

OBJECTIFS

- **Acquérir** les connaissances juridiques et pratiques en matière de baux commerciaux et de cession fonds de commerce pour être rapidement opérationnel tant au niveau de l'entremise (location et cession de fonds de commerce) qu'au niveau de la gestion du bail commercial
- **Intégrer les modifications des législations successives**
- **Préparer** un dossier de cession de fonds de commerce en maîtrisant les règles du bail commercial.

NIVEAU & PUBLIC

Toutes personnes débutant dans le domaine des baux commerciaux et de la cession de fonds de commerce ou souhaitant consolider une première expérience «terrain»

Prérequis : aucun

MODALITÉS DE PARTICIPATION

CYCLE INTENSIF

Durée : 3 jours (soit 24 heures)

Matériel nécessaire : vidéo projecteur, paper-board

Moyens pédagogiques : Les supports pédagogiques sont adressés au stagiaire dès son inscription. Les cas pratiques sont à réaliser à l'issue de la formation pour vérification des acquis

3 supports pédagogiques :

- Loi Hoguet
- Le bail commercial
- La cession de fonds de commerce

Quiz d'évaluation finale + envoi des cas pratiques et correction par un formateur spécialisé

Effectif maximum : 20

INTERVENANT(S)

Professionnel/formateur expérimenté en immobilier commercial

Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM

TARIFS

Adhérent FNAIM : 589,00 € HT

Non Adhérent FNAIM : 1 169,00 € HT

Demandeur d'emploi : 849,00 € HT

PROGRAMME

I - LES DIFFÉRENTS CONTRATS DE LA LOCATION COMMERCIALE

- Les baux soumis à l'article L.145-1 et suivants du Code de commerce
- Le bail dérogatoire dans la limite de 3 ans
- La convention d'occupation précaire
- Le bail saisonnier

II - LE STATUT DES LOCAUX COMMERCIAUX - LA PROPRIÉTÉ COMMERCIALE

- La durée minimale réglementée
- Le droit au renouvellement ou à défaut au paiement de l'indemnité d'éviction
- Le droit à la cession du bail avec la cession du fonds de commerce
- Le droit à la déspecialisation

III - LE LOYER ET SON ÉVOLUTION DURANT LE COURS DU BAIL ET LORS DU RENOUVELLEMENT - LES CHARGES ET TRAVAUX

IV - LE FONDS DE COMMERCE

- Les éléments constitutifs du fonds de commerce – la clientèle
- Différencier la cession de droit au bail et la cession de fonds de commerce
- Les éléments déterminant de la valeur du fonds de commerce
- Les vérifications à effectuer : consistance du fonds - bail commercial – analyse des bilans

V- LES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA CESSION

- Les mentions obligatoires (origine de propriété, le chiffre d'affaires et les bénéfices, l'état des inscriptions, les clauses du bail)
- La ventilation du prix
- Les contrats liés au fonds – la reprise du personnel
- La clause de non concurrence
- Les conditions suspensives

VI- LES FORMALITÉS APRÈS CONTRAT

- Publications légales de la cession du fonds
- La procédure d'opposition sur le prix de cession

VII- LES RÈGLES CONCERNANT LES DIFFÉRENTS MANDATS

- Mandat de location des locaux commerciaux,
- Mandat de vente du fonds de commerce