

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

TRANSACTION IMMOBILIÈRE – E51

SESSION 2024

—————
Durée : 3 heures

Coefficient : 3
—————

Matériel autorisé :

L'usage de la calculatrice avec mode examen actif est autorisé.

L'usage de la calculatrice sans mémoire, « type collègue » est autorisé.

CE SUJET COMPORTE DEUX DOSSIERS **INDÉPENDANTS** :

DOSSIER 1 : 33 points
DOSSIER 2 : 27 points

Total **60 points**

Document à compléter et à rendre obligatoirement avec la copie :

Document 1 : pages 15, 16 et 17.

À noter : tous les calculs et les réponses doivent être justifiés.

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet se compose de 17 pages, numérotées de 1/17 à 17/17.

BTS Professions immobilières		Session 2024
Transaction Immobilière – U51	Code : 24PI51TIM	Page : 1/17

L'agence PÉNATES Immo¹

Malika Orion, titulaire d'un BTS « Professions immobilières » obtenu en 2008, a créé sa propre agence immobilière en 2018 : l'agence « PÉNATES Immo ».

En effet, après plusieurs années passées au sein d'agences indépendantes et de grands groupes franchisés, elle a choisi de demander la carte mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » au nom de l'agence.

L'agence se situe à Talence qui fait partie de la communauté de communes de Bordeaux Métropole, atout majeur pour le développement de son activité. En effet, Bordeaux Métropole compte vingt-huit communes d'environ 800 000 habitants avec un réseau de déplacement multimodal : quatre lignes de Tram, des dessertes de bus, un complexe autoroutier (boulevards, rocade, etc.) et de nombreuses pistes cyclables.

De plus, la métropole bordelaise accueille chaque année une population toujours plus importante, attirée par le développement des activités économiques, notamment dans la filière viticole et dans l'économie sociale et solidaire.

Depuis 2018, l'agence se développe continuellement ; sa zone de chalandise s'étend désormais sur l'ensemble des communes. Elle compte aujourd'hui un effectif de cinq personnes : trois salariés et deux agents commerciaux.

Afin de proposer un service complet aux clients lors de la commercialisation de leurs biens, Malika Orion a rejoint l'AMEPI, Association des Mandats Exclusifs des Professionnels de l'Immobilier, composée d'agences partenaires, implantées sur l'ensemble du territoire de Bordeaux Métropole.

Pour renforcer l'équipe de transaction-vente et de transaction-location, vous avez été recruté(e) en tant que conseiller(e) en immobilier. Vous êtes titulaire de l'attestation d'habilitation qui vous permet de signer tous les documents nécessaires.

Vous signerez l'ensemble des documents au nom d'Alix Pluton. Vous serez joignable sur le portable mis à votre disposition par l'entreprise au 06 07 XX XXXX ou à l'adresse de courriel suivante : apluton@penatesimmo.fr

¹ Le contexte s'appuie sur une situation fictive élaborée pour les besoins du sujet.

DOSSIER 1 - La vente d'un bien d'habitation

Vous avez un rendez-vous avec Augustine Duverger qui souhaite vendre un bien sur la commune de « Le Bouscat ». C'est un appartement de 4 pièces (T4) de 88,45 m² situé au 2^e étage d'une résidence construite en 2014.

Madame Duverger désire vendre son appartement pour s'installer à « La Hume », commune du Bassin d'Arcachon. En discutant avec la cliente, vous apprenez que le bien qu'elle occupe encore était la résidence principale du couple qu'elle formait avec son époux, aujourd'hui décédé. L'appartement était un bien propre du mari. Depuis, elle en est devenue l'usufruitière et leur fille unique, Maryam Fendu, la nue-propriétaire.

Elles souhaitent mettre en vente le bien et vous sollicitent pour l'estimation.

MISSION CONFIEE

1.1- Vous estimez la valeur du bien hors honoraires, sous forme de fourchette, à l'aide des trois outils mis à votre disposition par l'agence. Vous conseillez ensuite les clientes sur le prix de vente à retenir compte tenu des caractéristiques du bien.

(vous justifiez tous les calculs et vous conservez le résultat entier sans les décimales)

Augustine Duverger et sa fille suivent votre conseil en choisissant votre estimation.

