

## Baux d'habitation et commerciaux

---

### Baux d'habitation et commerciaux

Code Bédéo : **DRM105**

Code RNCP :

### Planning

Période	Modalité
Information Indisponible - Information Indisponible	"Formation en présentiel"

## CONDITIONS D'ACCES / PRÉREQUIS

L'unité d'enseignement s'adresse à toute personne qui exerce ou est appelée à exercer une activité professionnelle immobilière (gestion locative notamment) ou une activité juridique en lien avec l'immobilier (avocat, juriste d'entreprise...), et qui :

- soit n'a pas de formation ou d'expérience préalable spécifique en droit des baux,
- soit a une formation ou une expérience dans ce domaine mais qui nécessite d'être renforcée et/ou actualisée.

Pour profiter au mieux de l'enseignement, des connaissances générales en immobilier, en droit et en économie, ainsi qu'une bonne culture générale, sont utiles.

## OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES

Connaître les règles et les pratiques relatives à la conclusion et à la gestion des baux d'habitation et des baux commerciaux.

## COMPÉTENCES VISÉES

Accompagner – rédaction, conseil – la conclusion de baux d'habitation et commerciaux. Assurer la gestion locative de locaux d'habitation ou d'activité.

## Contenu de la formation

### BAUX D'HABITATION OU À USAGE MIXTE

#### La location d'un logement vide

- Caractère impératif et champ d'application de la loi du 6 juillet 1989
- Aspects procéduraux: compétence juridictionnelle, règles de prescription
- Conclusion du bail: forme, contenu, signature, date d'effet, état des lieux

- Garanties du bailleur: privilège du bailleur, dépôt de garantie, garantie autonome, cautionnement, assurances impayés, garanties prohibées
- Obligations du bailleur: délivrance, garantie, entretien, interdiction de s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, quittance de loyer
- Obligations du locataire: obligations financières, autres obligations
- Loyer: loyer initial, loyer de renouvellement, révision du loyer
- Charges locatives: notion, caractéristiques et énumération, régime
- Congé donné par le bailleur: auteur et destinataire, forme et délai, reprise pour habiter, congé pour vendre, congé pour motif légitime et sérieux, protection des locataires âgés et démunis
- Congé donné par le locataire: auteur et destinataire, absence de motivation, forme et délai, obligations du locataire pendant le préavis
- Résiliation du bail: amiable, de plein droit, judiciaire

### **La location d'un logement meublé résidence principale**

- Caractère impératif et champ d'application de la réglementation
- Régime applicable: dispositions « location vide » applicables, spécificités du régime

### **Les rapports collectifs de location**

- Commissions départementales de conciliation: compétence , fonctionnement
- Concertation et accords collectifs

### **Loi de 1948: les moyens d'en sortir**

- Principales caractéristiques de la loi de 1948: finalité, champ d'application, législations applicables, droit au maintien dans les lieux du locataire, droit de reprise du bailleur, fixation du loyer
- Sortie de la loi de 1948 pour les logements vacants
- Sortie de la loi de 1948 pour les logements occupés

## **BAUX COMMERCIAUX**

### **Champ d'application du statut des baux commerciaux**

- Observations générales sur la formation et l'objet du contrat
- Domaine du droit des baux commerciaux: domaine principal, domaine par extension, domaine par analogie, domaine par adoption
- Caractère d'ordre public du statut

### **Durée et fin du contrat**

### **Bail commercial et procédures collectives**

- Conséquences générales de la suspension des poursuites

- Continuation des contrats en cours
- Dispositions particulières aux baux des immeubles du débiteur affectés à l'activité de l'entreprise
- Dispositions propres à la liquidation judiciaire
- Sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire du bailleur

#### **Droit au renouvellement**

- Naissance et mise en oeuvre
- Condition de propriété et d'exploitation du fonds
- Condition d'immatriculation
- Date d'appréciation des conditions

#### **Rapports contractuels**

- Loyer et accessoires
- Obligations spécifiques des parties
- Obligation générale de bonne foi et de loyauté

#### **Fixation du loyer du bail révisé ou renouvelé**

- Éléments de la valeur locative
- Évolution du loyer pendant le cours du bail
- Détermination du loyer lors du renouvellement du bail

#### **Procédure de fixation du loyer et conséquences**

- Compétence
- Procédure
- Suites de la procédure
- Fixation du loyer par des modalités non étatiques

#### **Refus de renouvellement**

- Refus de renouvellement avec paiement de l'indemnité d'éviction
- Refus de renouvellement sans indemnité d'éviction
- Droit de repentir

#### **Cession et sous-location**

#### **Destination et déspecialisation**

- Déspecialisation partielle
- Déspecialisation plénière
- Régimes particuliers

Règles de compétence et prescription

## Modalités de validation et d'évaluation

**Examen final:** Examen final portant sur l'ensemble des connaissances et des savoirs de l'enseignement

## Accompagnement et suivi à Compléter:

[{"id":"EX","libelle":"Examen final","description":"Examen final portant sur l'ensemble des connaissances et des savoirs de l'enseignement"}]

## Parcours

## Cette UE est constitutive des diplômes suivants:

[]

## ECTS: 6

Volume Horaire	Financement individuel hors tiers financeur et CPF	Tarif de référence (Employeur)
45 heures	Information Indisponible	Information Indisponible

## Infos Pratiques

Durée	Modalité	Période	Date de début des cours	Date de fin des cours
45 heures	"Formation en présentiel"	Premier semestre	Information Indisponible	Information Indisponible

Dernière mise à jour: 17/07/2024 10:14:33