GESTION LOCATIVE : IMMOBILIER COMMERCIAL

Contentieux du bail commercial : prévenir les litiges, agir et défendre ses intérêts

Le contentieux du bail commercial sanctionne d'abord la procédure. Un congé délivré dans une forme inadaptée, une demande de renouvellement mal formulée, une mise en demeure imprécise avant la clause résolutoire ou une saisine devant la mauvaise juridiction suffisent à priver la partie de son droit. S'y ajoutent les litiges de charges de travaux et de fixation du loyer qui s'installent dans la durée. Deux jours pour traiter les contentieux les plus fréquents sous l'angle de la stratégie procédurale : actes à délivrer, délais à respecter, juridiction à saisir et pièces à réunir. Les participants travaillent sur des actes réels et rédigent les écrits correspondants.

DURÉE	MODALITÉ	TARIF	DÉLAI D'ACCÈS
2 jours — 14 h	**Présentiel ou à distance**	**À partir de 1 817 € 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 locatifs asset managers juristes immobiliers administrateurs de biens et responsables de patrimoine commercial confrontés à des litiges avec leurs locataires.

PRÉREQUIS
Connaître le statut des baux commerciaux et pratiquer la gestion locative

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 :

- Identifier les clauses du bail qui déterminent l'issue d'un litige
- Délivrer les actes de congé et de demande de renouvellement dans les formes requises
- Conduire la procédure de fixation du loyer et préparer l'argumentaire de valeur locative
- Mettre en œuvre la clause résolutoire et la procédure d'expulsion
- Traiter les litiges de charges et de travaux entre bailleur et preneur
- Évaluer l'opportunité d'une négociation plutôt que d'un contentieux

03 Programme détaillé

M1 Le bail comme source du contentieux

- Relire le contrat avant d'agir
- Repérer les clauses génératrices de litiges dans la rédaction du bail
- Analyser la destination des lieux et ses effets sur les demandes du preneur
- Vérifier la répartition contractuelle des charges et des travaux
- Anticiper les difficultés liées aux cessions et aux sous-locations
- Atelier : Relecture d'un bail commercial pour identifier les clauses susceptibles d'être contestées.

M2 Congé renouvellement et éviction

- Des actes où la forme conditionne le droit
- Délivrer un congé et respecter le formalisme attaché
- Traiter une demande de renouvellement et la réponse du bailleur
- Construire ou contester une indemnité d'éviction
- Sécuriser le calendrier des actes et les délais à respecter
- Cas pratique : Analyse d'actes de congé réels pour repérer les irrégularités et rédaction des actes corrigés.

M3 Loyer et charges

- Chiffrer et défendre sa position
- Conduire la procédure de fixation du loyer renouvelé
- Réunir les éléments de comparaison et construire l'argumentaire de valeur locative
- Contester une reddition de charges ou une refacturation de travaux
- Traiter les demandes de régularisation portant sur plusieurs exercices
- Atelier : Construction de l'argumentaire de valeur locative d'un local à partir de références comparables fournies.

M4 Impayés résiliation et stratégie

- Choisir entre contraindre et négocier
- Mettre en œuvre la clause résolutoire et rédiger la mise en demeure
- Conduire la procédure devant la juridiction compétente
- Traiter la situation du preneur en difficulté
- Comparer le coût et le délai d'un contentieux avec ceux d'un protocole d'accord
- Mise en situation : Négociation d'un protocole de sortie avec un preneur en impayé alors que la procédure est déjà engagée.

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 1 817 € 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