MISSION CONFIEE

1.2- Vous leur présentez plusieurs arguments pour obtenir un mandat de vente exclusif.

Augustine Duverger vous confirme que le bien sera vendu en pleine propriété en accord avec sa fille. Elle envisage de signer seule le mandat de vente car sa fille est actuellement très occupée professionnellement. Par ailleurs, elle souhaite anticiper la vente et elle s'interroge sur les documents à fournir pour préparer le dossier de vente de son bien en copropriété.

MISSION CONFIEE

1.3- Vous informez votre cliente des conditions de signature du mandat et vous lui précisez l'ensemble des documents nécessaires qu'elle devra vous fournir pour la constitution du dossier de vente.

Le mandat de vente exclusif est signé. Vous commercialisez le bien grâce à votre site internet et à plusieurs portails d'annonces immobilières. Quelques jours plus tard, vous avez une dizaine de visites prévues.

Lors de ces visites, les prospects ont toujours les mêmes objections :

- « l'exposition nord-ouest n'est pas optimale » ;
- « les charges de copropriété sont trop élevées ».

MISSION CONFIEE

1.4- Vous traitez ces deux objections de manière à rassurer les prospects.

Parmi les prospects que vous avez rencontrés, un couple avec un enfant, Kévin et Bérangère Dulois, est très intéressé par l'appartement. Il a fait une offre d'achat au prix du mandat.

L'offre vient d'être acceptée par Augustine Duverger et sa fille et vous rédigez la promesse de vente. Vous avez donné rendez-vous aux deux parties à l'agence. Le couple d'acquéreurs souhaite acheter sans avoir recours à un emprunt, ce qui sera formalisé dans l'avant-contrat conformément à la loi.

MISSION CONFIEE

1.5- Dans le cadre de votre devoir de conseil, vous précisez au couple le risque encouru.

Vous avez pris en compte la volonté de Maryam Fendu de favoriser financièrement sa mère afin qu'elle dispose d'un capital important pour acheter son nouveau logement. Elle s'interroge donc au sujet de la ventilation du futur prix de vente estimé à 368 000 euros.

En attendant la signature de l'acte notarié, vous leur proposez de simuler le calcul de la répartition de la valeur du bien à l'aide du barème fiscal car c'est la méthode la plus avantageuse compte tenu de leur projet.

MISSION CONFIEE

1.6- Vous calculez le montant qu'elles percevront chacune lors de cette vente d'après le barème fiscal. (Arrondir à l'euro supérieur)

DOSSIER 2 - La mise en location d'un local commercial

Pour répondre à la demande de la clientèle, Malika Orion accompagne également ses clients dans le domaine de l'immobilier commercial. Elle vous confie le dossier de Fernando Pain, client fidèle qui a effectué plusieurs opérations immobilières avec l'agence.

Ce dernier a reçu en héritage, de sa défunte mère, un local commercial, vide et non équipé, situé dans une rue très fréquentée de Bègles. Jusqu'à présent, celle-ci, ancienne gestionnaire de patrimoine dans une banque, gérait en direct ce local. Aujourd'hui, Fernando Pain n'a ni les compétences, ni le temps de s'occuper lui-même de la mise en location du bien.

Avant de vous confier un mandat de location, il vous consulte au sujet de certains éléments du bail commercial qu'il ne comprend pas.

Vous lui avez donné rendez-vous à l'agence et vous avez répondu à ses interrogations. Il a pris beaucoup de notes et a semblé satisfait de vos explications.

Quelques jours plus tard, il vous fait parvenir un courriel (annexe 6) dans lequel il vous demande des informations complémentaires. Pour répondre avec précision à ses interrogations, vous avez consulté le service « veille juridique » de votre syndicat professionnel qui vous a transmis des informations sur le sujet.

MISSION CONFIEE

2.1- Vous apportez une réponse argumentée par courriel aux interrogations de Fernando Pain.

Rassuré, Fernando Pain confie le mandat de location du local à l'agence. Une fois le mandat signé, vous procédez alors à la commercialisation.

Malika Orion est très attachée à la qualité de l'information délivrée à la clientèle. Elle souhaite donc que le maximum d'informations apparaisse dans les supports de communication de l'agence.

