ESPI FORMER À L'IMMOBILIER DE DEMAIN

LES BAUX COMMERCIAUX : L'IMPACT DES ACTUALITES LEGISLATIVES ET JURISPRUDENTIELLES

PERFECTIONNEMENT

DURÉE : 7h

PUBLIC : Administrateurs de biens, gestionnaires de patrimoine, property managers

PREREQUIS : Connaître les bases des statuts des baux commerciaux ou avoir suivi le programme « Les baux commerciaux : l'essentiel des statuts »

FORMAT : Distanciel ou présentiel

APPROCHE PEDAGOGIQUE

- Diffusion et partage de connaissances basés sur un support de formation
- Apports théoriques adaptés à l'expérience des participants
- Exposé et échanges interactifs avec les participants
- Retour d'expériences et échanges sur mises en application concrètes, partage d'expériences et de bonnes pratiques entre participants

MODALITES DE SUIVI DE L'EXECUTION ET DE L'EVALUATION DES RESULTATS DE LA FORMATION

- Emargement distanciel
- Questions orales ou écrites (QCM, Quiz…)
- Mises en situation
- Questionnaires d'évaluation de la formation (à froid et à chaud)

TARIF: 470 € nets

INSCRIPTION : fpc@groupe-espi.fr

OBJECTIFS

- Actualiser vos connaissances : connaître et maîtriser la réglementation et la jurisprudence relatives aux loyers et charges locatives des locaux commerciaux.
- Intégrer dans votre pratique et dans la rédaction de vos baux les dernières actualités législatives, réglementaires et jurisprudentielles pour être conseil de son client et éviter d'engager sa responsabilité.
- Connaître les points de vigilance à la lumière des arrêts marquants 2021/2023.

CONTENU DE LA FORMATION

1. **Le champ d'application du statut au regard de la jurisprudence**
   - Jurisprudence récente sur la notion de local, la clientèle personnelle et l'immatriculation
   - Jurisprudence récente sur la location saisonnière
   - Jurisprudence récente sur le bail dérogatoire
   - Jurisprudence récente sur la convention d'occupation précaire
2. **La durée du bail au regard de la jurisprudence**
   - Le droit de résiliation triennale du locataire après la loi Pinel
   - Les nouvelles règles de forme du congé
   - Le préavis et la tacite prolongation
   - Jurisprudence récente sur le renouvellement
3. **Le refus de renouvellement et indemnité d'éviction au regard de la jurisprudence**
   - Jurisprudence récente sur les conditions du refus de renouvellement et l'indemnité d'éviction
4. **La sous-location et la cession au regard de la jurisprudence**
   - Jurisprudence récente sur la sous-location
   - La cession du fonds de commerce et la garantie du cédant après la loi Pinel
   - Le nouveau droit de préemption du locataire en cas de cession du local
5. **Loyer : quelles nouvelles pratiques ? Quelles nouvelles décisions ?**

6. **Crise sanitaire et loyers**

- L'exigibilité des loyers afférents à la fermeture des commerces non essentiels : que faut-il retenir des arrêts de la Cour de cassation du 30 juin 2022 ? Quelles conséquences ?

7. **La répartition des travaux, charges et taxes : des clauses interprétées strictement**

- Quelles sont les obligations imposées aux parties en matière d'entrée et de sortie des lieux ?
- Quels sont les travaux que le bailleur peut encore transférer au locataire ?
- L'inventaire obligatoire annexé au bail des catégories de charges locatives et impôts, revenant à chacune des parties.
- Comment rédiger les clauses de transfert à la lumière des dernières décisions concernant les litiges sur les charges, les taxes et impôts et les travaux ?

8. **La résiliation du bail**

- Jurisprudence récente sur la clause résolutoire

9. **La déspécialisation**

- Jurisprudence récente sur les déspécialisations restreinte et plénière

10. **La procédure**

- Jurisprudence récente sur la prescription biennale

11. **Performance énergétique : les nouveaux travaux de mise en conformité Décret tertiaire : la plateforme OPERAT, la responsabilité du preneur et du bailleur**

- Obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire
- Information environnementale : Diagnostic de performance énergétique et état des risques et pollutions
- Répartition des travaux entre bailleur et preneur
    - Annexe environnementale
    - Annexe décret tertiaire