

L'ÉVOLUTION DU LOYER DANS LES BAUX COMMERCIAUX

DURÉE
3H30

À l'issue de
cette formation,
vous recevrez
une attestation de
formation valable
pour le décompte
d'heures nécessaires
au renouvellement
de la carte
professionnelle.

OBJECTIFS

- 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

LE PUBLIC CONCERNÉ

Administrateurs de biens et collaborateurs, Agents immobiliers et collaborateurs
Gestionnaires

LES PRÉ-REQUIS

Aucun

INTERVENANT

Christelle LE ROY, Consultante en Immobilier, Responsable chez Doceos formations



INTRODUCTION

BIENVENUE + PRÉSENTATION DU COURS ET DES OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES



PARTIE 1

RAPPELS DES RÈGLES GÉNÉRALES DU BAIL COMMERCIAL



PARTIE 2

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



PARTIE 3

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



PARTIE 4

LES RÈGLES LÉGALES DE FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUELÉ

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



SYNTHÈSE DU COURS ET CONCLUSION



TEST D'ÉVALUATION + RÉPONSE AUX QUESTIONS + REMERCIEMENT

ASSISTANCE TECHNIQUE

Référent ESI dédié à
l'assistance technique
de la formation
joignable au :
01 71 06 30 30
ou par mail :
fcontinue@fnaim.fr

MOYENS TECHNIQUES

Accès par ZOOM ou
Go To Training, lien de
connexion transmis par
mail au participant

MOYENS PÉDAGOGIQUES

Support pédagogique
et quizz d'évaluation
finale

