

Immobilier commercial : les questions notariales récurrentes

Niveau : Pratique courante

Durée : 1,0 jour(s) soit 7,0 heure(s)

Public concerné

Notaires, collaborateurs et assistants expérimentés

Objectifs pédagogiques :

A l'issue de la formation, le bénéficiaire sera capable de :

- Disposer de repères temporels pour savoir quels types d'autorisations correspondent à quelle période
- Connaître les autorisations/ pièces à consulter pour réaliser un audit et les informations à rechercher dans ces documents
- Identifier les évolutions apportées aux magasins/ ensembles commerciaux susceptibles de présenter des difficultés par rapport aux autorisations d'exploitation commerciale obtenues

Contenu :

Présentation des législations successives de l'aménagement commerciale et de leurs conséquences sur les commerces existants

- Exposé synthétique des législations et des réformes intervenues depuis la loi Royer et mise en évidence de l'évolution des objectifs poursuivis à travers ces réformes
- Présentation des principales conséquences de ces législations sur les commerces soumis à autorisation et sur les types d'autorisations à obtenir
- Problématiques liées aux réformes successives pour les commerces existants
- Cas pratiques sur les difficultés qui peuvent se présenter dans un audit du fait de l'évolution des législations dans le temps

Focus sur la détermination de la surface de vente attachée aux bâtiments

- Rappel de la définition de la surface de vente

Page 1 sur 4

Association INAFON – 16, Rue Etienne Marcel – 75002 Paris créée le 25 février 1972, n°existence : 11750094675 (cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat) – Siret : 30838863600174 – TVA Intracommunautaire : FR 96308388636

 **DELEGATION NATIONAL** : 16 rue Etienne Marcel 75002 PARIS

Tél. +33 1 53 40 45 40– Fax : +33 1 53 40 45 41– Courriel : national@inafon.fr – Site : <https://www.inafon.fr>

- Etude des mentions contenues dans les autorisations d'exploitation commerciale concernant la surface de vente et sa répartition entre les différents secteurs d'activité
- Vérifications à effectuer sur la régularité de la mise en œuvre de l'autorisation et sur la surface de vente susceptible d'être exploitée licitement
- Précisions sur les documents à consulter pour vérifier la surface de vente effectivement exploitée au jour de l'audit
- Présentation des différentes situations emportant modification de la surface de vente autorisée et de leurs conséquences :
 - les extensions illicites dites « Martin » opérée en 2008
 - la caducité totale ou partielle/ la réouverture au public après inexploitation de plus de 3 ans
 - les démolitions/reconstruction de bâtiments
 - les changements d'activité
- Exposé des informations/ pièces à rechercher pour déterminer si la surface de vente exploitée est régulière
- Cas pratiques : exemples d'évolution de la configuration des commerces et de leurs conséquences

Focus sur le régime applicable aux ensembles commerciaux

- Rappel de la définition des ensembles commerciaux
- Présentation des situations conduisant à la qualification d'extension d'ensemble commercial
- Problématiques liées à l'évolution de la configuration d'un ensemble commercial
 - La division des cellules commerciales
 - l'aménagement des corners et des concepts shop in shop
 - le regroupement des cellules commerciales
 - le déplacement des commerces au sein d'un même ensemble commercial
 - la modification des activités exercées
 - la modification des parkings
- Cas pratiques sur les évolutions pouvant être constatées dans les ensembles commerciaux

Focus sur le régime applicable aux DRIVES



- Rappel de la législation sur les DRIVE
- Présentation de la définition des DRIVE donnée par la loi ALUR
 - les équipements existants avant la loi ALUR
 - la distinction avec les points de retrait colis piétons
 - la notion de Dark store/ click&collect
- Cas pratiques sur les autorisations accordées pour les DRIVE

Conclusions sur les nouvelles évolutions de la législation

- Les apports majeurs de la loi Climat & Résilience : le principe d'interdiction des projets d'implantation commerciale engendrant une artificialisation et le régime de dérogation pour les projets portant sur une surface de vente de moins de 10 000 m²
- Les conséquences de la loi relative à l'accélération des énergies renouvelables : le calendrier de mise en place des ombrières photovoltaïques
- Le projet lointain de suppression du contrôle des CDAC/CNAC

Pré-requis

Pas de prérequis exigés. Toutefois, de bonnes connaissances en droit de l'urbanisme commercial permettent toutefois de suivre cette formation plus confortablement. Nous vous invitons à réaliser le quiz de positionnement afin de tester vos connaissances.

Modalités d'exécution

Formation en présentiel ou Visioformation

Modalités pédagogiques

Type de formation : Intra, inter, 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 œuvre pédagogique par des exemples pratiques et des mises en situation professionnelles illustrant la théorie

Page 3 sur 4

Association INAFON – 16, Rue Etienne Marcel – 75002 Paris créée le 25 février 1972, n°existence : 11750094675 (cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat) – Siret : 30838863600174 – TVA Intracommunautaire : FR 96308388636

 **DELEGATION NATIONAL** : 16 rue Etienne Marcel 75002 PARIS

Tél. +33 1 53 40 45 40– Fax : +33 1 53 40 45 41– Courriel : national@inafon.fr – Site : <https://www.inafon.fr>

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) ; 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 en présentiel ou électroniquement (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).

Remise d'une attestation

Une attestation de présence et un certificat de réalisation de formation sont remis à chaque stagiaire à l'issue de la formation