

# Les baux commerciaux (partie 1) (14 heures)

## OBJECTIFS

- Connaître la réglementation du bail commercial
- Sécuriser la rédaction des baux commerciaux
- Anticiper les changements susceptibles d'intervenir en cours d'exécution du bail
- Préparer la fin du bail

## INFORMATIONS

**Public :** Professionnels de l'immobilier

**Prérequis :** Aucun

**Durée :** 14 heures

## FINANCEMENT

Une action de formation peut faire l'objet d'une prise en charge OPCO.

START LEARNING identifie et vous accompagne dans les démarches de financement.

## MOYENS

### Pédagogiques :

- Apports théoriques
- Étude de cas
- Questions/Réponses

### Matériels :

- Plateforme LMS
- Vidéo animée par un formateur qualifié
- Bloc-notes, assistance
- Messagerie formateur

### Méthodes d'évaluation :

- QCM d'évaluation

## CONTACT

Tél : 09 80 80 18 60

Email : [contact@start-learning.fr](mailto:contact@start-learning.fr)  
[www.start-learning.fr](http://www.start-learning.fr)

NDA : 32 60 03216 60

## Module 1 : Le statut des baux commerciaux

### 7 Heures

### Séquence 1 : Le champ d'application du bail commercial

- ▶ Conditions d'application du statut
- ▶ Contrat de louage / Jouissance d'un bien
- ▶ Immeubles bâtis
- ▶ Local principal / Locaux dépendants / Locaux mixtes / Locaux accessoires
- ▶ Distinction local accessoire et établissement secondaire
- ▶ Exigence d'un fonds de commerce
- ▶ La sous-location / La location gérance
- ▶ Activités commerciales et immatriculations
- ▶ Dérogation au statut de droit commun
- ▶ Distinction avec le bail professionnel
- ▶ Règles élémentaires du bail professionnel

### Séquence 2 : La destination du bail et la déspécialisation

- ▶ Destination contractuelle
- ▶ Imprécision ou silence du bail quant à sa destination
- ▶ Étendue de la destination contractuelle
- ▶ Destination multiple
- ▶ Modification conventionnelle de la destination
- ▶ Sanctions / non-respect de la destination du bail
- ▶ Changement d'activité
- ▶ Déspécialisation partielle
- ▶ Activités connexes et complémentaires
- ▶ Déspécialisation plénière
- ▶ Condition relative à l'immeuble
- ▶ Demande de déspécialisation et réponse du bailleur
- ▶ À l'égard du locataire
- ▶ À l'égard du propriétaire

## Module 2 : La conclusion du bail commercial

### 7 Heures

### Séquence 1 : Les conditions du bail commercial

- ▶ Les parties (bailleur/preneur)
- ▶ Bail consenti par un époux / un usufruitier / un incapable / un indivisaire / une société
- ▶ Reprise du bail par la société
- ▶ Rencontre des consentements
- ▶ Caractéristiques de l'offre et son acceptation
- ▶ Vices du consentement
- ▶ Information précontractuelle
- ▶ Les promesses de bail commercial

### Séquence 2 : Le contenu du bail commercial depuis la loi Pinel

- ▶ Les parties (bailleur/preneur)
- ▶ La durée minimale du bail (inférieure / supérieure)
- ▶ Entrée en vigueur / Expirations
- ▶ Clause de loyer fixe / Clause d'échelle mobile / Clause de recettes
- ▶ Pas de porte vs droit au bail
- ▶ Charges locatives (réglementation applicable, répartition et paiement des charges)
- ▶ Garanties au profit du bailleur
- ▶ État des lieux contradictoire
- ▶ Sous-location

## Certification

**Qualiopi**  
processus certifié

## Financements

**MON COMPTE FORMATION** **OPCO** **pôle emploi**

## Nous suivre



Formations accessibles aux personnes en situation de handicap, merci de nous contacter.