



## OBJECTIF(S)

- Maîtriser l'application des règles (Lois PINEL- MACRON et décret d'application du 3 Novembre 2014) pour mieux rédiger et gérer toute clause du bail commercial relative aux travaux, charges, taxes et redevances, loyer, résiliation

## NIVEAU & PUBLIC

### SPÉCIALISATION

Agents immobiliers et collaborateurs ayant déjà pratiqué les baux commerciaux

**Prérequis** : aucun

## MODALITÉS DE PARTICIPATION

**Durée** : 1 jour (soit 8 heures)

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

**Matériel nécessaire** : vidéo projecteur, paper-board

**Effectif maximum** : 20

## INTERVENANT(S)

**Formateur** : Professionnel spécialisé en droit immobilier

*Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM*

## TARIFS

**Adhérent FNAIM** : 220 € HT

**Non Adhérent FNAIM** : 320 € HT

## PROGRAMME

### I - LES NOUVELLES RÈGLES ISSUES DES LOIS PINEL – MACRON ET DÉCRET DU 3 NOVEMBRE 2014

- La résiliation triennale et les cas d'exception
- La révision triennale du loyer : condition d'application
- La distinction avec le bail dérogatoire, la convention d'occupation précaire et le bail saisonnier
- Le droit de préemption du locataire
- Le plafonnement du loyer déplafonné

### II - LES CLAUSES À INCIDENCE FINANCIÈRE

- La clause d'indexation du loyer
- Les cas de révision pour variation de plus de 25 %
- La rédaction du dépôt de garantie en perspective de la liquidation judiciaire du locataire
- L'incidence des travaux effectués dans les locaux sur le montant du loyer du bail renouvelé
- La répartition des charges, taxes et redevances

### III - LES INCIDENCES D'UNE RÉDACTION ADAPTÉE AU CAS DE :

- Sous location
  - Le montant du sous loyer
  - Le droit au renouvellement du sous locataire
  - Les incidences financières en cas de non renouvellement du sous bail
- Les incidences de la formalité légale du concours à l'acte du bailleur
- La cession du bail et/ou du fonds de commerce :
  - La rédaction adaptée des engagements du cédant à l'égard du bailleur

- Les obligations contractuelles du cessionnaire
- Les sanctions en cas de non-respect de ses obligations contractuelles
- L'obligation légale de délivrance incombant au bailleur
- La pratique rédactionnelle confrontée à la jurisprudence actuelle
- Le recouvrement du loyer et charges
- La rédaction adaptée de la clause résolutoire :
  - Sa mise en oeuvre en vue d'une procédure rapide de référé ou du risque d'une procédure plus longue au fond
- Les obligations particulières en cas de redressement ou liquidation judiciaire du locataire :
  - Déclaration de créance- pouvoir spécial
  - La procédure de paiement du loyer et/ou restitution des locaux

### IV - LA GESTION DU RENOUELEMENT DU BAIL AVANT ET APRÈS SON EXPIRATION

- Les délais applicables dans les 2 cas résultant de l'initiative du bailleur
- Ceux applicables dans les 2 cas suite à l'initiative du locataire
- Les cas de déplafonnement du loyer:
  - Ceux automatiques et ceux sujet à interprétation
  - La pratique judiciaire du calcul du loyer déplafonné
  - Le refus de renouvellement et le calcul de l'indemnité d'éviction



Programme accessible  
aux personnes  
en situation de handicap