



ÉCOLE
SUPÉRIEURE
DE L'IMMOBILIER

LES STAGES D'INTÉGRATION

LA GESTION LOCATIVE DES LOCAUX COMMERCIAUX SIGL004 / WE-SIGL004

OBJECTIFS

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

NIVEAU & PUBLIC

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

Pré-requis : aucun

MODALITÉS DE PARTICIPATION

CYCLE INTENSIF

Durée : 3 jours
(soit 24 heures)

Matériel nécessaire : vidéo projecteur, paper board

Moyens pédagogiques :

Support pédagogique

Cas pratiques

Quiz d'évaluation finale

Effectif maximum : 20

INTERVENANT(S)

Professionnel/formateur expérimenté en immobilier commercial

Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



LOCAUX
DISPONIBLES

PROGRAMME

JOUR 1

LES PRINCIPES

INTRODUCTION À 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

MAÎTRISE 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 règles applicables / La méthode de calcul / Le droit d'option et le droit de repentir

LES CLAUSES PARTICULIÈRES

Les clauses du bail

La destination / La désignation des locaux / La clause d'accession / Les assurances / Les déspecialisations

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

