



TF FORMATION

17 place Saint Pierre – 75018 PARIS
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 – Fax +33 (0)3 88 24 16 81
E-mail : tf.formation@fournaise.net



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Nouveau

LA GESTION IMMOBILIERE DES LOCAUX D'ENTREPRISE : APPREHENDER LES BAUX DES SOCIETES ET GROUPES DE SOCIETES ET EN MAITRISER LES ETAPES CLES

Intervenante

Aurélien SPIEGEL-SIMET

Avocate en droit immobilier et de la construction
Co-auteur de l'ouvrage « Modèles de baux commerciaux et autres documents-types » aux Editions Le Moniteur, collections Méthodes 2018

Public

Niveau perfectionnement / spécialisation

Experts comptables, Commissaires aux comptes
Chefs de mission cabinets comptables
Avocats
DAF et fiscalistes d'entreprises
Conseils en patrimoine
Notaires

Durée

½ j de 3,5 hres : 14h00-17h30

Tarif

450 € HT + TVA 20 % (10/10/2023)

Cette formation peut être couplée avec :

LA GESTION FISCALE DE L'IMMOBILIER
DANS LES GROUPES (11/10/2023) :
850 € HT + TVA 20%

Tarif préférentiel pour réservation des
deux formations (10+11/10/2023) :
1250 € HT + TVA 20 %

Contact

01 42 52 23 62
03 88 35 48 89
tf.formation@fournaise.net

Lieu et date

Paris, le 10 octobre 2023 (après-midi)

Hôtel AMPERE
102 Avenue de Villiers
75017 PARIS *

* Lieu susceptible de modifications

❖ OBJECTIFS PEDAGOGIQUES

Les situations locatives des locaux d'entreprise sont diverses : détention des actifs par la société mère, par une société civile, externalisation...

Afin de guider les entreprises dans leur stratégie immobilière et de sécuriser leurs actifs, il est essentiel d'identifier le régime juridique applicable à chaque situation locative et d'en mesurer les incidences juridiques et financières.

Cette demi-journée de formation a pour objectif de passer en revue les différents régimes locatifs, et plus particulièrement, au travers de l'étude du statut des baux commerciaux, d'identifier et comprendre les clauses sensibles de ce contrat et d'en maîtriser les étapes clés pour acquérir les bons réflexes.

Nous vous proposons de compléter cette formation par celle du lendemain 11/10/2023 (1 journée complète) :

LA GESTION FISCALE DE L'IMMOBILIER DANS LES GROUPES

animée par Hervé KRUGER
Expert-comptable diplômé et commissaire aux comptes
Docteur en droit, ancien avocat spécialiste en droit fiscal



TF FORMATION

17 place Saint Pierre – 75018 PARIS
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 – Fax +33 (0)3 88 24 16 81
E-mail : tf.formation@fournaise.net



processus certifié

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



LA GESTION IMMOBILIERE DES LOCAUX D'ENTREPRISE : APPREHENDER LES BAUX DES SOCIETES ET GROUPES DE SOCIETES ET EN MAITRISER LES ETAPES CLES

❖ PROGRAMME DE LA FORMATION*

1. Identifier le contrat de location adapté

Quel bail (commercial, professionnel, droit commun ...) pour quelle activité (locaux à usage exclusif de bureaux, locaux d'activité, à usage mixte ? ...)?

Quel bail pour le siège social ? Quel bail pour les établissements secondaires, les filiales ? Quelle convention intra-groupe ?

- Distinguer le bail des autres opérations : domiciliation, crédit-bail, convention d'occupation précaire...
- Déterminer le statut juridique du bail : bail commercial, bail professionnel, bail dérogatoire, bail de droit commun

2. Comment sécuriser le bail en amont ?

Comment s'assurer que les locaux peuvent héberger l'activité envisagée ? quelles sont les vérifications à faire ?

- Sociétés filiales en formation : précautions à prendre
- Vérifier la conformité de la destination envisagée (urbanisme, copropriété...)

3. Identifier les clauses sensibles d'un bail et comprendre leur portée

Pourquoi la destination envisagée est-elle essentielle ?

Quelle durée du bail peut-on prévoir ?

Quels impôts, charges et travaux peuvent être répercutés au locataire (taxe foncière, réparations, travaux de mise aux normes...) ?

Quelle est l'incidence des nouvelles normes en matière de performance énergétique dans le secteur tertiaire ? Quelles nouvelles obligations à la charge du bailleur et à celle du locataire ?

Comment fixer le loyer ? les franchises et allègements ? quelles sont les incidences juridiques et autres des modalités de fixation du loyer ?

Comment anticiper les problématiques de sous-location et de cession (intra filiale ou externes) ? quelles charges répercuter à la filiale sous-locataire ? etc...

- La destination : savoir adapter la destination à l'activité de l'entreprise et de ses filiales, et comprendre les incidences de la destination choisie
- La durée : durée minimum, durée ferme, incidence sur le loyer
- Le loyer : modalités de fixation, franchise et allègement, clause d'indexation (quel indice ?)

* NB : Nos programmes sont communiqués à titre indicatif : ils sont susceptibles d'être corrigés en fonction des évolutions législatives ou jurisprudentielles pour coller au plus près de l'actualité.



TF FORMATION

17 place Saint Pierre – 75018 PARIS
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 – Fax +33 (0)3 88 24 16 81
E-mail : tf.formation@fournaise.net



LA GESTION IMMOBILIERE DES LOCAUX D'ENTREPRISE : APPREHENDER LES BAUX DES SOCIETES ET GROUPES DE SOCIETES ET EN MAITRISER LES ETAPES CLES

- Les charges, impôts et travaux : affectation et refacturation des charges, impôts et travaux
- La sous-location et la cession du droit au bail

4. Apprendre à maîtriser chaque étape clé du bail commercial

- En cours de bail

Quand le loyer peut-il être révisé ? selon quelles modalités ?

- A l'échéance du bail

Quand renouveler le bail ? Selon quelles modalités ?

Le loyer peut-il être modifié ?

Comment mettre fin au bail ? Quelles sont les conséquences en fin de location ?



TF FORMATION

17 place Saint Pierre – 75018 PARIS
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 – Fax +33 (0)3 88 24 16 81
E-mail : tf.formation@fournaise.net



processus certifié

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



LA GESTION IMMOBILIERE DES LOCAUX D'ENTREPRISE : APPREHENDER LES BAUX DES SOCIETES ET GROUPES DE SOCIETES ET EN MAITRISER LES ETAPES CLES

❖ MOYENS MIS EN ŒUVRE

▪ Nos formateurs :

Nos formateurs opérationnels sont des experts, praticiens reconnus exerçant dans leur domaine d'intervention.

▪ Nos moyens d'évaluation et de suivi :

Nos formations sont composées d'une partie théorique, de partages d'expériences, d'une évaluation des acquis par un questionnaire et, le cas échéant, de cas pratiques.

▪ Nos méthodes et moyens pédagogiques :

- Des supports pédagogiques conçus avec le plus grand soin par nos intervenants sont transmis sous format dématérialisé aux participants inscrits, en amont de la formation. Ils permettent aux participants de s'en servir comme outils d'information dans le cadre de leur exercice professionnel.
- Le jour de la formation, nos intervenants disposent d'un support pédagogique format Powerpoint qui est projeté lors de la formation, ainsi que d'un tableau de type « paperboard ».
- Au besoin, nos intervenants ont accès à d'autres outils (Word, Excel, Internet Explorer) qui sont projetés depuis un ordinateur.
- Le cas échéant, des cas pratiques (énoncés et corrigés) sont remis aux participants le jour de la formation.
- Une salle est réservée pour accueillir les stagiaires et celle-ci est adaptée au nombre d'inscrits.
- Nos intervenants utilisent une pédagogie active : illustration de leurs propos par des cas concrets et mise en situation des participants par des cas clients.
- Des temps de questions/réponses sont également ouverts à plusieurs reprises lors de la formation, afin de s'assurer de la bonne compréhension des participants et de leur plein engagement.

▪ Modalités d'inscription :

L'inscription à la formation s'effectue par :

- retour du bulletin d'inscription ci-dessous exclusivement par mail à tf.formation@fournaise.net,
- en ligne, sur le site <https://www.fournaise.net/> rubrique « Formations ».

Par ailleurs, les inscriptions ne sont effectives qu'après réception des frais de participation.

Les inscriptions et leur règlement doivent être réalisés au plus tard 8 jours avant la date de la formation.

▪ Accessibilité aux personnes en situation de handicap :

TF FORMATION est dans une démarche d'inclusion des personnes en situation de handicap. Nous mettons tout en œuvre pour accueillir ce public dans nos formations.

Cependant chaque situation étant particulière, si vous le souhaitez, vous pouvez contacter Mme Ramona SCHMITT par mail à tf.formation@fournaise.net ou par téléphone au 03 88 35 48 89 pour étudier au mieux votre demande et sa faisabilité.



TF FORMATION

17 place Saint Pierre – 75018 PARIS
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 – Fax +33 (0)3 88 24 16 81
E-mail : tf.formation@fournaise.net



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



LA GESTION IMMOBILIERE DES LOCAUX D'ENTREPRISE : APPREHENDER LES BAUX DES SOCIETES ET GROUPES DE SOCIETES ET EN MAITRISER LES ETAPES CLES

BULLETIN D'INSCRIPTION FORMATION (½ journée)

Paris, le 10/10/2023 de 14h00-17h30

(l'adresse précise vous sera reconfirmée avec la convocation)

PARTICIPANT :

Nom : Prénom :

Fonction : Diplôme acquis :

Mail : Téléphone portable :

(Pour transmission du support de formation)

PRECISIONS NECESSAIRES A L'ENVOI DES CONVENTIONS PAR VOIE ELECTRONIQUE ET A LA FACTURATION :

Cabinet/société :

Représenté par (nom et prénom du dirigeant) :

Adresse mail du représentant :

(Pour envoi de la convention par voie électronique)

Téléphone portable du représentant :

(Pour envoi de la convention par voie électronique)

Adresse :

Code Postal : Ville :

Mail : Téléphone :

(pour transmission de facture)

ANALYSE DU BESOIN ET POSITIONNEMENT

1. Qu'attendez-vous prioritairement de la formation ? (Une seule réponse possible)

- ☐ Une actualisation de vos connaissances
- ☐ Un approfondissement de vos compétences
- ☐ Une formation à de nouvelles fonctions ou missions
- ☐ Une aide à la préparation d'examens professionnels
- ☐ Un développement de votre culture personnelle
- ☐ Autre :

2. Qui est à l'initiative de la demande de cette formation ?

- ☐ Le responsable hiérarchique
- ☐ Le participant lui-même

3. Dans quel contexte est survenu ce besoin ?

- ☐ Je mets à jour mes connaissances professionnelles de manière régulière et/ou dans le cadre de mes obligations réglementaires de formation
- ☐ J'ai besoin d'acquérir de nouvelles compétences afin de répondre à une demande client et/ou du marché professionnel dans lequel j'évolue



TF FORMATION
17 place Saint Pierre – 75018 PARIS
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 - Fax +33 (0)3 88 24 16 81
E-mail : tf.formation@fournaise.net



LA GESTION IMMOBILIERE DES LOCAUX D'ENTREPRISE : APPREHENDER LES BAUX DES SOCIETES ET GROUPES DE SOCIETES ET EN MAITRISER LES ETAPES CLES

4. Comment évaluez-vous votre niveau de connaissance vis-à-vis des objectifs pédagogiques fixés par notre formation ?

Objectifs pédagogiques	Je maîtrise déjà ce sujet et recherche une simple mise à jour de mes connaissances	Je dispose d'un premier niveau de connaissances sur ce point et cherche à approfondir et développer celles-ci	Je ne dispose pas de connaissances sur ce point	Autres (Merci de préciser)
Identifier le statut juridique de la location (quel bail pour quelle société, pour quelle activité... ?)	☐	☐	☐	
Appréhender les clauses d'un bail et comprendre leur portée (refacturation des charges, travaux etc...)	☐	☐	☐	
Maîtriser les étapes clés du bail: la révision du loyer, le renouvellement des baux, la fin du bail	☐	☐	☐	

FRAIS DE PARTICIPATION : 450 € HT, SOIT 540 € TTC

*Ce prix inclut : participation à la formation, pauses et remise du support de formation.
Il ne comprend pas le déjeuner.*

Règlement par virement à TF FORMATION SAS

Banque	Guichet	N° compte	Clé	Devise		
30087	33002	00077981601	88	EUR		
Domiciliation				BIC (Bank Identifier Code)		
CIC SCHILTIGHEIM I				CMCIFRPP		
Identifiant international de compte bancaire - IBAN (International Bank Account Number)						
FR76	3008	7330	0200	0779	8160	188

*L'inscription n'est effective qu'à réception du virement. Nous vous ferons suivre une convention de formation.
En cas de prise en charge du coût de la formation, le dossier OPCO est géré par le client.*

IMPORTANT :

En cas d'annulation effectuée moins de 7 jours avant la date de la formation ou en cas d'absence le jour même, le paiement de l'inscription restera pleinement dû et ne donnera lieu à aucun remboursement.

DATE ET SIGNATURE :

Merci de nous retourner ce bulletin d'inscription, exclusivement par mail à tf.formation@fournaise.net, au plus tard 8 jours avant la date de la formation.



TF FORMATION

17 place Saint Pierre – 75018 PARIS
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 – Fax +33 (0)3 88 24 16 81
E-mail : tf.formation@fournaise.net



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LA GESTION IMMOBILIERE DES LOCAUX D'ENTREPRISE et LA GESTION FISCALE DE L'IMMOBILIER DANS LES GROUPES

BULLETIN D'INSCRIPTION FORMATION (1,5 jours)

Paris, le 10/10/2023 de 14h00-17h30
et Paris, le 11/10/2023 de 9h00-12h30 et 14h00-17h30
(l'adresse précise vous sera reconfirmée avec la convocation)

PARTICIPANT :

Nom : Prénom :

Fonction : Diplôme acquis :

Mail : Téléphone portable :
(Pour transmission du support de formation)

PRECISIONS NECESSAIRES A L'ENVOI DES CONVENTIONS PAR VOIE ELECTRONIQUE ET A LA FACTURATION :

Cabinet/société :

Représenté par (nom et prénom du dirigeant) :

Adresse mail du représentant :
(Pour envoi de la convention par voie électronique)

Téléphone portable du représentant :
(Pour envoi de la convention par voie électronique)

Adresse :

Code Postal : Ville :

Mail : Téléphone :
(pour transmission de facture)

ANALYSE DU BESOIN ET POSITIONNEMENT

5. Qu'attendez-vous prioritairement de la formation ? (Une seule réponse possible)

- ☐ Une actualisation de vos connaissances
- ☐ Un approfondissement de vos compétences
- ☐ Une formation à de nouvelles fonctions ou missions
- ☐ Une aide à la préparation d'examens professionnels
- ☐ Un développement de votre culture personnelle
- ☐ Autre :

