GESTION LOCATIVE : IMMOBILIER COMMERCIAL

Baux commerciaux : sécuriser les clauses sensibles et prévenir le contentieux

Dans un bail commercial, quelques clauses concentrent l'essentiel du contentieux : destination, charges et travaux, indexation, garanties, cession et sous-location. Rédigées par assemblage de modèles successifs, elles se contredisent parfois d'un article à l'autre. Le bailleur croit avoir transféré une charge, le preneur croit pouvoir changer d'activité, et le juge tranche autrement. Cette journée de niveau expert ne reprend pas le statut : elle porte exclusivement sur la rédaction des clauses sensibles et sur leur cohérence d'ensemble. Les participants comparent des rédactions opposées, mesurent leur efficacité et réécrivent les clauses de leurs propres modèles.

DURÉE	MODALITÉ	TARIF	DÉLAI D'ACCÈS
1 jour — 7 h	**Présentiel ou à distance**	**À partir de 1 267 € 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
Juristes immobiliers, avocats, asset managers, rédacteurs de baux et directeurs immobiliers.

PRÉREQUIS
Rédiger ou négocier régulièrement des baux commerciaux.

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 :

- Repérer dans un bail les clauses qui concentrent le risque contentieux
- Rédiger une clause de destination adaptée à la stratégie du bailleur
- Sécuriser la répartition des charges et des travaux entre les parties
- Encadrer la cession du bail et la sous-location par des clauses efficaces
- Vérifier la cohérence d'ensemble d'un bail après modifications successives

03 Programme détaillé

M1 Destination et exploitation

- Encadrer l'activité du preneur
- Rédaction de la clause de destination et portée des termes employés
- Demande de déspécialisation et marges de manœuvre du bailleur
- Obligation d'exploitation et clauses d'enseigne
- Conséquences de la destination sur la valeur locative
- Atelier : Deux rédactions opposées d'une clause de destination sont comparées puis arbitrées par le groupe.

M2 Charges travaux et loyer

- Répartir sans ambiguïté
- Inventaire des charges et clauses de refacturation
- Répartition des travaux entre bailleur et preneur
- Clauses d'indexation et rédaction des mécanismes de révision
- Franchises paliers et autres aménagements de loyer
- Cas pratique : Un décompte de charges contesté est confronté à la rédaction du bail pour déterminer qui paie.

M3 Garanties cession et sortie

- Sécuriser la fin de la relation
- Dépôt de garantie cautionnement et garantie autonome
- Clause de cession et garantie solidaire du cédant
- Sous-location et mise à disposition des locaux à un tiers
- Clause résolutoire état des lieux de sortie et remise en état
- Atelier : Chaque participant réécrit la clause de cession de son propre modèle de bail.

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 1 267 € 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