

Programme – J424G

1 jour

Ouverture de la session

1. **Les clauses types d'un bail commercial :**
 - Destination des lieux et désignation des locaux
 - Durée du bail
 - Loyer, sous-location
 - Cession du bail
 - Travaux
 - Charges
 - Restitution des lieux
 - Garantie des obligations du preneur.
 - Droit de préférence du preneur.
 - Distribution des charges entre les parties, les changements et les nouvelles pratiques apportés par la réforme Pinel...

2. **Documents à annexer au bail commercial**
 - Les annexes obligatoires à joindre au bail :
 - L'inventaire limitatif des charges, impôts, taxes et travaux
 - État des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) : durée de validité de 6 mois
 - Diagnostic de performance énergétique (DPE) :
 - Diagnostic amiante : durée illimitée si constat négatif
 - État des lieux d'entrée (et de sortie) soit de façon contradictoire et à l'amiable par les parties soit par un huissier de justice
 - Annexe environnementale, dite annexe « verte » pour les baux portant sur des locaux de bureaux ou commerces de plus de 2000 m², (Art. L 125-9 du Code de l'environnement, Art. R 137-1 à R 137-3 du Code de la construction et de l'habitation).

3. **Analyse de clauses notamment celles engendrant le plus de difficultés pratiques.**
 - a. **Les principes :**
 - D'ordre public et clauses réputées non écrites
 - b. **Les clauses dites « sensibles »**
 - Le droit d'entrée
 - Le dépôt de garantie du bail commercial
 - La clause de solidarité cédant cessionnaire
 - La clause résolutoire
 - Le cas particulier de la conclusion d'un bail commercial pour une société en formation ; reprise des engagements
 - L'affectation des locaux et déspecialisation
 - La répartition des travaux et des réparations locatives (incidences de la loi Pinel et de son décret d'application)
 - Le sort des aménagements en fin de bail
 - Le régime des charges (incidences de la loi Pinel et de son décret d'application)
 - Analyse du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014
 - La cession et la sous-location
 - La clause de solidarité cédant cessionnaire

Objectifs

- Définir les enjeux de la rédaction et les conséquences dans sa pratique
- Maîtriser la technique de négociation et de rédaction des baux commerciaux.
- Identifier les clauses appropriées et les intégrer dans sa pratique.
- Identifier les clauses stratégiques et sensibles
- Limiter les risques liés à la rédaction de clauses sensibles et prendre en compte les apports des dernières réformes (lois Pinel et Macron, réforme du droit des contrats).

Personnes concernées

- Directeurs immobiliers, gestionnaires de biens immobiliers, directeurs financiers, experts comptables et toutes personnes chargées des baux commerciaux dans le cadre de son activité.

Prérequis

- Une bonne connaissance et pratiques des fondamentaux des baux commerciaux est nécessaire pour suivre cette formation

Méthodologie - Évaluation

- Support pour les apports théoriques
- Échanges interactifs
- Cas pratiques, quiz...
- Remise d'une attestation d'évaluation sur les acquis, en fin de formation

Animation

- Juriste confirmée en droit immobilier

Dates

17 juin 2020 / 14 octobre 2020

Prix

730€ HT

Lieux

Paris 75009

Les participants sont invités, s'ils le souhaitent, à apporter des clauses qu'ils voudraient voir utilisées comme base de cas pratique.



CONTACT

Karine JAFFREDO



01 42 93 62 81



Formation-inter@ceflu.fr

www.ceflu.com