MISSION CONFIEE

2.2- Vous préparez l'affiche vitrine.

Vous avez beaucoup de demandes de renseignements sur ce local commercial très bien situé. Stéphanie Poux se présente : elle est à la recherche d'un local pour sa société de vente de vêtements prêt à porter dont la dénomination sociale est « Oh belles fringues ! ». Elle a repéré votre annonce qui correspond tout à fait à ses critères en termes de localisation et de prix. Après l'avoir visité plusieurs fois, elle est convaincue par les qualités du bien et sa localisation géographique.

Sa solvabilité a été validée et vous lui proposez un rendez-vous pour signer le bail commercial.

MISSION CONFIEE

2.3- Vous complétez l'extrait du bail commercial que vous lui ferez signer le jour du rendez-vous. (Document 1 à compléter et à rendre obligatoirement avec la copie)

Base documentaire²

- Annexe 1** - La fiche de présentation de l'agence
- Annexe 2** - L'extrait du fichier national des professionnels de l'immobilier - CCI
- Annexe 3** - Les notes prises par Alix Pluton lors de la visite d'estimation du bien d'Augustine Duverger
- Annexe 4** - Les outils d'aide à l'estimation – Agence PÉNATES Immo
- Annexe 5** - Le tableau de répartition de la valeur du bien entre l'usufruit et la nue-propriété (extrait de l'article 669 du Code général des impôts – barème fiscal)
- Annexe 6** - Le courriel du client Fernando PAIN
- Annexe 7** - La veille juridique concernant le bail commercial
- Annexe 8** - La fiche descriptive du local commercial
- Annexe 9** - La fiche découverte locataire

Document 1 à rendre OBLIGATOIREMENT avec la copie

Document 1 : extrait du bail commercial

² Le contexte s'appuie sur une situation fictive élaborée pour les besoins du sujet.

Annexe 1 - La fiche de présentation de l'agence

Dénomination sociale	PÉNATES Immo
Date de création	2018
Statut juridique	Société à Responsabilité Limitée (SARL) au capital de 20 000 € immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 255 568 478
Siège social	10 rue des Lilas 33400 Talence
Représentant légal	Malika Orion
Téléphone	05 XX XXXXXX
Adresse électronique	penatesimmo@messengerie.com
Carte professionnelle	numéro CPI 3310 2018001 030 145 mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » délivrée par CCI Bordeaux Gironde
Garantie financière	auprès de GASIAN 2 rue de la mer 75 008 Paris - 200 000 euros
Assurance RCP	N° C 00819 Z auprès de AVA 5 rue des Milaines 75013 Paris
Compte séquestre :	Banque de l'immobilier - N° 2567906689800 8, rue de Paris 33130 Bègles

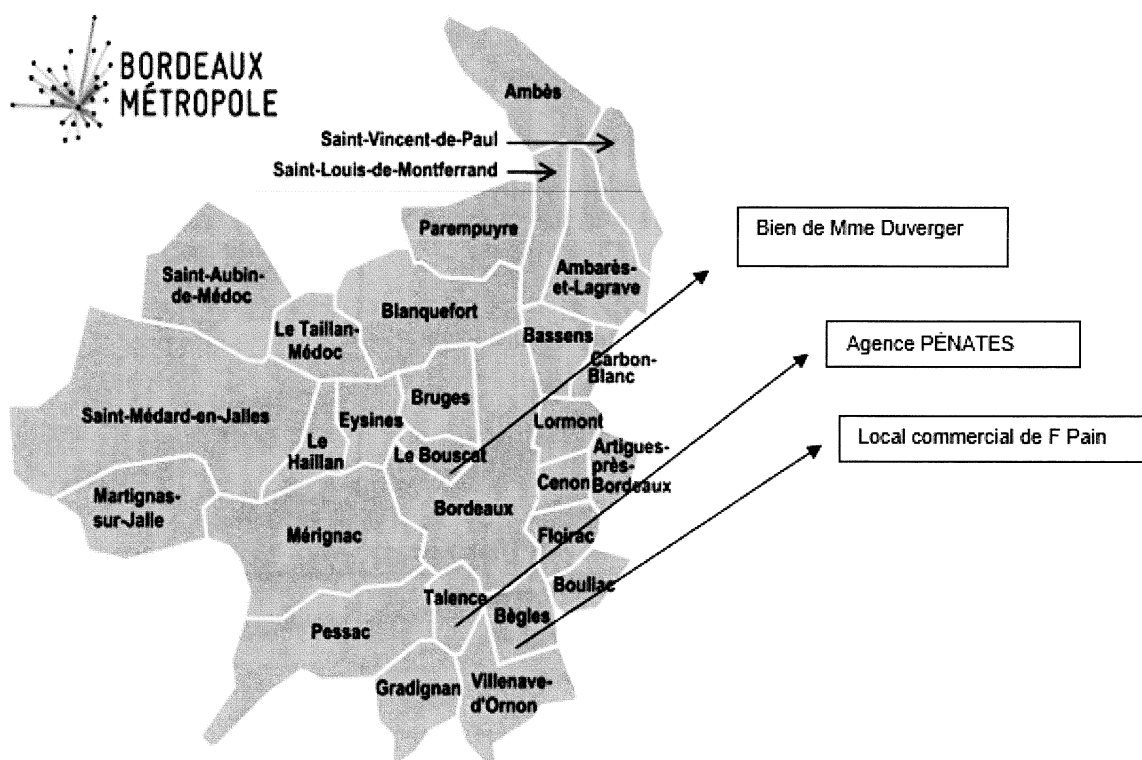
Déléguée à la protection des données (DPD) de la structure
Malika Orion – moriondpd@penatesimmo.com

