SIGL004

GESTION LOCATIVE DES LOCAUX COMMERCIAUX

L'ÉCOLE SUPÉRIEURE DE L'IMMOBILIER

OBJECTIF(S)

• Aborder la complexité du bail commercial, les connaissances et compétences nécessaires pour gérer efficacement.

NIVEAU & PUBLIC

ESSENTIEL

Gestionnaires ou futurs gestionnaires de location. Responsables d'agence immobilière.

Prérequis : aucun.

MODALITÉS DE PARTICIPATION

CYCLE INTENSIF
Durée : 3 jours (soit 21 heures)
Moyens pédagogiques : Les supports pédagogiques sont adressés au stagiaire dès son inscription.
3 supports pédagogiques :
• Loi Hoguet
• La gestion locative des locaux commerciaux
Quiz d'évaluation finale
Matériel nécessaire : vidéo projecteur, paper-board
Effectif maximum : 20

INTERVENANT(S)

Formateur : Professionnel expérimenté en immobilier commercial
Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM

TARIFS

Tarif : 609 € HT

PROGRAMME

JOUR 1
LES PRINCIPES

INTRODUCTION A LA GESTION LOCATIVE DES IMMEUBLES PROFESSIONNELS

- **Généralités :** le contrat de location et les dispositions du code civil, les différents baux, le bailleur et son statut, les caractéristiques du local, le locataire et son activité
- **Le statut du bail commercial et les conséquences :** durée et forme du bail, application du statut, les dispositions d'ordre public, les spécificités
- **La signature du bail :** la préparation des documents, l'inventaire et les annexes

LES CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAIL

- **Les conditions financières et la rédaction :** le loyer, les accessoires, les charges et travaux, les garanties.
- **La fiscalité :** TVA loyer et charges, CRL
- **L'évolution du loyer :** les règles la révision triennale, l'indexation annuelle, le déplafonnement du loyer
- **Les charges et travaux :** les règles de répartition des charges, les dérogations possibles et les conséquences, les charges impôts et taxes non imputables au locataire

JOUR 2
MAITRISE DES ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS

L'ÉCHÉANCE DU BAIL COMMERCIAL

- **La demande de renouvellement et le congé :** le locataire, le bailleur, la prolongation du bail
- **Le plafonnement et le déplafonnement**
- Les règles applicables, la fixation à l'amiable, la fixation judiciaire
- Le refus de renouvellement et l'indemnité d'éviction

LES CLAUSES PARTICULIÈRES

- **Les Clause du bail :** la désignation des locaux, la clause d'accession, les assurances, les déspécialisations
- **La Cession du bail :** les clauses de cession et leur conséquence, la cession du fonds, la cession du bail isolé, l'état des lieux.

JOUR 3
LES LITIGES ET LA GESTION AU QUOTIDIEN

GESTION DES LITIGES ET DES SINISTRES RÉSILIATION DU BAIL COMMERCIAL

- **Gestion des litiges dans le bail commercial :** principaux types de litiges rencontrés, stratégies de résolution des litiges, recours amiables et judiciaires, les procédures collectives
- **Résiliation du bail commercial :** motifs de résiliation, procédures légales à suivre, conséquences financières et pratiques

LA GESTION AU QUOTIDIEN

- **Gestion des loyers et des charges :** les appels et les quittances, les révisions et indexations, les provisions et les états récapitulatifs
- **Les relances et les accords amiables :** les délais et la rédaction des avenants au bail, les gratuités de loyer en cours du bail

Programme accessible aux personnes en situation de handicap

Formation professionnelle FNAIM 2025 - Ce document est la propriété de l'ESI. Reproduction interdite.