

Code
114122

Durée
**6
jours**

Tarif Inter*
**5 200 €
HT**

**Repas inclus (en présentiel)*

PUBLIC

Property managers dédiés à l'immobilier d'entreprise - Gestionnaires locatifs - Toute personne en charge de la gestion d'un patrimoine immobilier d'entreprise

PRÉ-REQUIS

Aucun prérequis nécessaire

LES POINTS FORTS

Valider vos heures de formation ALUR

MOYENS PÉDAGOGIQUES

- Dispositif de formation structuré autour du transfert des compétences
- Acquisition des compétences opérationnelles par la pratique et l'expérimentation
- Apprentissage collaboratif lors des moments synchrones
- Parcours d'apprentissage en plusieurs temps pour permettre engagement, apprentissage et transfert
- Formation favorisant l'engagement du participant pour un meilleur ancrage des enseignements

SATISFACTION ET EVALUATION

L'évaluation est la garantie de la qualité et de l'efficacité du transfert de compétences durant le parcours. En présentiel ou distanciel, en synchrone ou asynchrone, pendant ou à l'issue du parcours, la réussite de l'évaluation donnera lieu à un certificat « Lefebvre Dalloz ».

ACCOMPAGNEMENT FORMATION À DISTANCE

En cas de nécessité, une assistance technique et pédagogique est joignable entre 8h30 et 18h (jours ouvrés):

- par téléphone : 01 83 10 10 10
- par mail : care-formation@lefebvre-dalloz.fr

Objectifs pédagogiques

- Maîtriser la réglementation applicable à la gestion d'un parc immobilier d'entreprise
- Adapter ses contrats aux dernières évolutions
- Préserver les intérêts juridiques et économiques de sa société ou de son mandant
- Identifier les sources de contentieux et sécuriser ses actes

Programme de la formation

Engagement

Vous vous engagez dans votre formation. Connectez-vous sur votre espace participant et complétez votre questionnaire préparatoire. Votre formateur recevra vos objectifs de progrès. Auto-évaluez vos compétences pour suivre vos progrès à l'issue de votre formation.

Baux commerciaux (niveau 1) : maîtrise de la réglementation (2 jours)

Déterminer le champ d'application du statut des baux commerciaux

Examiner les éléments caractérisant un bail commercial

- Existence d'un contrat de bail
- Existence d'un local
- Existence d'un fonds
- Condition d'immatriculation
- Locaux a priori non soumis au statut, mais pouvant bénéficier de la protection
- Quiz : indiquer si la convention envisagée peut bénéficier d'office de la protection du statut des baux commerciaux

Relever les particularités des baux commerciaux

- Baux visés par L145-2
- Baux de locaux à usage professionnel comportant soumission volontaire au statut
- Baux préemptés par les communes
- Baux comportant soumission volontaire au statut

Une réponse immédiate est apportée ; si besoin, le demandeur est mis en relation avec un expert dans un délai maximum de 48h.

Etude de cas : indiquer si la clause de soumission volontaire au statut est

- valable

Evaluation : indiquer en quoi le bail présenté relève, ou non, du statut des baux commerciaux

Analyser le contenu du bail commercial et son exécution

Identifier les précautions à prendre avant et lors de la signature du bail

- Précautions s'agissant des signataires
- Précautions s'agissant du local
- Précautions s'agissant de la forme du bail
- Quiz : relever les précautions à prendre lors de la signature du bail

Analyser les clauses et conditions du bail

- Durée du bail
- Désignation des lieux loués
- Destination des lieux
- Loyer
- Dépôt de garantie
- Charges et conditions
- Charges locatives
- Cession
- Sous location
- Clause résolutoire
- Frais, droits et honoraires de rédaction du bail
- Élection de domicile
- Annexes
- Réforme du droit des contrats
- Etude de cas : calculer le loyer indexé/ loyer révisé du bail soumis en indiquant la formule de calcul et le montant du loyer
- Quiz : identifier les dispositions d'ordre public

Surmonter les problématiques liées à la fin du bail commercial

Etablir l'offre de renouvellement et la fixation du loyer

- Les modalités du congé du bailleur et de la demande de renouvellement du preneur
- La fixation du prix indice / valeur locative
- Cas de fixation du loyer à la valeur locative, détermination de la valeur et procédure
- Cas pratique : pour une situation donnée calculer le loyer en renouvellement à l'indice, et calculer le plafonnement du déplafonnement du loyer en renouvellement

