C0121

GESTION LOCATIVE ET SOCIALE COMMERCES ET FOYERS

LES BAUX COMMERCIAUX : GESTION ET CESSION

2 JOURS (14 h) - DISTANCIEL OU PRÉSENTIEL

Limiter les risques

Les baux commerciaux sont source de risques pour le bailleur si leur rédaction, leur interprétation (lors des rachats d'immeubles notamment), leur gestion ou leur cession, ne s'appuient pas sur une connaissance juridique précise. Les textes relatifs au droit de préemption au profit des communes, sur les cessions de fonds commerciaux ou artisanaux et sur la création des indices des loyers commerciaux, ajoutent encore à la complexité d'une réglementation enrichie par une jurisprudence abondante.

PUBLIC

Agent de gestion locative ou cadre chargé de la gestion des baux commerciaux.

PRÉ-REQUIS

Aucun.

OBJECTIFS

› améliorer la gestion d'un bail commercial et de ses avenants à partir d'un modèle commenté
› traiter la question du loyer, de sa révision et de sa fixation au bout de 9 ans, lors du renouvellement du bail
› introduire la clause d'échelle mobile
› identifier la question des commerces en cas de démolition de l'immeuble
› traiter les problématiques de la cession du bail.

PÉDAGOGIE

Ce stage repose sur une alternance d'exposés, de discussions et d'études de cas pratiques. Les participants sont invités à se munir d'exemples de baux commerciaux ou d'actes se rapportant aux baux commerciaux (congé, cession de bail, avenant...).

ÉVALUATION

Chaque stagiaire sera questionné en amont, pendant et à l'issue de la formation pour identifier ses attentes, vérifier ses acquis et évaluer sa satisfaction globale de la formation.

ANIMATION

Paul-Gabriel CHAUMANET ou Nawal BELLATRECHE,
Consultants formateurs spécialisés en baux commerciaux.

DATES DES SESSIONS INTER

les 8 et 9 mars 2027 - Distanciel
les 7 et 8 juin 2027 - Distanciel
les 7 et 8 juin 2027 - Présentiel à Paris
les 6 et 7 septembre 2027 - Distanciel
les 29 et 30 novembre 2027 - Distanciel
les 29 et 30 novembre 2027 - Présentiel à Paris

PRIX NET : 1 610 EUROS

RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS
justine.homawoo@afpols.fr - 06 58 75 61 46

EN INTRA

Ce stage peut être organisé en intra ou adapté sur mesure dans votre organisme ou dans votre région.

DEMANDE DE DEVIS : intra@afpols.fr

DÉROULÉ & CONTENU

1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur.
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

2 PENDANT - EN GROUPE

Le statut des baux commerciaux
- conditions d'application
- baux commerciaux, baux professionnels : quand proposer l'un ou l'autre ?
- forme, durée et conclusion du bail

Effets du bail
- obligations des parties
- charges et réparations locatives
- clauses nulles, clauses résolutoires

Le loyer et les charges
- loyer d'origine, révision triennale
- clause d'échelle mobile
- loyer du bail renouvelé
- incidence de la création de l'Indice des loyers commerciaux (ILC) et de l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)
- le détail des charges récupérables et leur répartition

La fin du bail
- congé, demande de renouvellement
- refus de renouvellement
- la déspécialisation
- la sous-location

La cession de bail commercial
- principe de la cession de bail
- garanties du bailleur (agrément du cessionnaire, solidarité...)
- aspects pratiques du règlement des loyers arriérés et du dépôt de garantie
- droit de préemption des communes et du locataire sur les cessions de fonds et de bail
- cession du droit au bail et la procédure de redressement ou de liquidation judiciaire
- état des lieux contradictoire.

3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent.