudence.

Identifier le processus de contractualisation

Observer les impacts de la réforme des contrats et des dernières actualités

- Obligation d'information
- Contrat d'adhésion et déséquilibre significatif
- La révision pour imprévision
- Les pourparlers / les offres
- Le dispositif Eco énergie tertiaire (décret du 23 juillet 20219 et loi Climat du 22 aout 2021)

Etude de cas : analyser les sanctions en cas de manquement des parties en cas de défaut d'information (étude de la jurisprudence récente).

Collecter les annexes du bail commercial

- **Annexes principales :**
  - L'état des risques et pollutions
  - Le diagnostic de performance énergétique et sa récente refonte
  - L'annexe environnementale
  - L'état des lieux

- **Autres documents ou informations obligatoires/utiles :**
  - La déclaration des sinistres indemnisés
  - Le diagnostic amiante
  - Le risque de pollution des sols
  - Le plan des locaux
  - La clef de répartition des charges
  - Le règlement de copropriété, le règlement intérieur et la notice d'utilisation de l'immeuble
  - Les modèles de garantie
  - Rapport technique d'un bureau d'étude
  - L'état des travaux
  - Evaluation des consommations (dispositif Eco énergie tertiaire)

Etude de cas : analyser les nouveaux formulaires et nouvelles obligations

Gérer la fin du bail

Renouveler le bail

- Les conditions du bénéfice au renouvellement
- La mise en œuvre du renouvellement

Mise en situation : analyser les conditions de renouvellement et envisager les différentes situations lors de l'expiration du bail

Fixer le prix du loyer du bail renouvelé

- Principe : fixation du loyer renouvelé à la valeur locative
- Exception : fixation du loyer renouvelé suivant la variation de l'indice
- Motif du déplafonnement
- Lissage
- Procédure de fixation du loyer renouvelé

Mise en situation : appliquer les méthodes de calcul du loyer renouvelé

Mettre fin au bail

- Refus de renouvellement du bail
- Le droit de préemption du preneur

Mise en situation : analyser la méthode de calcul de l'indemnité d'éviction

Distinguer les régimes TVA des Baux commerciaux

Distinguer le régime de TVA applicable selon la nature des locaux donnés à bail

- Locations de locaux nus
- Locations de locaux aménagés

Mise en situation : relever les cas d'exemption au régime de la TVA

Distinguer le régime de TVA applicable selon la qualité du locataire

- Rappels des principes
- Les commentaires qu'appellent ces principes

Brainstorming : la non perception de loyers entraine-t-elle des conséquences au regard des droits à déduction du bailleur ?

Décrypter la fiscalité du bail commercial

Fixer le régime fiscal d'un bailleur

- La détermination et l'imposition du résultat fiscal
- Le régime fiscal d'une structure juridique

Mise en situation : distinguer la situation du bailleur particulier et du bailleur personne morale

Appliquer le traitement fiscal à chaque étape de la vie du bail commercial

- Le traitement fiscal du pas de porte
- Le traitement fiscal des loyers perçus
- Le traitement fiscal des loyers versés
- Les travaux réalisés en cours d'exécution du bail
- L'indemnité d'éviction
- La cession de droit à un bail commercial

Mise en situation : doit-on déduire les abandons de loyer ?

Sanction de la formation : Attestation de formation (L.6353-1 du Code du travail)