

LE BAIL COMMERCIAL ET LES BAUX PROFESSIONNELS

Objectifs de la formation

Connaître les règles du bail commercial
Eviter les pièges en cas de renouvellement et de rupture du bail
Utiliser les possibilités légales pour modifier le loyer

Méthodologie pédagogique

Apports juridiques théoriques et pratiques
Examen de contrats
Echange de pratiques entre les participants

Supports pédagogiques

Un support de formation
Un support annexe de documents de travail

Nombre de participants : 2 à 8

Public : Agences immobilières, Consultants, Propriétaires, Commerçants

Durée : 1 journée de 7 heures

Coût :

Inter : 450 € HT par participant

Animation : Par un formateur-consultant qui assure également des missions de conseil en entreprise

Evaluation : La formation est évaluée par les participants à l'issue de la journée

Programme indicatif

1/ Règles générales

Champ d'application du statut
Conclusion du contrat
Durée
Loyer (fixation et révision)
Destination et déspecialisation
Cession et sous-location
Résiliation, résolution et expiration

2/ Le renouvellement du bail commercial

L'exercice pratique du droit au renouvellement
Le refus du renouvellement avec et sans indemnité d'éviction
Le régime du bail renouvelé
Le loyer du bail renouvelé
Le contentieux des loyers

3/ La pratique des centres commerciaux

Durée
Déplafonnement et fixation du loyer

Pas de porte
Valeur de revente du droit au bail

4/ Les baux professionnels

Les points communs avec le bail commercial
Les particularités des baux professionnels non commerciaux

5/ Aspects fiscaux

TVA
Impôt sur le revenu pour le propriétaire
Impôt sur les bénéfices pour le locataire
Taxe professionnelle et impôts locaux

6/ Etude pratique de plusieurs contrats différents : les pièges à éviter

La procédure de renouvellement
La rupture à l'initiative du propriétaire
La rupture à l'initiative du locataire