



# ORGANISME DE FORMATION AUX TECHNOLOGIES ET METIERS DE L'INFORMATIQUE

## Formation Baux commerciaux - niveau 1 : maitriser la réglementation

N° ACTIVITÉ : 11 92 18558 92

TÉLÉPHONE : 01 85 77 07 07

E-MAIL : inscription@hubformation.com

Cette formation pratique vous permettra de maîtriser la réglementation des baux commerciaux et de comprendre les obligations et les droits des différentes parties. Vous apprendrez également à rédiger certaines clauses et à sécuriser le renouvellement, la résiliation et la rupture d'un bail.

### Objectifs

- | Identifier et analyser les clauses clés de ses baux commerciaux
- | Maîtriser le suivi des baux commerciaux et sécuriser leur renouvellement ou leur rupture
- | Déjouer les pièges de certaines clauses
- | Prévenir le risque de contentieux

### Public

| Directeurs immobiliers, gestionnaires de biens, responsables de services généraux, directeurs financiers, experts comptables, toute personne chargée des baux commerciaux dans le cadre de son activité.

### Prérequis

- | Aucun

### Programme de la formation

#### Comprendre le cadre juridique

- | Le régime juridique des baux commerciaux et les conditions pour en bénéficier.
- | Le bail commercial et bail professionnel.
- | Les nouveaux baux dérogatoires , dits de courte durée.
- | Travaux pratiques : Focus sur la loi dite Pinel n° 2014-626 du 18 juin 2014 ; et de son Décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014.

#### Connaître les droits et obligations des parties

- | Les règles d'ordre public qui s'imposent aux parties.
- | Les limites légales aux obligations posées par le contrat.
- | Les aménagements contractuels.
- | Etude de cas : Les principales incidences de la réforme du droit des contrats suite à l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 sur les baux commerciaux.

#### Fixer le loyer et gérer son évolution en cours de bail

- | La fixation initiale du loyer.
- | L'évolution du loyer en cours de bail : révision triennale légale, clause d'indexation, les indices de référence l'ILC ou l'LAT.
- | Lissage des augmentations de loyer.
- | L'inventaire des charges, impôts et taxes.
- | Exercice : Calculer l'indexation d'un loyer.

#### Identifier les clauses stratégiques et sensibles d'un bail commercial

- | La durée du bail.
- | L'état des lieux devient obligatoire.
- | La destination des lieux : activités connexes et complémentaires.
- | La cession : La garantie du vendeur limitée à trois ans.

Référence	BAU
Durée	2 jours (14h)
Tarif	1 530 €HT
Repas	repas inclus

### SESSIONS PROGRAMMÉES

#### A DISTANCE (FRA)

- du 2 au 3 décembre 2024
- du 24 au 25 mars 2025
- du 3 au 4 juillet 2025
- du 25 au 26 septembre 2025
- du 13 au 14 novembre 2025

#### PARIS

- du 17 au 18 mars 2025
- du 26 au 27 juin 2025
- du 18 au 19 septembre 2025
- du 6 au 7 novembre 2025

[VOIR TOUTES LES DATES](#)

| Répartition des travaux entre le bailleur et le locataire.  
| Echanges : Prévoir un état prévisionnel et un état récapitulatif des travaux tous les trois ans.

### **Anticiper la fin du bail**

| Le congé délivré par le bailleur et pour reprise.  
| Résiliation anticipée du bail en cas de départ à la retraite du locataire.  
| La demande de renouvellement.  
| Etude de cas : Identifier les conditions de fond et de forme pour la délivrance d'un congé : par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception.

### **Résilier un bail**

| La clause résolutoire.  
| La faillite du locataire.  
| Travaux pratiques : Rédiger une clause résolutoire.

### **Exercer le droit au renouvellement**

| Les conditions du droit au renouvellement.  
| La fixation du loyer en renouvellement.  
| Le droit d'option et le droit de repentir.  
| Etude de cas : Etude sur le droit de préférence en faveur du locataire en cas de mise en vente du local commercial.

### **Connaître et sécuriser la procédure**

| Les modalités de refus du renouvellement.  
| La fixation et le recouvrement des loyers.  
| Le versement de l'indemnité d'éviction.  
| Etude de cas : Identifier les points d'alerte en cas de défaillance financière du locataire.

## **Méthode pédagogique**

Chaque participant travaille sur un poste informatique qui lui est dédié. Un support de cours lui est remis soit en début soit en fin de cours. La théorie est complétée par des cas pratiques ou exercices corrigés et discutés avec le formateur. Le formateur projette une présentation pour animer la formation et reste disponible pour répondre à toutes les questions.

## **Méthode d'évaluation**

Tout au long de la formation, les exercices et mises en situation permettent de valider et contrôler les acquis du stagiaire. En fin de formation, le stagiaire complète un QCM d'auto-évaluation.

---

## **Suivre cette formation à distance**

Voici les prérequis techniques pour pouvoir suivre le cours à distance :

| Un ordinateur avec webcam, micro, haut-parleur et un navigateur (de préférence Chrome ou Firefox). Un casque n'est pas nécessaire suivant l'environnement.  
| Une connexion Internet de type ADSL ou supérieure. Attention, une connexion Internet ne permettant pas, par exemple, de recevoir la télévision par Internet, ne sera pas suffisante, cela engendrera des déconnexions intempestives du stagiaire et dérangera toute la classe.  
| Privilégier une connexion filaire plutôt que le Wifi.  
| Avoir accès au poste depuis lequel vous suivrez le cours à distance au moins 2 jours avant la formation pour effectuer les tests de connexion préalables.  
| Votre numéro de téléphone portable (pour l'envoi du mot de passe d'accès aux supports de cours et pour une messagerie instantanée autre que celle intégrée à la classe virtuelle).  
| Selon la formation, une configuration spécifique de votre machine peut être attendue, merci de nous contacter.  
| Pour les formations incluant le passage d'une certification la dernière journée, un voucher vous est fourni pour passer l'examen en ligne.  
| Pour les formations logiciel (Adobe, Microsoft Office...), il est nécessaire d'avoir le logiciel installé sur votre machine, nous ne fournissons pas de licence ou de version test.  
| Horaires identiques au présentiel.

---

## **Accessibilité**



Les sessions de formation se déroulent sur des sites différents selon les villes ou les dates, merci de nous contacter pour vérifier l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.  
Pour tout besoin spécifique (vue, audition...), veuillez nous contacter au 01 85 77 07 07.