Extrait du barème d'honoraires

Bail commercial : à la charge exclusive du locataire

•24 % du loyer annuel hors taxes + Frais de rédaction d'acte 900 euros hors taxes

•TVA en vigueur 20 %



Source : Image Google



PLUTON Alix

ATTESTATION DE
COLLABORATEUR

(Loi n° 70-9 du 02/01/1970)

Attestation n° : **ADC3301202300000419**

Délivrée par : **CCI de Bordeaux-Gironde**

Valable jusqu'au : **13/10/2024**

Le président : **MARTIN Marcel**

Détenteur de l'attestation :

Nom de naissance : **PLUTON** Prénom : **Alix**

Qualité : **Salarié**

Étendue des pouvoirs : **Peut recevoir des fonds – Peut recevoir l'engagement des parties**

Prospection - Prise de rendez-vous - Signature des mandats et des baux – Publicité – Visites

Carte professionnelle n° : **CPI33102018001030145** Valable jusqu'au : **13/10/2024**

Délivrée par : **CCI de Bordeaux-Gironde**

Titulaire de la carte :

Dénomination : **PENATES Immo** Forme juridique : **SARL**

Adresse du siège : **10 rue des Lilas 33400 TALENCE**

N° unique d'identification : **255568478**

Représentant légal :

Nom de naissance : **ORION** Prénom : **Malika**

Garantie Financière :

Transactions sur immeubles et fonds de commerce

Peut recevoir des fonds

GASIAN

2 rue de la Mer

75008 PARIS

Montant de la garantie : **200 000 euros**

Assurance :

Transactions sur immeubles et fonds de commerce

AVA

5 rue des Milaines

75013 PARIS

Propriété en démembrement :

- Usufruitère : Augustine DUVERGER - 58 ans
- Nue-propriétaire : Maryam FENDU - 32 ans

Bien situé au 68 rue des Embruns 33 310 Le Bouscat dans la résidence les « Flots bleus » construite en 2014.

20 lots principaux, 20 parkings aériens, gardien logé, résidence sécurisée avec digicode.

Secteur très calme, vue sur parc arboré (1000m²) sans vis-à-vis, 1 grande piscine sécurisée.

Appart. N°5 (lot A05) au 2^e étage sur 5, exposition nord-ouest, ascenseur, avec parking n° 8 (P08)

1 pièce de vie de 35 m² et une cuisine de 9 m²

3 chambres (2 de 10 m² et 1 suite parentale de 16 m²)

1 salle d'eau, 1 salle de bain et 1 WC séparé

1 Balcon

Surface Carrez 88,45 m² (certificat diagnostiqueur fourni)

D'après la cliente, bien situé en zone PPRN inondation - termites.

Pas de procédure en cours - charges mensuelles environ 240 euros.

