



PROGRAMME DE FORMATION

Concevoir et sécuriser l'occupation des baux des locaux
dans les opérations immobilières

ORGANISATION

Durée : 7 heures

Mode d'organisation : Mixte

CONTENU PEDAGOGIQUE



PUBLIC VISE

Collaborateurs de SEM, SPL, EPL, collectivités territoriales, aménageurs, bailleurs et promoteurs intervenant sur des opérations immobilières.



OBJECTIFS PEDAGOGIQUES

- Mesurer l'incidence des choix effectués sur l'équilibre économique de l'opération
- Anticiper les contraintes d'exploitation des locaux et les évolutions futures
- Choisir le mode d'occupation le plus adapté au projet envisagé
- Rédiger, négocier et sécuriser les principales clauses contractuelles
- Sécuriser la transmission, le renouvellement et la fin des contrats



DESCRIPTION

Accueil et recueil des attentes

Définir la stratégie d'occupation

- Bail commercial
- Bail professionnel
- Bail dérogatoire
- Convention d'occupation précaire
- Locaux associatifs
- Maisons médicales
- Occupations temporaires

Mesurer les incidences économiques du bail

- La durée du bail et ses conséquences sur la valorisation du bien



- La fixation du loyer :
 - Principes
 - Clauses d'indexation
 - Révision triennale
- La répartition des charges :
 - Charges locatives
 - Impôts et taxes refacturables
 - Évolutions issues de la loi Pinel
- Les annexes obligatoires et l'état des lieux

Points de vigilance pour les bailleurs publics et les Sem

Anticiper les contraintes d'exploitation du local

- La destination des locaux :
 - Activités autorisées
 - Activités connexes ou complémentaires
 - Changement d'activité
- La déspecialisation
- Impact du règlement de copropriété (et points de vigilance lors de la création du RC)
- Les obligations liées aux locaux :
 - Réparations et entretien
 - Grosses réparations
 - Mise en conformité (ERP / bureaux)
 - Vétusté

Sécuriser la vie et la transmission du bail

- La cession du bail :
 - Règles légales
 - Clauses d'agrément
 - Garantie solidaire
- La sous-location
- Le droit de préemption des communes
- Les congés
- Le droit au renouvellement
- l'indemnité d'éviction
- La vente des locaux et les droits du locataire

Synthèse et bilan de la formation



PREREQUIS

Aucun pré-requis

Matériel nécessaire pour les formations à distance :

- Avoir un ordinateur équipé d'une carte son, d'un micro fonctionnel et d'une webcam
- Avoir un accès internet avec un débit permettant la connexion à la classe virtuelle
- Il est recommandé d'utiliser le navigateur Google Chrome

Pour toute question ou demande d'assistance, vous pouvez nous contacter à formation@scet.fr.



MOYENS ET SUPPORTS PEDAGOGIQUES

Moyens pédagogiques

- Apports théoriques et méthodologiques.
- Analyse de situations concrètes issues des pratiques des SEM, des aménageurs et des bailleurs.
- Études de cas portant sur la commercialisation de cellules commerciales, l'occupation temporaire de locaux, les maisons médicales et les pôles de santé.
- Analyse de clauses contractuelles et de règlements de copropriété.
- Exercices d'identification du mode d'occupation le plus adapté aux objectifs de l'opération.
- Échanges d'expériences et analyse collective des difficultés rencontrées par les participants.
- Mises en situation et résolution de cas pratiques. (Les exemples et les études de cas sont adaptés aux problématiques rencontrées dans le cadre des opérations immobilières, des opérations d'aménagement, de la création de maisons médicales, des occupations temporaires et de la gestion de locaux commerciaux ou professionnels)

Supports pédagogiques

Le support de formation sera transmis, en format numérique, à chaque stagiaire.



MODALITES D'EVALUATION ET DE SUIVI

En amont de la formation

- Recueil des attentes des stagiaires afin de disposer des informations essentielles au bon déroulé de la formation (profil, niveau, attentes particulières...)
- Auto-positionnement des stagiaires afin d'évaluer le niveau de départ

Tout au long de la formation

- Évaluation des acquis en fonction des objectifs visés avec des questions orales, des exercices, des QCM, des cas pratiques ou mises en situation...

A la fin de la formation

- Auto-positionnement des stagiaires afin de mesurer l'acquisition des compétences
- Questionnaire de satisfaction en ligne