

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