

## Spécificités de la vente de locaux commerciaux et professionnels

Niveau : Pratique courante

Durée : 1,0 jour(s) soit 7,0 heure(s)

### Public concerné

---

Notaires, collaborateurs et assistants expérimentés

### Compétences pédagogiques :

---

À la fin de la formation le bénéficiaire sera capable de :

- Déterminer la situation juridique applicable au bien
- Repérer les spécificités éventuelles pour réaliser les formalités nécessaires et rédiger les clauses adaptées
- Connaître la fiscalité applicable à la mutation

### Contenu

---

#### Vérifications et formalités préalables pour la vente

- Locaux dans un centre commercial ou une galerie marchande
- Locaux faisant l'objet de baux commerciaux
- Locaux faisant l'objet de baux professionnels

#### Impact du droit de l'urbanisme sur la vente de bureaux et murs commerciaux

- Agrément pour les locaux d'activités
- Redevance pour création de bureaux
- Changement d'usage des locaux
- Autorisation d'exploitation de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)
- Immeuble avec débit de boissons : licence IV
- Sécurité dans les établissements recevant du public (ERP)
- Immeuble avec enseigne ou publicité

## Démarches à effectuer au regard des obligations environnementales

- Diagnostics sur l'état sanitaire de l'immeuble
- Installations classées et dépollution
- Déchets

## Aspects fiscaux

- Contribution économique territoriale (CET) sur les activités non salariées
- Taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage

## Clauses spécifiques de la promesse et des avant-contrats

- Conditions suspensives particulières (Usage des locaux, Installations classées, Création de locaux d'activités, Autorisation d'exploitation commerciale, Débits de boissons, Fonds artisanaux, Fonds de commerce, Baux commerciaux)
- Charges et conditions particulière (Financement de l'acquisition, Situation du locataire en place au moment de la vente)

## Formalités postérieures

- Formalités administratives
- Fiscalité

## Prérequis :

Pas de prérequis exigés. De bonnes connaissances en droit de l'urbanisme et en droit commercial permettent toutefois de suivre cette formation plus confortablement.

## Modalités d'exécution

---

Formation en présentiel ou Visioformation

## Modalités pédagogiques

---

Type de formation : inter, intra ou commandé

L'animation pédagogique permet de susciter l'engagement des stagiaires et de favoriser l'interactivité avec le formateur

Animation pédagogique ponctuée de questions/réponses entre les stagiaires et le formateur

Mise en oeuvre pédagogique par des exemples pratiques et des mises en situation professionnelles illustrant la théorie

Un support de formation est mis à disposition de chaque stagiaire préalablement à la formation de manière dématérialisée

## Modalités Techniques

---

En présentiel : salle de formation adaptée avec tableaux et vidéoprojecteur ; respect des règles sanitaires et de sécurité d'accueil du public

En visioformation : plateforme de visioconférence adaptée à l'animation pédagogique (interactions orales ou écrites, partage d'écrans et de documents en direct, replay) ; accompagnement technique possible par assistance téléphonique pour la première connexion et la découverte environnementale de la plateforme

## Modalités d'encadrement

---

Inafon s'assure préalablement à la formation que le formateur dispose des qualités pédagogiques et des compétences techniques d'expertise nécessaires pour dispenser la formation

## Modalités de suivi et appréciation des résultats

---

Emargement par les stagiaires participants et l'intervenant

Feuille d'emargement signée ou régularisée par l'édition du rapport des connexions à la plateforme de visioconférence

Evaluation à chaud à l'issue de la formation :

- un quiz en ligne est adressé à chaque stagiaire afin de lui permettre d'évaluer ses connaissances et compétences acquises au cours de la formation. Les résultats de l'évaluation restent confidentiels pour chaque stagiaire ;
- un questionnaire en ligne de satisfaction de fin de formation est adressé à chaque stagiaire (enquête mesurant la qualité organisationnelle et pédagogique de la formation).

Evaluation à froid à l'issue de la formation :

- 6 mois après la formation, une enquête en ligne est adressée au stagiaire et au commanditaire afin d'évaluer le transfert des acquis et des compétences en situation opérationnelle et de travail

## Remise d'une attestation

---

Une attestation de fin de stage est remise à chaque stagiaire à l'issue de la formation