Faire face au refus de renouvellement



- Détermination de l'indemnité d'éviction
 - Modalités de refus du renouvellement
 - Droit d'option et droit de repentir
 - Etude de cas : retracer la chronologie à suivre lors de l'exercice du droit de repentir
- Evaluation : établir un plan d'action à suivre lors du renouvellement d'un bail commercial

Décrypter les enjeux du bail commercial dans le contexte des entreprises en difficulté

Identifier les procédures et acteurs dédiés aux entreprises en difficulté

- Les dispositifs de prévention et les procédures :
 - ▶ La conciliation
 - ▶ Les procédures collectives
- Les intervenants :
 - ▶ Le Juge-Commissaire
 - ▶ L'Administrateur judiciaire
 - ▶ Le Mandataire Judiciaire
 - ▶ Le Mandataire Liquidateur
 - ▶ Le Commissaire à l'exécution du plan
- Quiz : distinguer les différentes procédures collectives

Analyser les règles impératives relatives à la période antérieure et postérieure à l'ouverture du jugement d'ouverture

- Période antérieure à l'ouverture du jugement d'ouverture
 - Période postérieure : sort du bail et des loyers et charges courants
 - Sondage : zoom sur les règles relatives à l'arrêt des poursuites à l'encontre du preneur dans le cadre d'une procédure collective
- Evaluation : mener un plan d'action en cas de non-paiement des loyers postérieurs
- Charges locatives en immobilier d'entreprise et commercial (1 jour)

Examiner les différentes catégories de charges locatives

Intégrer les fondements juridiques de la récupération des charges par les bailleurs et des réparations locatives

- Code civil (articles 1719, 1720 et 1721, 1754 et 1755)
- Législations spécifiques (dont Code de commerce depuis la loi Pinel) et décrets d'application
- Dispositions d'ordre public
- Types de baux et conventions
- Référence aux articles 605 et 606 du Code civil
- Brainstorming : comparer des spécimens de baux commerciaux

Analyser les principes généraux et leur incidence sur les

charges et dépenses liées à la chose louée

- Obligation de délivrance
- Notion de vétusté et de force majeure
- Clauses relatives aux charges
- Clauses relatives aux réparations
- Etude de cas : analyser la prise en compte par la jurisprudence de ces principes généraux

Examiner les autres charges et dépenses liées à la chose louée

- Taxe foncière, taxe sur les bureaux, locaux commerciaux, contribution foncière des entreprises
- Charges à caractère locatif engagées par le bailleur, etc.
- Charges de gestion
- Assurance
- Étude de cas : déterminer les charges liées à la chose louée en fonction des différents spécimens de baux commerciaux

Identifier les charges de l'immeuble multi-occupants

- Immeuble ou ensemble immobilier en monopropriété
- Ensemble immobilier en copropriété
- Ensemble immobilier divisé en surface ou en volume -ASL et AFUL, unions de syndicats
- Ensembles organisés en plusieurs niveaux d'ASL, AFUL et copropriété
- Étude de cas : analyser un cas concret portant sur des ensembles immobiliers complexes

Identifier les différents traitements des charges : répartition, provisions, régularisation, sortie et entrée du locataire

Examiner la répartition des charges de l'immeuble multi-occupants

- Cas de la copropriété
- Pourquoi et comment les principes de la copropriété peuvent être transposés dans la monopropriété ?
- Le concept d'utilité
- Répartition contractuelle et principe d'équité
- Comment le bailleur peut-il modifier la répartition des charges ?
- Étude de cas : analyser une répartition des charges dans un ensemble en copropriété

Fixer des provisions pour charges courantes

- Justification nécessaire
- Etablir un budget de charges
- Mise en situation : quid lorsque le bailleur fixe des provisions trop élevées ou insuffisantes ?



Régulariser les charges courantes

- Décompte de régularisation, niveau de détail minimal
- Comptabilité des charges : annualité, dotations aux provisions
- Justification
- Etude de cas : lecture des documents comptables indispensables à la régularisation des charges

Récupérer des dépenses de travaux

- Nécessité d'un plan pluriannuel de travaux
- Enregistrer et récupérer des dotations aux provisions pour grosses réparations
- Cas pratique : identifier situations où les dépenses de travaux peuvent être récupérés

Traiter des changements de locataires

- Arrêté des charges du locataire sortant
- Etablissement du compte d'apurement
- Premières charges du nouveau locataire
- Etude de cas : calculer les premières charges du nouveau locataire

Déterminer les impositions applicables et les cas d'assujettissement à la TVA

Distinguer les assujettissements de plein droit et sur option

- Cas
- Modalités
- Déduction
- Etude de cas : comparer l'assujettissement proportionnel ou de plein droit à la TVA

