

DRM105 - Baux d'habitation et commerciaux

🌟 Valide le 26-06-2019

Présentation

Code : DRM105

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.

6 crédits

Responsabilité nationale :

EPN14 - Droit et immobilier /
Mélanie PAINCHAUX

Contact national :

ICH

2 rue Conté

75003 Paris

01 40 27 25 79

Sylvie Molina

sylvie.molina@lecnam.net

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

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

Programme

Contenu

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

- Examen final

Description des modalités de validation

Épreuve écrite de mise en situation professionnelle de 3 à 4 heures. La validation de l'unité d'enseignement suppose l'obtention d'une note égale ou supérieure à 10/20.