

SAVOIR RÉDIGER UN BAIL COMMERCIAL ACTUALISÉ, SELON LOIS PINEL-MACRON ET LE DÉCRET DU 3 NOVEMBRE 2014

OBJECTIFS

- **Être** attentif à la rédaction des nouvelles obligations imposées par les Lois PINEL-MACRON et le Décret du 3 Novembre 2014
- **Connaître** les clauses relevant d'ordre public prohibant toute rédaction contraire
- **Maîtriser** au mieux toute rédaction de clauses devant être complétées dans le modèle de bail
- **Distinguer** et actualiser les clauses essentielles, notamment en leurs incidences financières contenues dans le modèle de bail FNAIM
- **Prévenir** tout risque d'interprétation et de contentieux susceptible de résulter d'une rédaction confuse

NIVEAU & PUBLIC

SPÉCIALISATION

Agents immobiliers, administrateurs de biens

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 : **Avocat 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 - SUR LES DILIGENCES ET PRECAUTIONS PREALABLES

- Vérifier la capacité et le pouvoir des parties contractantes
- Distinction et compatibilité entre la destination des locaux et l'usage de ceux-ci selon l'activité du locataire
- L'incidence de l'activité sur les indices légaux
- Immatriculation du fonds de commerce: en cas des établissements secondaires
- Incidence de la durée :
 - sur la résiliation légale triennale
 - sur le loyer du bail renouvelé
- La rédaction particulière relative au cas d'extension au statut des baux commerciaux
- Distinction avec le bail dérogatoire, la convention d'occupation précaire, le bail saisonnier

II - SUR LA LIBERTE REDACTIONNELLE

- Le respect des règles impératives d'ordre public (Articles L.145-15 et L.145-16 du code de Commerce) relatives sur le principe à :
 - la durée minimale du bail
 - le droit au renouvellement et l'indemnité d'éviction
 - la cession du bail avec le fonds de commerce
 - la révision légale triennale
 - la valeur locative
 - la clause résolutoire
 - la déspecialisation
 - le droit d'option et repentir
 - les charges non imputables au locataire
 - le droit de préemption du locataire et/ou de la ville
 - la compétence juridictionnelle

- La rédaction adaptée du contenu des clauses suivantes :
 - la clause résolutoire et les motifs visés
 - l'indexation du loyer et le choix de l'indice
 - la sous location et le droit au renouvellement de celle-ci
 - la location-gérance et la mise à disposition de locaux
 - les conditions de forme de la cession du fonds de commerce
 - la garantie du cédant envers le bailleur : durée et montant
 - la répartition des charges, taxes et redevances
 - l'obligation légale de délivrance du bailleur confronté à la jurisprudence
 - l'incidence des travaux effectués à la charge du locataire ou du bailleur sur le loyer du bail renouvelé
 - l'indemnité d'occupation :
 - son montant contractuel
 - le dépôt de garantie en perspective de la liquidation judiciaire du locataire
 - les assurances requises
 - la mise en oeuvre du droit de préemption du locataire dans le cas d'une vente des locaux
 - les délais et forme de congé selon résiliation triennale ou renouvellement du bail