



ORGANISME DE FORMATION AUX TECHNOLOGIES ET METIERS DE L'INFORMATIQUE

Formation Baux commerciaux - niveau 2 : mettre en oeuvre une stratégie de gestion

N° ACTIVITÉ : 11 92 18558 92

TÉLÉPHONE : 01 85 77 07 07

E-MAIL : inscription@hubformation.com

Cette formation pratique vous permettra de mettre en oeuvre une véritable stratégie de gestion de la fin et/ou du renouvellement de vos baux commerciaux et à mener des négociations efficaces tout au long du cycle de vie du bail commercial.

Objectifs

- | Développer une stratégie de gestion de ses baux commerciaux
- | Identifier et construire des outils de gestion efficaces
- | Maîtriser les techniques de renégociations des baux en cours ou à renouveler
- | Optimiser la rentabilité de son portefeuille de baux commerciaux tout au long de la vie du bail
- | Mettre en oeuvre de manière efficace la clause résolutoire du bail
- | Comprendre le mécanisme de l'indemnité d'éviction

Public

Toute personne en charge de la gestion d'un portefeuille de baux commerciaux, Directeurs immobiliers, Directeurs juridiques, juristes, gestionnaires de biens, agents immobiliers.

Prérequis

| Avoir suivi la formation "Baux commerciaux niveau 1" ou posséder les connaissances équivalentes.

Programme de la formation

- Mettre en oeuvre une stratégie de gestion de ses baux commerciaux
- | Déterminer le modèle économique de ses baux en fonction de son patrimoine tertiaire.
 - | Choisir le type de convention adaptée à son besoin: bail commercial, professionnel, convention d'occupation, commodat ...
 - | Assurer une veille technique efficace.
 - | Comprendre la révision triennale et l'indexation conventionnelle du loyer.
 - | Indices applicables en fonction du type de convention d'activité du preneur : ICC, ILC, ILAT.
 - | Travaux pratiques : Calculer l'indexation d'un loyer commercial.

- Construire des outils et indicateurs de suivi de ses baux
- | Synthétiser les informations essentielles du bail dans ses outils de suivi.
 - | Identifier les contraintes et performances de ses baux.
 - | Optimiser la gestion stratégique de son portefeuille : le plan d'action.
 - | Anticiper les risques : cessions de fonds de commerce, vacance des locaux commerciaux.
 - | Fixer des objectifs réalistes pour développer la rentabilité du portefeuille.
 - | Travaux pratiques : Construire un tableau de suivi de ses baux.

- Améliorer la rédaction des clauses stratégiques
- | Les avantages et les risques de l'utilisation d'un bail-type.
 - | Mesurer l'intérêt stratégique de la rédaction des clauses sur l'économie du bail.

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

SESSIONS PROGRAMMÉES

A DISTANCE (FRA)

- du 25 au 26 novembre 2024
- du 20 au 21 mars 2025
- du 26 au 27 juin 2025
- du 18 au 19 septembre 2025
- du 27 au 28 novembre 2025

PARIS

- du 13 au 14 mars 2025
- du 19 au 20 juin 2025
- du 11 au 12 septembre 2025
- du 20 au 21 novembre 2025

[VOIR TOUTES LES DATES](#)

- | L'importance de la répartition des travaux.
- | L'importance de la liste des charges et taxes
- | Travaux pratiques : Identifier les impacts économiques de certaines clauses : destination, durée, loyer, indexation, résiliation.

Renégocier des baux en cours ou à renouveler

- | Identifier les opportunités et les limites à la (re)négociation.
- | Contrôler la mise en oeuvre des clauses du bail.
- | Négocier un avenant ou un nouveau bail.
- | Distinguer cession de fonds de commerce et cession de droit au bail.
- | Formuler une proposition acceptable pour le bailleur et le preneur.
- | Travaux pratiques : Identifier les pistes de renégociation dans le cadre d'un renouvellement de bail.

Mettre en oeuvre efficacement la clause résolutoire

- | Assurer un suivi efficace des paiements des loyers et charges.
- | Organiser un recouvrement efficace des créances.
- | Mettre en oeuvre la clause résolutoire en bail commercial : spécificités.
- | Anticiper les procédures collectives des locataires et leurs conséquences sur la résiliation du bail.
- | Travaux pratiques : Cas pratique : Déterminer un planning de mise en oeuvre d'une clause résolutoire.

Anticiper les conséquences de l'éviction du preneur

- | Congé avec offre d'indemnité d'éviction ou du refus de renouvellement.
- | Anticiper la fixation du montant de l'indemnité d'éviction.
- | Le droit de repentir du bailleur et ses limites
- | Travaux pratiques : Calculer le montant de l'indemnité d'éviction d'un 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.