

Les locations commerciales satellites ou comment ne pas tomber de Charybde en Scylla

#bail dérogatoire

#location saisonnière

#convention d'occupation précaire

Durée : 0.5 jour

Accessibilité

Si vous êtes en situation de handicap, nous sommes en mesure de vous accueillir, n'hésitez pas à nous contacter à info@coform.fr, nous étudierons ensemble vos besoins.

Description

Les locations commerciales satellites peuvent présenter une véritable opportunité pour les propriétaires qui ne souhaitent pas, à tout le moins temporairement, se soumettre à l'entière du statut des baux commerciaux, comme pour les exploitants, qui n'envisagent pas, dans l'immédiat, un maintien pérenne de leur activité dans les locaux consentis. Ces dispositifs contractuels pourraient être considérés comme une alternative particulièrement avantageuse, à condition d'en maîtriser la rédaction et d'anticiper les risques, dont les juridictions nous rappellent sans cesse la consistance et l'étendue.

Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, l'auditeur saura :

- Déterminer les conditions optimales d'application des baux dérogatoires et des baux saisonniers
- Maîtriser les difficultés que peuvent poser leur rédaction ou leur application
- Appréhender et gérer les risques liés aux conventions d'occupation précaire
- Prévenir le contentieux en cours et en fin des locations commerciales atypiques

Programme de la formation

I. Le bail dérogatoire

A. Les conditions du bail dérogatoire

- 1) L'entrée dans les lieux
- 2) Un bail unique ou des baux multiples
- 3) Une courte durée

B. Le régime, le terme et les suites du bail dérogatoire

- 1) Le régime et le contenu
- 2) Le terme
- 3) Les suites du bail dérogatoire

C. Les commerces éphémères

II. Le bail saisonnier

A. La durée de la location

B. La remise des locaux en fin de location

- 1) L'importance de la restitution des lieux au bailleur en fin de bail
- 2) Le risque de requalification du bail

C. Est-il plus intéressant de conclure un bail saisonnier ou un bail commercial ?

III. La convention d'occupation précaire

A. Les critères de la convention d'occupation précaire

- 1) La précarité de l'occupation
- 2) Les applications jurisprudentielles

B. Quand peut-on conclure une convention d'occupation précaire ?

- 1) La validité des conventions d'occupation précaire imposées par les circonstances
- 2) L'illicéité des conventions fondées sur des motifs purement subjectifs

C. L'établissement de la convention

- 1) La capacité et les pouvoirs

- 2) Les formes à respecter
- 3) Les clauses et conditions de la convention

IV. La mise à disposition d'un local consécutive à la location-gérance

A. Le propriétaire du fonds est locataire des murs

- 1) Les rapports entre le propriétaire du fonds et le locataire-gérant
- 2) Les rapports entre propriétaire de l'immeuble et propriétaire du fonds
- 3) Les rapports entre le propriétaire des murs et le locataire-gérant

B. Le propriétaire du fonds est également propriétaire des murs

- 1) Pendant la location-gérance
- 2) A l'expiration de la location-gérance

Pour qui ?

Personnes concernées par la formation :

Notaire, Collaborateur rédacteur, Autre.

Pré-requis :

Pas de prérequis

Les points forts de la formation

- Optimisation du conseil en matière de locations commerciales atypiques
- Maîtrise des risques inhérents à la convention d'occupation précaire et au bail saisonnier
- Cas pratiques et audit des locations commerciales sui generis.
- Conseils rédactionnels.

Les moyens pédagogiques

- Support pédagogique
- Tour de table
- Cas pratiques

Évaluation des acquis

Tout au long de la formation, des évaluations formatives sont mises en œuvre afin de :

- suivre la progression de l'apprenant ;
- renforcer les apprentissages par le biais de retours réguliers ;
- ajuster les modalités pédagogiques si nécessaire (remédiation, approfondissement, etc.).

À l'issue de la formation, une évaluation sommative est réalisée afin de valider les acquis par rapport aux objectifs visés. Elle permet de :

- mesurer objectivement le niveau de maîtrise atteint ;
- attester des compétences acquises à travers un livrable, une certification, une grille de positionnement ou un test final.