

● Baux commerciaux : de la réglementation à la pratique

Disposer d'un panorama complet du bail commercial

Code
170016

Durée
3
jours

Tarif Inter*
2 505 €
HT

*Repas inclus (en présentiel)

PUBLIC

Gestionnaires de locaux commerciaux – Property managers – Gestionnaires de patrimoine immobilier d'entreprise et commercial – Avocats – Juristes immobiliers – Toute personne chargée de la gestion de patrimoine immobilier commercial

PRÉ-REQUIS

Aucun prérequis nécessaire

LES POINTS FORTS

Trois jours pour faire le tour de la réglementation et de la pratique des baux commerciaux

Méthodes de négociation, rédaction, renouvellement et résiliation des baux immédiatement transposables in situ

Activités innovantes autour de la pédagogie digitale : quiz interactif...

Avocat spécialiste des baux commerciaux centrant son animation sur la pratique et apportant des réponses métier adaptées au contexte professionnel des participants

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 des compétences sera réalisée tout au long de la formation par le participant lui-même (auto-évaluation) et/ou le formateur selon les modalités de la formation.

Objectifs pédagogiques

- Structurer ses connaissances en matière de baux commerciaux en y intégrant les dernières actualités
- Améliorer la rentabilité d'un patrimoine immobilier loué à usage commercial
- Optimiser la gestion des baux
- Évaluer et prévenir le risque de contentieux

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

Evaluation de l'action de
• formation en ligne sur votre espace participant :

- ▶ A chaud, dès la fin de la formation, pour mesurer votre satisfaction et votre perception de l'évolution de vos compétences par rapport aux objectifs de la formation. Avec votre accord, votre note globale et vos verbatims seront publiés sur notre site au travers d'Avis Vérifiés, solution Certifiée NF Service
- ▶ A froid, 60 jours après la formation pour valider le transfert de vos acquis en situation de travail
- Suivi des présences et remise d'une attestation individuelle de formation ou d'un certificat de réalisation

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

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
- Baux commerciaux (niveau 2) : appliquer la réglementation dans sa pratique (1 jour)
- La formation se compose d'une succession d'ateliers pratiques

Assurer le suivi d'un bail commercial à chaque étape de sa vie, de sa rédaction à sa résiliation

Rédiger les clauses du bail commercial

- Analyser les clauses du bail et ses annexes
- Déterminer la stratégie juridique pour préserver les intérêts de chaque partie
- Identifier les erreurs et les pièges d'un bail type
- Atelier 1 : Mise en situation: Rédaction des clauses du bail commercial

Procéder au renouvellement du bail commercial

- Que facturer et à quelle période ?

- Quand et comment délivrer les actes ?
- Quand et comment répondre aux courriers reçus ?
- Indemnité d'éviction
- Délais de prescription
- Atelier 2 : Mise en situation: Renouvellement du bail

Modifier le loyer en cours de bail

- Conditions pour la mise en œuvre de L.145-39
- Forme et délai
- Atelier 3 : Mise en situation : Le procédure de modification du loyer de L145-39

Gérer les évolutions financières du bail commercial

Agir face à la défaillance financière du locataire

- Précautions et garanties à prendre dès la conclusion du bail
- Démarches à réaliser en urgence dès le jugement d'ouverture du redressement judiciaire
- Impacts du droit des procédures collectives
- Que faire et ne pas faire à l'égard du mandataire liquidateur ?
- Actions à engager par le bailleur postérieurement au jugement
- Répondre aux courriers reçus
- Atelier 4 : Etude de cas: Défaillance financière du locataire

Mettre en oeuvre le droit d'option du locataire

- Conditions de mise en œuvre du droit d'option du locataire
- Conséquence sur les flux financiers
- Atelier 5 : Etude de cas: Droit d'option du locataire

Procéder à la fixation du loyer du bail renouvelé

- Comprendre la procédure
- Anticiper sur le renouvellement
- Atelier 6 : Mise en situation: procéder à la fixation du loyer du bail renouvelé

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

PARIS

- 18 au 20 Nov. 2026
- 9 au 11 Déc. 2026

AIX-EN-PROVENCE

- 9 au 11 Déc. 2026

CHAMBERY

- 9 au 11 Déc. 2026

GRENOBLE

- 9 au 11 Déc. 2026

LILLE

- 9 au 11 Déc. 2026

LYON

- 9 au 11 Déc. 2026

MARSEILLE

- 9 au 11 Déc. 2026

MONTPELLIER

- 9 au 11 Déc. 2026

NANTES

- 9 au 11 Déc. 2026

NICE

- 9 au 11 Déc. 2026

NIORT

- 9 au 11 Déc. 2026

PAU

- 9 au 11 Déc. 2026

RENNES

- 9 au 11 Déc. 2026

ROUEN

- 9 au 11 Déc. 2026

STRASBOURG

- 9 au 11 Déc. 2026
- 9 au 11 Déc. 2026

TOULOUSE

- 9 au 11 Déc. 2026
- 9 au 11 Déc. 2026

TOURS

- 9 au 11 Déc. 2026

A DISTANCE, PARIS

- 15 Sep. au 8 Oct. 2026