

# DRM105 - Baux d'habitation et commerciaux

## Présentation

### 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

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

Mis à jour le 22-05-2018



**Code : DRM105**

Unité d'enseignement de type cours

6 crédits

Volume horaire de référence (+/- 10%) : **50 heures**

**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](mailto:sylvie.molina@lecnam.net)

- 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.