Transport en commun à environ 400 m, école, lycée et commerces dans un périmètre de 500 m.

Pas de gros travaux à prévoir notamment en matière d'isolation- juste rafraîchissement peinture.

Annexe 4 - Les outils d'aide à l'estimation – Agence PÉNATES Immo

●Outil 1 : Comparaison des biens vendus par l'agence dans les 6 mois sur le secteur

Extraction de la base de données de l'agence

N°	Type	Caractéristiques	Prix vendeur
1	Appartement	T 3 – 45 m ² Carrez – 1980 – rénové entièrement	195 000 €
2	Appartement	T 3 – 60 m ² Carrez – 2005 – sans travaux	210 000 €
3	Appartement	T 4 – 84 m ² Carrez – 2012– sans travaux	250 000 €
4	Appartement	T 4 – 89 m ² Carrez – 2014 – prévoir quelques travaux locatifs	309 600 €
5	Appartement	T 4 – 90 m ² Carrez – 2013 – prévoir de gros travaux	290 000 €
6	Appartement	T 4 – 86 m ² Carrez – 2011 – sans travaux	330 000 €
7	Appartement	T 4 – 87 m ² Carrez – 2013 – sans travaux	350 000 €

●Outil 2 : Prix par la surface

Secteur Le Bouscat (33), Prix constatés tout type d'appartements, *Source : immobilier.notaires.fr*

Prix moyen m² : 3 750 euros

●Outil 3 : Facteurs déterminant une plus ou moins-value

Surface	Jusqu'à 40 m ²	> 40 m ² à 50 m ²	> 50 m ² à 60 m ²	> 60 m ²
	- 1	- 1,5	+ 1	+ 2
Année de construction	Année < 1960 - 5	Année 1961 à 1980 - 3	Année 1981 à 2009 - 2	Année > 2010 + 1
Environnement	Très calme + 1	Espace vert, arboré + 1	Piscine, terrain de jeux + 1	Sur rue passante - 5
Prestation extérieure	Sans balcon - 3	Balcon + 3	Sans extérieur - 7	Terrasse + 10
Localisation	Transport en commun + de 500 m, accès difficile - 3	Transport en commun à – de 500 m + 1	Proche école + 1	Proche commerce + 1
Sécurité immeuble	Entrée sans code d'accès - 3	Entrée avec code d'accès + 1	Gardien + 2	Gardien et caméra + 3
Charges annuelles	Supérieures à 30 € par m ² habitables - 4	Entre 25 et 29 € par m ² habitables - 2	Entre 20 et 24 € par m ² habitables + 3	Inférieures à 20 € par m ² habitables + 5

* Total de la pondération prise en compte (A) =

* Prix moyen au m² pondéré = Prix moyen m² x (1 + ((A)/100)) =

➔ Prix de vente = Prix moyen au m² pondéré x Surface =

**À reporter
sur la copie**

Annexe 5 - Le tableau de répartition de la valeur du bien entre l'usufruit et la nue-propriété (extrait de l'article 669 du Code général des impôts – barème fiscal)

I. – Pour la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière, la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit est déterminée par une quotité de la valeur de la propriété entière, conformément au barème ci-après :

AGE de l'usufruitier	VALEUR de l'usufruit	VALEUR de la nue-propriété
Moins de :		
21 ans révolus	90 %	10 %
31 ans révolus	80 %	20 %
41 ans révolus	70 %	30 %
51 ans révolus	60 %	40 %
61 ans révolus	50 %	50 %
71 ans révolus	40 %	60 %
81 ans révolus	30 %	70 %
91 ans révolus	20 %	80 %
Plus de 91 ans révolus	10 %	90 %

Annexe 6 - le courriel du client Fernando PAIN

De : f.pain@gmail.com
A : apluton@penatesimmo.fr
Cc : penatesimmo@messengerie.com
Cci :

Objet : demande de renseignements - bail commercial

Bonjour Alix,

J'espère que vous allez bien.

Je tiens à vous remercier pour la qualité de l'entretien de la semaine dernière ainsi que pour les renseignements donnés. En reprenant mes notes, j'ai compris que le loyer n'est pas soumis à TVA.

