

**Organisme de formation : AVENIR & TALENT**

**SIRET : 39179046600083**

**Référence et Intitulé : ATCVG3-1 - Bail commercial : l'essentiel**

**Durée : 07h00**

**Type : Classe virtuelle**

**Public :**

Gestionnaires Gérance et Directeurs.

**Objectifs pédagogiques :**

- S'approprier les spécificités réglementaires du bail commercial
- Sécuriser ses pratiques
- Prévenir les risques de contentieux

La formation va vous conduire sur le terrain à savoir identifier les obligations et les droits des différentes parties en appliquant la réglementation des baux commerciaux.

**Pré-requis :**

Aucun

**Programme :**

1 - Le cadre juridique

- Le champ d'application du statut
- Les extensions légales et conventionnelles
- La dé-spécialisation (définition, application, contentieux)
- La destination des lieux
- Les baux dérogatoires

2 - Les droits et obligations des parties

- Ceux imposés par la loi (les nouveautés issues de la loi Pinel)
- Ceux contenus dans le contrat et leurs limites légales
- Les travaux (qui fait quoi ? Grenelle II, protection de la santé, article 606 et loi Pinel ...)
- L'annexe environnementale

3 - Les aspects financiers

- La fixation initiale du loyer
- Les évolutions du loyer en cours de bail (révision triennale légale, clause d'échelle mobile, clause recettes ...)
- La fixation du loyer du bail renouvelé



- Les cas de déplaçonnement
- Les indemnités d'éviction (dans quels cas? Mode de calcul)

#### 4 - La gestion du bail

- La gestion administrative courante
- La préservation des intérêts des deux parties
- La gestion technique du local pendant le bail
- La gestion en cas de faillite du locataire

#### 5 - La fin du bail

- La résiliation du bail (clause résolutoire, faillite du locataire ...)
- Le congé donné par le locataire
- Le congé donné par le bailleur (refus de renouvellement, droit de reprise, renouvellement différé ...)
- La sortie des lieux

#### 6 - Le renouvellement du bail

- Les conditions permettant le renouvellement
- La problématique de la sous-location
- La fixation du nouveau loyer (à l'indice, à la valeur locative)

#### **Moyens pédagogiques :**

Pédagogie interactive. Elle alternera entre apports du formateur et échanges d'expériences.

#### **Moyens d'évaluation :**

A l'issue de la formation, un questionnaire de validation de l'acquisition des connaissances (avec un taux de 80% de bonnes réponses minimum à obtenir) ainsi qu'une évaluation de la formation sont à réaliser par chaque participant (via le compte Apprenant de chaque stagiaire).

#### **Matériel nécessaire :**

Ordinateur portable  
Connexion internet