



OBJECTIF(S)

- **Maîtriser** les clauses essentielles du bail commercial, prévenir tout risque de contentieux.

NIVEAU & PUBLIC

ESSENTIEL

Administrateurs de biens, agents immobilier

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 - SAVOIR RÉDIGER UN BAIL COMMERCIAL AVEC APPLICATION DE LA LOI PINEL

- Les précautions à prendre en vue de la rédaction concernant :

- la capacité et le pouvoir des parties contractantes
- la nature du local loué : l'incidence de l'urbanisme
- l'activité du preneur

- La rédaction relative au loyer :

- en vue de gérer tout impayé de loyer
- les clauses relatives à l'évolution du loyer
- la fixation du loyer plafonné du bail renouvelé par application de l'indice légal
- les cas de déplafonnement du loyer lors du renouvellement du bail

- La nouvelle rédaction relative aux charges (selon le décret du 3-11-2014)

- La rédaction nouvelle relative aux travaux (selon le décret du 3-11-2014)

- La rédaction nouvelle relative à l'état des lieux et au dépôt de garantie

III - SOUS LOCATION - CESSIION : PRÉVENIR PAR UNE RÉDACTION ADAPTÉE

- Le principe de l'interdiction dans le bail et d'une autorisation préalable, expresse et par écrit en cours de bail

- Les formalités de tout accord intervenu en cours de bail

- Les incidences résultant d'un tel accord de sous-location et/ou cession

- Nouvelle rédaction relative à la garantie légale du cédant des obligations du cessionnaire, selon la loi Loi PINEL

- Les conditions de formalités à intervenir en cas de cession du bail et/ou de cession du fonds de commerce

SYNTHÈSE DU COURS ET CONCLUSION

TEST D'ÉVALUATION + RÉPONSE AUX QUESTIONS + REMERCIEMENT



Programme accessible
aux personnes
en situation de handicap