Je me permets de vous poser encore deux questions :

- Compte tenu de la conjoncture économique, un ami commerçant m'a alerté sur la tendance actuelle : de nombreux commerçants ajoutent une activité complémentaire à l'activité principale afin de pérenniser leur commerce. Est-ce possible ? Y a-t-il des règles à respecter ?
- Ma fille, Louise, est actuellement en BTS « professions immobilières ». Elle souhaite créer sa propre agence dans la commune de Bègles. Pourrais-je reprendre le local au terme des 9 ans pour qu'elle puisse exercer son activité ?

Dans l'attente de vous lire, je vous souhaite une très bonne journée.

Cordialement

Fernando PAIN

Annexe 7 - La veille juridique concernant le bail commercial

● Article L145-6 du code de commerce

Le bailleur d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal peut, au cours du bail originaire ou d'un bail renouvelé, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble. Cette offre précise les caractéristiques du local offert, lequel doit permettre la continuation de l'exercice de l'activité antérieure du locataire. L'offre doit être notifiée un an à l'avance.

Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction compétente, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.

BTS Professions immobilières		Session 2024
Transaction Immobilière – U51	Code : 24PI51TIM	Page : 11/17

● Article L145-7 du code de commerce

Le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Lorsque l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente, et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le locataire doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à l'article L. 145-19.

Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente.

● Article L145-14 du code de commerce

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de la même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

● Article L145-18 du code de commerce

Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail pour construire ou reconstruire l'immeuble existant, à charge de payer au locataire évincé l'indemnité d'éviction prévue à l'article L. 145-14.

Il en est de même pour effectuer des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audits articles.

Toutefois, le bailleur peut se soustraire au paiement de cette indemnité en offrant au locataire évincé un local correspondant à ses besoins et possibilités, situé à un emplacement équivalent.

Le cas échéant, le locataire perçoit une indemnité compensatrice de sa privation temporaire de jouissance et de la moins-value de son fonds. Il est en outre remboursé de ses frais normaux de déménagement et d'emménagement.

Lorsque le bailleur invoque le bénéfice du présent article, il doit, dans l'acte de refus de renouvellement ou dans le congé, viser les dispositions de l'alinéa 3 et préciser les nouvelles conditions de location. Le locataire doit, dans un délai de trois mois, soit faire connaître par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son acceptation, soit saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L. 145-58.

Si les parties sont seulement en désaccord sur les conditions du nouveau bail, celles-ci sont fixées selon la procédure prévue à l'article L. 145-56.

www.legifrance.fr

BTS Professions immobilières		Session 2024
Transaction Immobilière – U51	Code : 24PI51TIM	Page : 12/17

Annexe 8 - La fiche descriptive du local commercial

Localisation : 56 rue Principale 33 130 Bègles – Centre-ville très fréquenté
Proche Tram C, Bus de ville, pistes cyclables

Construction : année 1998 ; n'est pas intégré à une copropriété ; établissement recevant du public en conformité avec les normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR)

Répartition des surfaces : 60 m² comprenant un espace de vente (40 m²), réserve (10 m²), toilettes (3 m²), cuisine (7 m²), vitrine sur rue (6 m linéaire).

Loyer : 25 euros/mois/m² hors taxes (HT) et hors charges (HC)

Dépôt de garantie : 3 mois Loyer HT/HC

Durée du bail : durée légale, pas de possibilité de bail dérogatoire – disponible immédiatement

Destination des lieux : tous commerces sauf commerce mal odorant et/ou bruyant

Provision pour charges : 80 euros/mois, régularisation annuelle – fin d'année civile

Disponibilité : immédiate

Diagnostics : DPE D (consommation 200Kwh/m²/an – émissions 40 Kg CO₂/m²/an)
Etat des risques de moins de 6 mois (inondation, sismicité niveau 2, pollution des sols)

Propriétaire :

Fernando PAIN
Veuf né le 15 avril 1958 à Bordeaux (33)
demeurant 34 avenue Foch 33 400 Talence
☎ 05 56 XX XXXX
f.pain@gmail.com

Fiche découverte locataire

Renseignements société

Raison sociale : « Oh belles fringues ! »
Statut juridique : Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée
Capital social : 5 000 €
Date de création : mars 2023
RCS Bordeaux : 315 480 610
Code APE : 4771Z

