

IE031 RÉDIGER UN BAIL COMMERCIAL

3

OBJECTIFS

- **Être capable** de connaître et de comprendre les documents indispensables
- **Savoir analyser** les différentes clauses et leurs impacts pour les clients
- **Conseiller** les clients au mieux de leurs intérêts
- **Savoir rédiger** et expliquer un bail commercial

NIVEAU & PUBLIC

SPÉCIALISATION

Tout public

Prérequis : notions juridiques et comptables

MODALITÉS DE PARTICIPATION

Durée : 1 jour (soit 8 heures)

Moyens pédagogiques : Cas pratiques - Support pédagogique
Quiz d'évaluation finale

Matériel nécessaire : vidéo projecteur, paper-board

Effectif maximum : 20

INTERVENANT(S)

Formateur : Professionnel expérimenté en transmission
des fonds de commerce et d'entreprise

Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM

TARIFS

Adhérent FNAIM : 220 € HT

Non Adhérent FNAIM : 320 € HT

PROGRAMME

INTRODUCTION : DU DÉCRET DU 30 SEPTEMBRE 1953 À LA RÉFORME DE LA LOI ACTPE

I - LE LOCAL COMMERCIAL ET LES CONTRAINTES DE L'URBANISME

- La destination des locaux
- Le cadastre et PLU
- Le règlement de copropriété
- Les règlements de zone
- Les normes ERP
- Le code du travail

II - LE STATUT DU BAIL COMMERCIAL ET LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC (ART. 145-15 ET 145-16)

- Le droit au renouvellement
- Le déplaçonnement
- La cession du fonds
- La déspecialisation
- La loi Pinel et l'ordre public
- Les baux qui dérogent au statut (bail dérogatoire, convention d'occupation précaire et la location saisonnière)

III - LA QUALITÉ DU LOCATAIRE ET L'ACTIVITÉ ENVISAGÉE

- Les activités envisagées
- La qualité du locataire
- La solvabilité du locataire

IV - LA RÉDACTION DES PRINCIPALES CLAUSES

- Le loyer, la révision et l'indexation
- Les garanties
- Les travaux (entretien et réparation), les charges et leur répartition
- La désignation des locaux
- La destination et l'obligation de délivrance
- La clause d'accession des travaux réalisés par le locataire
- La clause résolutoire
- La cession et la sous-location
- La mise en œuvre de la clause résolutoire et les procédures collectives

V - LA SIGNATURE DU BAIL ET DES ANNEXES

- Les pièces à recueillir
- L'habilitation des signataires et les vérifications d'usage
- La liste des annexes
- L'état des lieux et la remise des clés

SYNTHÈSE ET CONCLUSION