GESTION LOCATIVE : IMMOBILIER COMMERCIAL

Baux commerciaux : rédiger le bail, répartir les charges et gérer le renouvellement

Le bail commercial engage sur une longue durée et la moindre imprécision se révèle coûteuse : destination trop étroite qui bloque l'exploitation, répartition des charges et des travaux mal ventilée, congé délivré hors délai qui fait perdre le droit au renouvellement. Les gestionnaires doivent aussi articuler indexation, déplafonnement et demandes de déspécialisation du preneur. Deux jours pour couvrir le cycle du bail commercial côté bailleur comme côté preneur : conditions du statut, rédaction des clauses sensibles, loyer et charges, cession du bail, renouvellement et éviction. Le fil conducteur est un bail modèle que les participants complètent et commentent séquence après séquence.

DURÉE	MODALITÉ	TARIF	DÉLAI D'ACCÈS
2 jours — 14 h	**Présentiel ou à distance**	**À partir de 1 659 € HT**	**11 jours ouvrés après validation du financement.**

Mon Pôle Formation est un organisme certifié Qualiopi. La certification qualité a été délivrée au titre de la catégorie d'action suivante : **ACTIONS DE FORMATION** — certificat n° 76 31 02622 31 (SGS ICS)

01 Public visé et prérequis

PUBLIC VISÉ
Gestionnaires de patrimoine locatif commercial asset et property managers négociateurs en immobilier d'entreprise juristes et collaborateurs d'administrateurs de biens.

PRÉREQUIS
Aucun prérequis

POSITIONNEMENT À L'ENTRÉE
Analyse du besoin et test de positionnement. Vos réponses sont partagées avec votre formateur afin d'adapter la formation à votre niveau et votre contexte professionnel.

02 Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, le participant sera capable de :

- Vérifier les conditions d'application du statut des baux commerciaux
- Rédiger les clauses de destination de durée et de travaux
- Ventiler les charges les impôts et les travaux entre bailleur et preneur
- Appliquer les mécanismes d'indexation et de révision du loyer
- Conduire un congé un renouvellement ou une demande d'éviction

03 Programme détaillé

M1 Champ d'application du statut

- Savoir si le bail relève du statut avant de rédiger
- Identifier les conditions tenant au local et à l'activité
- Distinguer bail commercial bail professionnel et convention d'occupation précaire
- Mesurer les effets du bail dérogatoire et de son dépassement
- Repérer les situations de requalification
- Cas pratique : Qualification de cinq situations d'occupation pour déterminer le régime applicable et les risques associés.

M2 Rédaction des clauses sensibles

- Négocier ce qui se jouera dans neuf ans
- Définir la destination et anticiper la déspécialisation
- Articuler durée périodes triennales et renonciations
- Encadrer les travaux la remise en état et l'accession
- Rédiger la clause résolutoire et les garanties
- Atelier : Réécriture d'une clause de destination et d'une clause de travaux jugées trop imprécises.

M3 Loyer charges et gestion financière

- Facturer ce qui peut l'être et rien d'autre
- Fixer le loyer initial et les modalités d'indexation
- Conduire une révision et identifier les cas de déplafonnement
- Établir l'inventaire des charges impôts et taxes
- Produire la reddition annuelle des charges au preneur
- Atelier : Construction de l'inventaire des charges d'un immeuble mixte et rédaction de la reddition annuelle.

M4 Cession renouvellement et éviction

- Piloter les échéances de fin de bail
- Encadrer la cession du bail et du fonds de commerce
- Délivrer un congé ou répondre à une demande de renouvellement
- Négocier le loyer du bail renouvelé
- Évaluer les composantes d'une indemnité d'éviction
- Mise en situation : Négociation d'un renouvellement entre un groupe bailleur et un groupe preneur à partir d'un même dossier.

04 Modalités pédagogiques, méthodes et moyens

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES
Présentiel ou à distance

LIEU / FORMAT
Dans vos locaux — jusqu'à 10 collaborateurs, Paris — Présentiel, À distance — Classe virtuelle

MÉTHODES MOBILISÉES
• Apports théoriques, ateliers et cas pratiques. Support de cours numérique et fiches méthodes fournis.

ENCADREMENT
Formateurs qualifiés et expérimentés, experts de leur domaine, sélectionnés par Mon Pôle Formation.

05 Modalités d'évaluation et de suivi

ÉVALUATION DES ACQUIS
• QCM et mises en situation. Évaluation des acquis en début et en fin de parcours, évaluation à chaud et à froid à 60 jours.

SUIVI DE L'EXÉCUTION
• Émargement des participants
• Certificat de réalisation remis à l'issue de la formation

SANCTION DE LA FORMATION
Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

06 Type de reconnaissance

Formation non certifiante — Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

07 Modalités d'accès, financement et tarifs

MODALITÉS D'INSCRIPTION
Inscription en ligne, par téléphone, par devis ou via votre OPCO.

DÉLAI D'ACCÈS
11 jours ouvrés après validation du financement.

FINANCEMENTS POSSIBLES
- OPCO et plan de développement des compétences
- FAF et CFP
- France Travail
- Paiement jusqu'à 6 fois sans frais

DATES / SESSIONS
Entrées permanentes

FORMULE	DÉTAIL	TARIF
Inter-entreprises	-10 % dès 2 participants, -15 % dès 3, -20 % à partir de 4 inscrits sur la même session.	**À partir de 1 659 € HT**

Prix nets — exonération de TVA, article 261-4-4° du CGI.

08 Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Accessible aux personnes en situation de handicap. Contactez notre référent handicap pour construire une solution adaptée : contact@monpoleformation.fr

RÉFÉRENT HANDICAP
Tiffany LESTROUBAC

CONTACT
contact@monpoleformation.fr

09 Indicateurs de résultats

INDICATEUR	RÉSULTAT	MODALITÉS DE CALCUL
Taux de satisfaction	**N/A**	Moyenne des notes de satisfaction des stagiaires sur les 12 derniers mois
Taux d'abandon	**N/A**	Calculé sur les 12 derniers mois

Résultats arrêtés au 26/09/2026. N/A : donnée non disponible ou effectif insuffisant sur la période.

10 Contacts

INSCRIPTIONS ET INFORMATIONS
contact@monpoleformation.fr
01 87 66 57 66

ADRESSE
10a rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 76420 Bihorel

RÉCLAMATIONS
Par e-mail : contact@monpoleformation.fr