

Baux d'habitation et commerciaux

Présentation

Public, conditions d'accès et 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.

Mots-clés

[Droit immobilier](#)

[ICH](#)

[Bail](#)

[Immobilier](#)

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 déspécialisation

Déspécialisation partielle
Déspécialisation plénière
Régimes particuliers

Règles de compétence et prescription

Modalité d'évaluation

Epreuve 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.

Informations pratiques

Contact

ICH
2 rue Conté
75003 Paris
Tel :01 40 27 25 79
[Sylvie Molina](#)
Voir le site

ich.cnam.fr/

Voir le calendrier, le tarif, les conditions d'accessibilité et les modalités d'inscription dans le(s) centre(s) d'enseignement qui propose(nt) cette formation.

Enseignement non encore programmé

Code UE : DRM105

Cours

6 crédits

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

Responsable(s)

Melanie PAINCHAUX

Gilles GODFRIN