

# L'ESSENTIEL DU BAIL COMMERCIAL

La finalité de la présente formation est de permettre à l'apprenant de comprendre le fonctionnement général du bail commercial.

Cette formation vise à acquérir les connaissances fondamentales sur les points suivants :

## I/ la durée du bail

- La durée initiale
- Le renouvellement / la tacite prolongation
- La résiliation anticipée

## II/ les éléments financiers du bail :

- Le loyer : fixation, indexation et révision
- Les charges et impôts
- Les assurances
- Le dépôt de garantie

## IV/ l'activité exercée dans les lieux

- La destination
- Le caractère connexe ou complémentaire de l'activité nouvelle
- Clause d'exclusivité / de non concurrence

## V/ le changement d'exploitant

- La cession du droit au bail
- La sous location
- La location gérance

## VI/ le bail et procédures collectives du preneur

- Bail et redressement judiciaire
- Bail et liquidation judiciaire

## VII/ les annexes au bail et diagnostics obligatoires

- Plan, règlement de copropriété, état des lieux
- Diagnostics
- Inventaire des catégories de charges, impôts et taxes
- Etat prévisionnel et récapitulatif des travaux

**Formateur :** Hadrien PORTIER

Doniforma — Société par actions simplifiée (SAS)

Tél : 06 07 26 77 04 – Mail : [contact@tousformateurs.fr](mailto:contact@tousformateurs.fr)

290 Avenue Robespierre — 83130 La Garde France

SIRET : 91175609600028 — Numéro de TVA : FR26911756096

Déclaration d'activité enregistrée sous le n°93830678983 auprès du préfet de région de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Ce numéro d'enregistrement ne vaut agrément de l'État

## Objectifs visés

- Comprendre le fonctionnement général d'un contrat de bail
- Comprendre les droits et obligations réciproques du bailleur et du locataire engagés dans un contrat de bail
- Comprendre le fonctionnement du loyer commercial, et notamment la durée initiale du bail, son renouvellement, les cas particuliers de la tacite reconduction et de la résiliation anticipée
- Comprendre les éléments financiers du bail commercial, et plus précisément la détermination du montant du loyer et de sa révision, les charges et impôts supportés, ainsi que les assurances devant être contractées
- Acquérir les connaissances essentielles en ce qui concerne les droits et obligations du locataire et du bailleur eu égard aux réparations devant être réalisées (Distinction entre les grosses réparations et l'entretien et les réparations locatives)
- Acquérir les connaissances en ce qui concerne l'activité exercée par le locataire : Appréhender les notions d'activité connexe ou complémentaire et la nécessité ou non de recourir à une clause de non concurrence ou d'exclusivité
- Être capable d'appréhender un changement d'exploitant : Acquérir les notions fondamentales, en ce qui concerne les hypothèses suivantes : La cession du droit au bail ; La sous-location ; La location-gérance
- Comprendre le formalisme afférent au bail commercial et notamment la documentation obligatoire exigible (Plan ; Règlement de copropriété, État des lieux ; Diagnostics, Inventaire des catégories de charges, Impôts et taxes; État prévisionnel et récapitulatif des travaux

## Méthode d'évaluation

- Cas pratique

## Déroulé pédagogique

### Journée 1

- La durée du bail
- Les éléments financiers du bail
- L'activité exercée dans les lieux
- Le changement d'exploitant
- Le bail et procédures collectives du preneur
- Annexes au bail

Doniforma — Société par actions simplifiée (SAS)

Tél : 06 07 26 77 04 – Mail : [contact@tousformateurs.fr](mailto:contact@tousformateurs.fr)

290 Avenue Robespierre — 83130 La Garde France

SIRET : 91175609600028 — Numéro de TVA : FR26911756096

Déclaration d'activité enregistrée sous le n°93830678983 auprès du préfet de région de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Ce numéro d'enregistrement ne vaut agrément de l'État

## Informations complémentaires

**Durée :** 3.5 heures de formation sur 1 jour

**Pré-requis :** Pas de pré-requis.

**Public concerné :** Dirigeant de Sociétés

**Tarif** 1 000,00 € HT (Exonération de TVA - Art.261.4.4° a du CGI)

Doniforma — Société par actions simplifiée (SAS)

Tél : 06 07 26 77 04 – Mail : [contact@tousformateurs.fr](mailto:contact@tousformateurs.fr)

290 Avenue Robespierre — 83130 La Garde France

SIRET : 91175609600028 — Numéro de TVA : FR26911756096

Déclaration d'activité enregistrée sous le n°93830678983 auprès du préfet de région de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Ce numéro d'enregistrement ne vaut agrément de l'État