

Objectifs

- Identifier les baux commerciaux statutaires et déterminer leur régime juridique.
- Maîtriser le suivi des baux commerciaux, sécuriser leur renouvellement ou leur rupture et intégrer la réforme Pinel dans sa pratique.
- Gérer les aspects fiscaux.

Participants / prérequis

Juristes, responsables de la gestion immobilière, directeurs administratifs et financiers, secrétaires généraux...
Avocats, notaires et experts-comptables.
Connaître les bases de l'immobilier.

THEMES TRAITÉS

Le champ d'application du statut des baux commerciaux

- Les caractéristiques du statut des baux commerciaux.
- Les conditions d'application.

Les extensions légales et conventionnelles

Les spécificités des baux dérogatoires

- La nouvelle durée de 3 ans et les nouveaux effets attachés à l'expiration du bail dérogatoire : les règles du moratoire.

La nouvelle définition de la convention d'occupation précaire

Les centres commerciaux et les fonds dépendants

La durée du bail commercial : les nouvelles règles encadrant la durée ferme et les modalités de délivrance des congés

Le régime du loyer

- La fixation initiale du loyer.
- Les autres coûts : les charges, les travaux et les taxes, les nouvelles règles de répartition issues du dispositif Pinel. Savoir mettre en place un inventaire.
- La prévention et la gestion de l'évolution d'un loyer en cours de bail : la révision triennale ; la clause d'indexation ou d'échelle mobile ; la clause recettes.
- Le choix de l'indice : ICC, ILAT, ILC et les conséquences de la suppression de l'ICC pour la révision et le renouvellement du bail.

Le renouvellement du bail

- A l'initiative du bailleur, la demande en renouvellement du locataire.
- Les nouvelles règles de fixation du loyer du bail renouvelé : les cas de plafonnement et les

conditions d'application du lissage de 10% par an d'augmentation du loyer renouvelé introduit par la loi Pinel.

Les conditions de validité de la sous-location

- Le formalisme à respecter.
- Une régularisation est-elle possible ?
- Les droits du sous-locataire.

Les annexes du bail

- L'état des risques naturels, miniers et technologiques.
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE). L'annexe environnementale.
- L'état des lieux : les nouvelles règles du dispositif Pinel.
- Les autres documents/informations obligatoires/utiles.

La procédure en matière de baux commerciaux

- Le recouvrement forcé des loyers.
- La sécurisation de la procédure de résiliation de bail.
- Les règles de fixation de l'indemnité d'éviction.
- Les nouvelles actions attachées à la violation des dispositions d'ordre public.

Le champ et les modalités d'application du nouveau droit de préemption du locataire en cas de vente d'immeuble

La fiscalité des baux commerciaux

- Le traitement des loyers : TVA ; impôts directs notamment la contribution sur les revenus locatifs.
- Le droit d'entrée et pas-de-porte, indemnités d'éviction.
- Les amortissements.
- Le régime fiscal des aménagements sur sol d'autrui.

Gérez les baux commerciaux

Moyens et méthodes pédagogiques

Salle de formation, vidéo projection, un support de formation papier sera communiqué à l'ensemble des participants résumant les aspects juridiques et techniques, les astuces et les points clés.

Les techniques d'animation seront actives et se baseront sur des cas concrets apportés par le formateur et/ou les participants. Elles alterneront les apports de connaissances, des exemples réels (situations rencontrées par les participants ou le formateur). Les participants travailleront sur des études de cas pratiques et des mises en situation.

Renseignements pratiques

Intervenant :

Avocate au barreau de Saint-Denis de La Réunion

spécialités : Droit des affaires, contentieux, développement et structuration de l'entreprise.

Durée : 1 jour, soit 07 heures.

Coût HT : 790 €

Lieu et date(s) actualisé(s) : cf site web : www.sesame-formation.re