

# Maîtriser la réglementation et la rédaction de baux commerciaux

-Référence: **IM-10**

-Durée: **2 Jours (14 Heures)**

## Les objectifs de la formation

- 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

## A qui s'adresse cette formation ?

### POUR QUI :

- Directeurs immobiliers, gestionnaires de biens immobiliers, directeurs financiers, experts comptables et toutes personnes chargées des baux commerciaux dans le cadre de son activité.

## Programme

- **Comprendre le cadre juridique**
  - Le régime juridique des baux commerciaux et les conditions pour en bénéficier.
  - Le bail commercial et bail professionnel.
  - Les conventions d'occupation précaire et les baux dérogatoires.
  - Travaux pratiques Déterminer les extensions légales et conventionnelles d'un bail commercial.
- **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 Identifier les droits et obligations des parties dans les clauses d'un bail.
- **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 (ILC/ICC/ILAT).

- Les charges locatives.
- Exercice: Calculer l'indexation d'un loyer.
- **Identifier les clauses stratégiques et sensibles d'un bail commercial**
  - La durée du bail.
  - La destination des lieux : activités connexes et complémentaires.
  - La cession : information et opposition du bailleur.
  - Les réparations et l'entretien du bien immobilier, la distribution des charges entre les parties, .
  - Echanges Panorama jurisprudentiel relatif à la répartition des travaux entre bailleur et preneur.
- **Anticiper la fin du bail**
  - Le congé délivré par le bailleur et pour reprise.
  - La demande de renouvellement.
  - Etude de cas Identifier les conditions de fond et de forme pour la délivrance d'un congé.
- **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 Identifier les pièges possibles d'un renouvellement du bail.
- **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.



(+212) 5 22 27 99 01



(+212) 6 60 10 42 56



Contact@skills-group.com

Nous sommes à votre disposition :  
De Lun - Ven 09h00-18h00 et Sam 09H00 – 13H00

Angle bd Abdelmoumen et rue Soumaya, Résidence Shehrazade 3, 7ème étage N° 30  
Casablanca 20340, Maroc