

La modification du statut des baux commerciaux après la loi PINEL



OBJECTIFS ET CONTENU PÉDAGOGIQUE

- La loi PINEL du 18 juin 2014 et accessoirement la loi MACRON ont apporté d'importantes modifications au statut des baux commerciaux. Cette réforme doit être intégrée lors de la rédaction des nouveaux baux ainsi que lors du renouvellement de baux anciens.
- Prévoir la répartition des travaux, taxes et charges entre les parties
- L'examen de ces modifications donnera l'occasion d'approfondir les points techniques les plus importants du statut :
 - maîtriser l'évolution du loyer en cours de bail ou lors du renouvellement
 - vérifier les conditions de la cession et du droit au renouvellement
 - connaître les conditions d'ouverture du nouveau droit de préemption



MÉTHODE ET OUTILS PÉDAGOGIQUES

- Examen des nouveaux articles et cas pratiques



SUPPORTS PÉDAGOGIQUES

- Un plan détaillé accompagné des nouveaux textes
- Avis et jurisprudence de la Cour de cassation et articles de doctrine
- PowerPoint



FORMATEUR

Éric MORGANTINI
Juriste consultant du CRIDON LYON



DURÉE

7 heures

MODALITÉ D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

évaluation des objectifs de la formation et de son organisation

MODALITÉ DE SUIVI

remise d'une attestation de fin de formation



RÉF. CSN

Se reporter
à l'annexe CSN



PUBLICS

Notaires - Clercs

PRÉ-REQUIS

Expert



PLUS-VALUE

Maîtrise de la
rédaction des baux
commerciaux



CRIDON LYON

Partenaire expert du notaire

Les nouvelles techniques du statut des baux commerciaux

Rappel des principes généraux en matière d'application de la loi dans le temps

1 **LES MODIFICATIONS D'ORDRE GÉNÉRAL**

1h

- La clause nulle devient non écrite, quelle incidence ?
- La délivrance des actes est parfois assouplie
- Des nouveautés dans le régime des baux dérogatoires

2 **LES NOUVELLES RÈGLES À INTÉGRER LORS DE LA RÉDACTION D'UN BAIL COMMERCIAL OU D'UN RENOUVELLEMENT DE BAIL**

2h

- L'état des lieux devient obligatoire
- Le bouleversement dans la répartition des charges, impôts et travaux entre bailleur et locataire. La spécificité des baux dans les centres commerciaux
- Peut-on encore supprimer la faculté de résiliation triennale du preneur ?

3 **LES NOUVELLES RÈGLES D'ÉVOLUTION DU LOYER**

1h30

- L'indice du coût de la construction a-t-il disparu des baux commerciaux ?
- Le plafonnement de 10 % lors du déplafonnement ou l'impossible calcul

4 **LES MODIFICATIONS LORS DE LA CESSION DU BAIL COMMERCIAL OU DE L'IMMEUBLE COMMERCIAL**

2h30

- Nouvelle durée pour la clause de solidarité cédant/cessionnaire du bail
- La création d'un droit de préemption au profit du preneur à bail en cas de vente du local et examen des nombreuses exceptions