État civil du représentant statutaire et du gérant

Nom Prénom : Stéphanie POUX
Adresse : 15 rue Gustave KLIMT 33 130Bègles
Date de naissance : 24 mai 1994 à Cenon (33)
Situation personnelle : célibataire
Téléphone : 06 XX XXXXXX
Adresse électronique : spoux33@gmail.com

Recherches

Local : environ 60 m²
Activités : vente de prêt à porter
Localisation : Talence, Bègles, Gradignan
Budget : 1400 euros HT et HC par mois environ
Bail : tous commerces, 3/6/9

Autres renseignements

Local proche Tram ou transport en commun,
Centre-ville souhaité,
Possibilité d'élargir son activité

À compléter et à rendre obligatoirement avec la copie

Bail commercial

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Ci-après dénommé « *LE BAILLEUR* »

.....
.....
.....

ET ci-après dénommé « *LE PRENEUR* »

.....
.....
.....
.....
.....

représenté(e) par :

En présence et avec le concours de

PENATES Immo SARL au capital de 20 000 euros RCS Bordeaux 255 568 478
10 rue des Lilas 33 400 Talence, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 3310 2018 001 030 145
mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » délivrée par la CCI Bordeaux
Gironde.
Garantie financière transaction 200 000 euros auprès de Gasian2 rue de la Mer 75 008 Paris.
Représentée par Malika Orion.

Acte établi par :

Ci-après dénommée « *L'INTERMÉDIAIRE* »

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33 et R.145-35 à R.145-37 du Code de commerce, aux dispositions résiduelles non codifiées du décret du 30 septembre 1953, ainsi qu'aux dispositions du Code civil relatives au contrat de louage, de celles de la loi n°2014-626 du 18/06/14 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, les textes subséquents, notamment le décret n°2014-1317 du 03/11/14 et dans les conditions définies aux présentes.

À compléter et à rendre obligatoirement avec la copie (suite)

I/ CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le bailleur donne à bail commercial au preneur qui accepte, moyennant les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, les locaux ci-dessous désignés.

1.1 – SITUATION ET DÉSIGNATION DU BIEN

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

1.2 – DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée deannées, à compter dupour expirer le.....

Le preneur aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration d'une période triennale, sous réserve d'en avertir le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire notifiés, au moins six mois à l'avance.

1.3 – DESTINATION

Le preneur est autorisé à utiliser les lieux loués :

Avec un bail (à cocher) : « tous commerces » « mono activité »

Pour y exercer les activités suivantes :

.....

À l'exclusion de :

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage exclusif : commercial à titre principal

Le preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives requises pour l'exploitation de son activité, comme du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des locaux.

Il devra également faire son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés par des tiers en raison de ladite activité, de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences susceptibles d'en résulter.

À compléter et à rendre obligatoirement avec la copie (suite)

[...] 1.4 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal, annuel, hors charges et hors taxe de.....

.....
payable par trimestre soit la somme de :
.....
.....

1.5 – RÉVISION DU LOYER

La révision se fera annuellement. Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bailsans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité. L'indice de base retenu est celui du premier trimestre 2024.

1.6 – PROVISIONS POUR CHARGES

Le preneur versera, à chaque trimestre, en sus du loyer, une provision de.....

.....
Il sera procédé à une régularisation en fin d'année civile et la provision pourra être réactualisée.

1.7 – DÉPOT DE GARANTIE

Pour la garantie de l'exécution des obligations lui incombant aux termes des présentes, le preneur verse ce jour au représentant du bailleur qui lui en donne quittance sous réserve d'encaissement, la somme de
laquelle correspond à termes de loyer en principal.

III/ CONDITIONS GÉNÉRALES

2.1 – FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION

Les frais et honoraires sont à la charge exclusive du preneur

Frais et honoraires de location	euros
Rédaction d'acte	euros
Total HT	euros
TVA	euros
Total TTC	euros

[...]

Fait à Talence, le (date du jour)

En autant d'exemplaires que de parties

Signature bailleur ou son représentant
« Lu et approuvé »

Signature locataire
« Lu et approuvé »

BTS Professions immobilières	Code : 24PI51TIM	Session 2024
Transaction Immobilière – U51		Page : 17/17