6. Qui est à l'initiative de la demande de cette formation ?

- ☐ Le responsable hiérarchique
- ☐ Le participant lui-même

7. Dans quel contexte est survenu ce besoin ?

- ☐ Je mets à jour mes connaissances professionnelles de manière régulière et/ou dans le cadre de mes obligations réglementaires de formation
- ☐ J'ai besoin d'acquérir de nouvelles compétences afin de répondre à une demande client et/ou du marché professionnel dans lequel j'évolue



TF FORMATION
17 place Saint Pierre – 75018 PARIS
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 - Fax +33 (0)3 88 24 16 81
E-mail : tf.formation@fournaise.net



LA GESTION IMMOBILIERE DES LOCAUX D'ENTREPRISE et LA GESTION FISCALE DE L'IMMOBILIER DANS LES GROUPES

8. Comment évaluez-vous votre niveau de connaissance vis-à-vis des objectifs pédagogiques fixés par notre formation ?

Objectifs pédagogiques	Je maîtrise déjà ce sujet et recherche une simple mise à jour de mes connaissances	Je dispose d'un premier niveau de connaissances sur ce point et cherche à approfondir et développer celles-ci	Je ne dispose pas de connaissances sur ce point	Autres (Merci de préciser)
LA GESTION IMMOBILIERE DES LOCAUX D'ENTREPRISE				
Identifier le statut juridique de la location (quel bail pour quelle société, pour quelle activité... ?)	☐	☐	☐	
Appréhender les clauses d'un bail et comprendre leur portée (refacturation des charges, travaux etc...)	☐	☐	☐	
Maîtriser les étapes clés du bail : la révision du loyer, le renouvellement des baux, la fin du bail	☐	☐	☐	
LA GESTION FISCALE DE L'IMMOBILIER DANS LES GROUPES				
Modalités d'acquisition ou de transmission de l'immobilier à la holding : points d'attention	☐	☐	☐	
Détention par la holding et gestion directe du bien : loyers, charges, amortissements, dépréciations	☐	☐	☐	
Définition de la prépondérance immobilière des titres	☐	☐	☐	
Gestion des filiales immobilières IS	☐	☐	☐	
Gestion des filiales immobilières sociétés de personnes	☐	☐	☐	
Fiscalité patrimoniale : de l'immobilier IFI et Pacte Dutreil	☐	☐	☐	

FRAIS DE PARTICIPATION : 1 250 € HT, SOIT 1 500 € TTC

*Ce prix inclut : participation à la formation, pauses et remise du support de formation.
Il ne comprend pas le déjeuner, qui peut être pris ensemble dans un restaurant à proximité (paiement sur place).*

Règlement par virement à TF FORMATION SAS

Banque	Guichet	N° compte	Clé	Devise		
30087	33002	00077981601	88	EUR		
Domiciliation				BIC (Bank Identifier Code)		
CIC SCHILTIGHEIM I				CMCIFRPP		
Identifiant international de compte bancaire - IBAN (International Bank Account Number)						
FR76	3008	7330	0200	0779	8160	188

*L'inscription n'est effective qu'à réception du virement. Nous vous ferons suivre une convention de formation.
En cas de prise en charge du coût de la formation, le dossier OPCO est géré par le client.*



TF FORMATION

17 place Saint Pierre – 75018 PARIS
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 – Fax +33 (0)3 88 24 16 81
E-mail : tf.formation@fournaise.net



■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LA GESTION IMMOBILIERE DES LOCAUX D'ENTREPRISE et LA GESTION FISCALE DE L'IMMOBILIER DANS LES GROUPES

IMPORTANT :

En cas d'annulation effectuée moins de 7 jours avant la date de la formation ou en cas d'absence le jour même, le paiement de l'inscription restera pleinement dû et ne donnera lieu à aucun remboursement.

DATE ET SIGNATURE :

Merci de nous retourner ce bulletin d'inscription, exclusivement par mail à tf.formation@fournaise.net, au plus tard 8 jours avant la date de la formation.