

OBJECTIF(S)

- **Connaître** les règles du droit des baux commerciaux permettant au bailleur d'obtenir une augmentation du loyer.
- **Optimiser** le prix du local loué.
- **Savoir** rédiger les actes nécessaires à l'évolution du loyer.

NIVEAU & PUBLIC

SPÉCIALISATION

Administrateurs de biens et collaborateurs, Agents immobiliers et collaborateurs, Gestionnaires

Prérequis : aucun

MODALITÉS DE PARTICIPATION

Durée : ½ journée (soit 3,30 heures)

Moyens pédagogiques : Cas pratiques - Support pédagogique Quiz d'évaluation finale

Matériel nécessaire : vidéo projecteur, paper-board

Effectif maximum : 50

INTERVENANT(S)

Formateur : Professionnel spécialisé en copropriété, baux commerciaux

Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM

TARIFS

Adhérent FNAIM : 130 € HT

Non Adhérent FNAIM : 190 € HT

PROGRAMME

INTRODUCTION

Bienvenue

+ Présentation du cours et des objectifs pédagogiques

I - RAPPELS DES RÈGLES GÉNÉRALES DU BAIL COMMERCIAL

II - LES RÈGLES D'ÉVOLUTION DU LOYER À PRÉVOIR DANS LE BAIL

- Les modalités particulières de fixation du loyer d'origine
- La clause d'indexation
- Le loyer à palier
- La franchise de loyer
- Le paiement d'un complément du loyer : le pas-de-porte ou droit d'entrée
- La clause recettes ou clause à loyer variable
- La clause fixant l'évolution du loyer du bail renouvelé
- Modification du loyer par avenant au cours du contrat
- Approche fiscale du loyer : TVA et imposition directe

III - L'ÉVOLUTION LÉGALE DU LOYER AU COURS DU BAIL

- La révision triennale du loyer
- Plafonnement
- Déplafonnement du loyer
- La révision de l'article L. 145-39 du Code de commerce
- Les conditions de la fixation à la valeur locative
- Rédaction de la demande de révision
- La révision du loyer suite à la déspecialisation

IV - LES RÈGLES LÉGALES DE FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELÉ

- Le plafonnement : fixation aux indices
- Le déplafonnement : fixation à la valeur locative

SYNTHÈSE DU COURS ET CONCLUSION

TEST D'ÉVALUATION + RÉPONSE AUX QUESTIONS + REMERCIEMENT

