

DRM134 - Baux 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 commerciaux,
- 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 commerciaux.

Compétences

Accompagner - rédaction, conseil - la conclusion de baux commerciaux. Assurer la gestion locative de locaux d'activité.

Programme

Contenu

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

🌟 Valide le 19-02-2019

Code : DRM134

3 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

- 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 déspécialisation

- Déspécialisation partielle
- Déspécialisation 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 2 à 3 heures. La validation de l'unité d'enseignement suppose l'obtention d'une note égale ou supérieure à 10/20.