

## PROGRAMME

### PUBLIC :

- Professionnel de l'immobilier débutant ou non, pratiquant occasionnellement la cession de bail, la location de locaux commerciaux ou le fonds de commerce
- Gestionnaire de biens, Syndic, Agent immobilier, négociateur, collaborateur,
- Expert immobilier résidentiel souhaitant évoluer vers l'expertise commerciale
- Pré requis : aucun

### OBJECTIFS :

- Acquérir les fondamentaux pour conseiller bailleurs et locataires,
- Développer son activité en l'immobilier d'entreprise, vente de droit au bail, fonds de commerce.
- Sécuriser la signature d'une cession ou d'une location commerciale,
- Appliquer ses connaissances à la gestion des locaux commerciaux,
- Sécuriser ses transactions commerciales
- Devenir EXPERT spécialisé en immobilier d'entreprise

### DUREE & DATES :

2 jours soit 14 heures

**Nous consulter**

### COUT :

500 € net / stagiaire

*La formation aura lieu sur Brive ou Périgueux sous réserve du nombre minimum et majoritaire de participants*

### LIEU DE LA FORMATION :

CCI de la Corrèze (Brive)  
CCI de la Dordogne (Périgueux)

### **I - Le statut du bail commercial**

- Les textes : de 1804 à 2019
- Conditions d'accès au statut
- Pour les professions libérales (Loi LME)
- Pour les commerçants étrangers
- Capacité et Formalisme

### **II - Les différents contrats de location**

- Le bail dérogatoire
- La convention d'occupation précaire (COP)
- Le bail saisonnier
- Les contrats de longue durée
- Zoom sur les centres commerciaux
- Le bail professionnel
- La location gérance
- Les faux baux
- Sur le domaine public : AOT, DSP ...

### **III - Un statut protecteur pour le preneur**

- Le droit au renouvellement
- L'encadrement de la durée du bail
- L'encadrement de l'évolution du loyer
- L'Indemnité d'éviction si non-renouvellement
- Prohibition des clauses abusives : réputées non-écrites
- Règles de prescription

### **IV - Les clauses portant sur les locaux**

- La désignation : locaux principaux et accessoires
- L'affectation - L'usage
- La destination : exclusive, tous commerces
- Déspécialisation : formalisme - Cas particuliers
- Obligation de délivrance du bailleur
- La clause de visite
- La clause de souffrance
- Reprise de l'appartement par le bailleur

### **V - Les clauses courantes**

- Clause de solidarité limitée à 3 ans.
- La sous-location : principe d'interdiction
- Clause d'accession
- Autres clauses



Contact Secteur Corrèze :

**Auréliе CARRIAC**

05 55 18 80 05

[acarriac@correze.cci.fr](mailto:acarriac@correze.cci.fr)



**Modalités et délai d'accès :** Inscription via le site de la CCI Dordogne ou par téléphone (coordonnées en bas de page). Accès en fonction des places disponibles, des délais de réponses de l'OPCO ou du financement choisi. Accès aux personnes en situation d'handicap



Contact Secteur Dordogne :

**Anais LAMOTHE**

05-53-35-80-69

[a.lamothe@dordogne.cci.fr](mailto:a.lamothe@dordogne.cci.fr)

## PROGRAMME (SUITE)

### VI - Durée du bail - Résiliation

- Durée du bail commercial
- Les périodes fermes (Baux fermes)
- Résiliation triennale du preneur
- Résiliation triennale du bailleur
- Résiliation judiciaire - Clause résolutoire

### VII - Prolongation - Renouveau - Congé

- Tacite prolongation : plus de tacite renouvellement.
- Renouveau à l'initiative du bailleur
- Demande de renouvellement du preneur
- Congé du preneur : formalisme
- Congés des ayants-droits d'un preneur décédé
- Le droit d'option

### VIII - Refus de renouvellement du bail

- Cas d'éviction sans indemnité
- L'indemnité d'éviction et déplacement
- Droit au maintien dans les lieux et indemnité d'occupation
- Procédure et expertise (Cas réel)
- Le droit de repentir
- Préemption du preneur (Honoraires !)

### IX - Zoom sur la valeur locative

- La Valeur locative professionnelle (VLP administrative)
- La valeur locative de marché (Art L145-33 du Code de cce)
- Evaluation d'un loyer commercial : 5 critères.

### X - Loyer

- Les indices ILC et ILAT
- La fixation du loyer initial
- Le loyer fixe - Le loyer binaire - Taux d'effort
- Le dépôt de garantie
- L'évolution du loyer en cours de bail
- Le loyer au renouvellement
- Les motifs de déplafonnement au renouvellement
- Le lissage Pinel : plafonnement à 10%/annuel

### XI - Annexes et déclarations obligatoires

- Répartition des charges et dépenses
- Grosses réparations et travaux
- Diagnostics et nouvel ERP
- Normes PMR ERP (Catégories ERP) Cas de dispenses
- Annexe environnementale (Locaux supérieur à 2000 m<sup>2</sup>)
- Autres annexes obligatoires et Annexes conseillées



Contact Secteur Corrèze :  
**Aurélie CARRIAC**  
05 55 18 80 05  
[acarriac@correze.cci.fr](mailto:acarriac@correze.cci.fr)



**Modalités et délai d'accès** : Inscription via le site de la CCI Dordogne ou par téléphone (coordonnées en bas de page). Accès en fonction des places disponibles, des délais de réponses de l'OPCO ou du financement choisi. Accès aux personnes en situation d'handicap



Contact Secteur Dordogne :  
**Anais LAMOTHE**  
05-53-35-80-69  
[a.lamothe@dordogne.cci.fr](mailto:a.lamothe@dordogne.cci.fr)