Examiner les cas d'assujettissement à la TVA et les autres impositions

- Déduction de la TVA
 - Autres impositions
 - Etude de cas : analyser des cas de déduction de TVA
- Contentieux du bail commercial : procédures applicables et solutions transactionnelles (2 jours)

Identifier les particularités des recours contentieux et extra-judiciaires en matière de baux commerciaux

Déterminer les règles de procédure spécifiques du bail commercial

- Point sur l'impact de réforme de la justice 2019 sur la procédure en matière de bail commercial
- Compétence matérielle et territoriale
- Règle de prescription
- Procédure spécifique devant le juge des loyers



- Modes de preuves applicables
- Mise en situation : retracer le dérouler d'une procédure dans une situation concrète

Mener un procédure extra-judiciaire

- Compétences des commissions départementales de conciliation
- Recours à un arbitre ou à un mandataire commun
- Partage d'expériences : quelles sont les solutions transactionnelles et dans quels cas les privilégier ?

Relever les différents litiges pouvant apparaître durant la vie du bail commercial

Identifier le contentieux pouvant apparaître lors de l'exécution du bail

- Sanction des clauses contraires au statut : force du « réputé non écrit »
- Répartition des charges et réparations, obligations du bailleur... : équilibre entre la position de la jurisprudence et les apports législatifs
- Contentieux de la déspecialisation
- Contentieux de la restitution des locaux
- Étude de cas : analyser des clauses de répartition entre le locataire et le bailleur, des charges et des réparations

Déterminer les litiges nés du renouvellement ou du non-renouvellement du bail

- Fixation du loyer en renouvellement
- Procédures et motifs de dé plafonnement : calcul du plafond et de son lissage
- Fixation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation
- Droit d'option, droit de repentir, les droits d'option du bailleur et du preneur
- Étude de cas : analyser un mémoire bailleur/preneur pour fixation du loyer en renouvellement

Identifier les actions à mener au cas de défaillance du locataire

Procéder au recouvrement des loyers et charges impayés

- Analyse des clauses loyers et charges
- Mesures conservatoires
- Solutions amiables pour résoudre le litige
- Mise en oeuvre de la clause résolutoire
- Résiliation judiciaire, les règles de procédure
- Contestations de charges et leur contentieux
- Mise en situation : relever les incidences de la crise sanitaire sur le paiement du loyer

Mener un procédure face au locataire en procédure collective

- Prerogatives du bailleur
 - Délais et formalités
 - Procédure de contestation des créances devant le juge commissaire
 - Poursuite ou résiliation du bail
 - Déspécialisation partielle en cas de liquidation judiciaire
 - Cas pratique : identifier les actes à effectuer pour garantir sa créance en cas de déclenchement d'une procédure collective
- Atelier - Négociation et rédaction d'un bail commercial (1jour)

Négocier les clauses sensibles du bail commercial

Négocier les conditions financières

- Loyer : fixation initiale, paiement, etc...
- Charges
- Autres : garanties, cautionnement, droit d'entrée, etc...
- Mise en situation : négocier les charges non récupérables

Négocier les conditions d'exécution du bail commercial

- Autres obligations du preneur : entretien, travaux, etc.
- Clause résolutoire et pénalités
- Mise en situation : indiquer les règles et solutions en cas d'inexécution du contrat de bail

Rédiger les clauses essentielles du bail commercial

Rédiger les clauses liées à la chose louée

- Désignation de la chose louée et description des lieux
- Destination des lieux
- Durée du bail
- Mise en situation : rédiger les clauses de destination

Rédiger les clauses liées à la vie du bail

- Congé et renouvellement
- Clause d'indexation : choix des indices
- Clauses relatives à la cession du bail
- Droit de préemption du preneur
- Clause relative à la sous-location
- Clauses environnementales
- États des lieux : entrée et sortie
- Litiges
- Mise en situation: rédiger les clauses liées à la fin du bail.

Transfert

Votre parcours de formation se poursuit dans votre espace participant. Connectez-vous pour accéder aux ressources, auto-évaluer vos compétences acquises pendant votre formation et faciliter la mise en œuvre de vos engagements dans votre contexte professionnel.

A noter

... —

En amont et en aval de la formation, le positionnement pédagogique sera effectué à l'aide d'un questionnaire d'auto-positionnement.



Prochaines sessions

...

A DISTANCE, PARIS

- 27 Aoû. au 16 Nov. 2026
- 1 Oct. au 16 Nov. 2026

