



LE LIEU

La formation se déroulera
en présentiel à Saint-Barthélemy

CONTACTS

CHAMBRE ECONOMIQUE
MULTIPROFESSIONNELLE
Établissement Public Territorial
de la Collectivité de Saint-Barthélemy
59 rue Samuel Fahlberg, Gustavia,
97133 Saint-Barthélemy
Tél. : 05 90 27 12 55
Port : 06 90 68 51 04
gregory.guerot@cemstbarth.com

Siret : 130 004 708 00025
N° d'activité: 95 9700165497
GG - Version 02 - 01/01/2022

LES BAUX COMMERCIAUX



LA FORMATION

L'utilisation des baux commerciaux a été profondément réformée ces dernières années après les lois Pinel (2014), Macron (2015), l'ordonnance réformant le droit des contrats entrée en vigueur le 1er octobre 2016, la loi de ratification (2018), et la loi PACTE (2019). L'application dans le temps de ces nouvelles dispositions soulève de délicats problèmes. Concomitamment, la jurisprudence accompagne ces changements tout en poursuivant son œuvre créatrice sur les questions les plus problématiques telles que le champ d'application du statut, les droits et obligations des statuts, les aspects financiers du bail, etc.

Bien connaître la réglementation du bail commercial et adopter une vision opérationnelle au travers de cas pratiques ainsi que d'échanges interactifs, constituent de vrais atouts.

Cette formation répond aux obligations de la loi Alur et permet le renouvellement de la carte d'agent immobilier.



LES OBJECTIFS

- Connaître la réglementation du bail commercial
- Sécuriser la rédaction des baux commerciaux
- Anticiper les changements susceptibles d'intervenir en cours d'exécution du bail
- Préparer la fin du bail



MÉTHODES ET OUTILS PÉDAGOGIQUES

Outils :

- Salle adaptée pour recevoir une formation, paperboard, moyens audiovisuels appropriés aux sujets traités, diaporamas, vidéo, PowerPoint
- Le formateur s'appuiera sur des cas pratiques, exercices et exemples concrets

Méthode :

Formation interactive, basée sur une présentation du formateur, des échanges avec les stagiaires et des mises en situation via des cas pratiques.

Évaluation :

Cette formation n'est pas soumise à une évaluation. Cependant, le formateur interrogera oralement les stagiaires, tout au long de la formation pour vérifier la bonne compréhension.

LA DURÉE

Il s'agit d'une formation
d'une journée répartie en
7h00.

PRÉ-REQUIS

- Maîtriser la langue française à l'oral et à l'écrit
- **Aucun niveau de connaissances préalables n'est requis pour suivre cette formation**

Le nombre de participants est limité à 4 minimum et 12 maximum par session.



DÉTAILS

MODULE 1 : LA CONTRACTUALISATION DU BAIL COMMERCIAL (3H30)

• Séquence 1 : Le statut des baux commerciaux

- Champ d'application / conditions pour bénéficier du droit au statut
- Distinguer le bail commercial du bail professionnel
- Dérogation au statut de droit commun
- Droits et obligations des parties
- Règles d'ordre public qui s'imposent aux parties
- Baux successifs
- Changement de destination des locaux
- Activités connexes et complémentaires
- Changement d'activité
- Impact du règlement de copropriété
- Demande de déspécialisation

• Séquence 2 : Identifier les droits et obligations des parties à la lecture des clauses d'un bail

- Décrypter les clauses d'un bail / Clauses relatives aux conditions d'exploitation du local
- Obligation de délivrance du bailleur
- Clauses financières du bail : clause recette, clause d'indexation, clause d'échelle mobile
- Clauses de répartition des charges et décret Pinel : les charges non récupérables
- Aménagements contractuels
- Régime des sanctions des clauses contraires au statut
- Clauses relatives à la transmission du bail
- Clauses résolutoires du bail
- Clauses utiles à la préservation des intérêts du bailleur

MODULE 2 : L'APPLICATION MATÉRIALISÉE DU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL (3H30)

• Séquence 1 : L'exécution du bail et exercice du droit au renouvellement

- État des lieux contradictoire
- Contenu du diagnostic technique
- Annexe environnementale
- La révision du loyer en cours de bail et fixation du loyer du bail renouvelé
- Le dispositif Pinel : indices de références, dé plafonnement limité
- L'appréciation par les juges de la notion de modification des facteurs locaux de commercialité
- La sous-location et la cession du bail
- Le droit de préemption du locataire

• Séquence 2 : La fin du bail et le contentieux des baux commerciaux

- Résiliation du bail
- Mise en œuvre d'une clause résolutoire
- Non-renouvellement du bail
- Indemnité d'éviction
- Formalisme du congé
- Bail commercial et droit des procédures collectives
- Conditions de restitution des locaux
- Contentieux de l'exécution du bail
- Contentieux du défaut de paiement des loyers et charges
- Contentieux du renouvellement ou du non renouvellement



PUBLIC CONCERNÉ

- Agent immobilier
- Agent commercial indépendant
- Dirigeant d'agence ou de réseau

Les formations sont accessibles à tous les professionnels de l'immobilier. Il est conseillé d'avoir des bases et un minimum d'expérience pour suivre cette formation.

PROFIL FORMATEUR

Les intervenants ont une formation adaptée, une expérience professionnelle appropriée, et sont dotés d'un véritable sens de la pédagogie.



FINALITÉ

- Certificat de réalisation de formation

Cette formation fait l'objet d'une mesure de satisfaction globale des stagiaires rentrant dans le cadre de la certification Qualiopi de l'établissement.

LE COÛT & LA DATE

La tarification et la date sont disponible sur demande. N'oubliez pas qu'il existe différents systèmes de financement de vos actions de formation. Le Centre de Formation vous accompagne dans vos démarches

**POUR VOUS INSCRIRE,
NOUS VOUS INVITONS À COMPLÉTER LE BULLETIN
D'INSCRIPTION QUE VOUS TROUVEREZ EN ANNEXE
À NOUS ENVOYER PAR COURRIEL À
gregory.guerot@cemstbarth.com**