

## **POINTS DE VIGILANCE : LES SOURCES DE CONTENTIEUX EN BAIL COMMERCIAL**

Conforme à l'article 3 du décret n° 2016-173 du 18 février 2016 relatif à la formation continue des professionnels de l'immobilier pour le renouvellement des cartes professionnelles

### **DURÉE**

1 journée en distanciel synchrone collectif (visioconférence) de 7 heures - De 9 h 30 à 13 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30

### **PUBLIC VISÉ**

- Personnel ou gérant d'agence immobilière
- Aucun prérequis nécessaire

### **OBJECTIFS**

- **Anticiper les potentiels litiges en matière de bail commercial et mettre en place une pratique sécurisée notamment dans la rédaction des baux**
- Faire le point de la réglementation et de la jurisprudence relatives aux loyers et charges locatives des locaux commerciaux
- Être à jour des arrêts de jurisprudence marquants de ces dernières années

### **MOYENS PÉDAGOGIQUES, TECHNIQUES ET D'ENCADREMENT**

- Ce stage se déroule sous forme de séquences successives comprenant :
  - o des exposés de l'animateur, des explications concrètes, de nombreux exemples à l'appui,
  - o la projection en Power-point de documents ou fiches,
  - o des questions-réponses avec les participants permettant de jauger le degré de compréhension et de valoriser les échanges
- La formation sera dispensée en visioconférence via l'outil Zoom
- La formation sera animée par Maître Nawal BELLATRECHE TITOUICHE, avocate au barreau de Paris

### **CONTENU DE LA FORMATION** *(Les durées ci-dessous sont données à titre indicatif et sont susceptibles de varier)*

*Les pauses sont de 15 minutes le matin et l'après-midi – La pause déjeuner est d'une heure*

#### **DÉBUT DE LA FORMATION : 9h30**

##### **Accueil**

- Présentation par le CEPSO
- Tour de table et évaluation des niveaux

##### **Point sur la déontologie des professionnels de l'immobilier (1h)**

- Remise du code de déontologie
- Rappel des fondamentaux
- Questions – Réponses

### **Déterminer le champ d'application du statut (55 min)**

- 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

### **La durée du bail (25 min)**

- 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

### **Le refus de renouvellement et indemnité d'éviction (25 min)**

- Jurisprudence récente sur les conditions du refus de renouvellement et l'indemnité d'éviction

### **La sous-location et la cession (25 min)**

- Jurisprudence récente sur la sous-location
- La cession du fonds de commerce et la garantie du cédant après la loi Pinel
- Les incidences de la loi Pinel sur le droit de préemption des communes
- Le nouveau droit de préemption du locataire en cas de cession du local

### **Loyer : quelles nouvelles pratiques, quelles nouvelles décisions ? (25 min)**

- Fixation du loyer à l'origine, indemnité d'entrée, quels sont les pièges à éviter ?
- Clauses d'indexation : où en est-on ? Analysez les dernières jurisprudences en la matière.
- Les clauses organisant la fixation du loyer de renouvellement sont-elles valables ?
- Quel impact de la clause d'accession ?
- Fixation du loyer lors du renouvellement, quelle période considérer ?

### **Crise sanitaire et loyers (25 min)**

- 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 ?
- La crise permet-elle aux locataires de demander la révision du loyer ? Sur quel fondement et à quelles conditions ?

### **La répartition des travaux, charges et taxes : des clauses interprétées strictement (55 min)**

- 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 ?

### **La résiliation du bail (25 min)**

- Jurisprudence récente sur la clause résolutoire

### **La déspécialisation (25 min)**

- Jurisprudence récente sur les déspécialisations restreinte et plénière

### **La procédure (25 min)**

- Jurisprudence récente sur la prescription biennale

## **Performance énergétique : les nouveaux travaux de mise en conformité**

### **Décret tertiaire : la plateforme OPERAT la responsabilité du preneur et du bailleur (50 min)**

- 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

### **Conclusion de la formation**

- Remplissage du quiz de validation des connaissances et du questionnaire de satisfaction
- Tour de table et bilan de la formation

## **FIN DE LA FORMATION : 17h30**

### **SUIVI ET ÉVALUATION**

- Afin de suivre l'exécution de l'action de formation, le centre de formation édite un relevé de connexion mentionnant le temps de présence du stagiaire contresigné par le formateur.
- À l'issue de la formation, une fiche d'évaluation est remise aux stagiaires, elle permet de déterminer si celui-ci estime avoir atteint les objectifs fixés sur le présent programme et ce qu'il va mettre en place à l'issue de la formation.

### **COÛT DE FORMATION**

- 360 € TTC (Sociétaire SOCAF) / participant (soit 300€ HT)
- 420 € TTC (Non sociétaire SOCAF) / participant (soit 350 € HT)
  
- Tarifs dégressifs sur les inscriptions en fonction du nombre de journées de formations prises.

### **ACCESSIBILITÉ**

En cas de nécessité d'adaptation de la formation à des personnes en situation de handicap, merci de nous en informer dès l'inscription pour étudier ce qu'il est possible de mettre en place.