



Objectif

Perfectionner ses techniques de rédaction des baux et prendre en compte les impacts de la loi Pinel

Anticiper les changements susceptibles d'intervenir en cours d'exécution du bail

Préparer la fin du bail en mesurant les conséquences liées aux conditions de la fin du bail

Cerner le champ d'application des différents régimes locatifs

Maîtriser les techniques rédactionnelles pour prévenir le risque contentieux

Prendre en compte les changements opérés par la loi ALUR et identifier les situations à risque

Connaître les spécificités tenant au statut du bail professionnel

Rédiger efficacement les clauses du bail

Anticiper les conflits liés à la fin du bail

Participant

Toute personne devant négocier ou gérer des baux

Professionnels de l'immobilier, responsables de la gestion immobilière, gestionnaires d'un parc immobilier

Moyens pédagogiques

Un support de cours par stagiaire

Validation des Acquis

Exercices de mise en application tout au long de la formation, questionnaire d'évaluation fin de formation

Prérequis

Aucun

Programme

BAUX D'HABITATION 1JOUR 1/2

1. LE CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989

La notion de « résidence principale » meublée ou non meublée

L'exclusion des meublés touristiques

2. REDIGER LE CONTRAT DE BAIL ET SES ACCESSOIRES

Les nouvelles mentions obligatoires du bail

Les conditions financières du bail et l'encadrement des loyers

Les clauses résolutoires du bail

Les précautions à prendre lors de l'état des lieux

Le dossier de diagnostic technique locatif et les autres annexes du bail

La notice d'information

Focus sur les impacts du décret du 29 mai 2015 relatif au contrat type de location



3. LES GARANTIES LOCATIVES

Cautionnement

Le dépôt de garantie

Quelles pièces peut-on exiger du locataire ?

4. L'EXECUTION DU BAIL

La répartition de la charge des travaux

La révision du loyer en cours de bail

Les charges récupérables

Les obligations du bailleur

Le dépôt de garantie

L'assurance

La fixation du loyer

Obligations et responsabilités du locataire

Focus sur le décret du 10 juin 2015 relatif à l'encadrement des loyers

5. LA FIN DU BAIL

Transfert et continuation du bail

Les congés délivrés par le bailleur

Focus sur le congé pour vendre, les congés délivrés par le locataire, les conditions et limites du préavis réduit et la restitution du dépôt de garantie

6. LA VENTE D'UN IMMEUBLE LOUE

Le droit de préemption du locataire

Enjeux pratiques

7. LES ASPECTS PROCEDURAUX

La résiliation judiciaire

L'expulsion



BAUX PROFESSIONNELS 1/2 JOURNEE

1. L'APPLICATION DU STATUT DES BAUX PROFESSIONNELS

Les professions concernées

Les critères d'application de l'article 57 A

Le bail consenti à une association

Le bail mixte à usage d'habitation et professionnel

Prévalence de l'usage contractuel sur l'usage effectif

Le cas du locataire personne morale

Focus : changement d'affectation d'un local à usage d'habitation

2. POSSIBILITE D'ADHERER CONVENTIONNELLEMENT AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

Jurisprudence antérieure et apport de la LME

Conditions d'application du statut et avantages

Conséquences liées à l'application volontaire du statut

Focus : fiscalité du bail professionnel

3. REDIGER LES PRINCIPALES CLAUSES DU BAIL PROFESSIONNEL

Le dépôt de garantie

L'assurance du locataire

La répartition des charges et répartition entre le bailleur et le locataire

Fixation et indexation du loyer : ICC ou ILAT ?

Cession du bail et sous-location

Exercice : rédiger les conditions générales du bail

Focus : le renouvellement du bail professionnel

La fin du bail

La délivrance d'un congé

La forme du congé

La mise en œuvre de la clause résolutoire

BAUX COMMERCIAUX 1 JOUR

1. LE STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

Conditions d'application du statut

Enjeux de la conclusion d'un bail commercial

Soumission volontaire au statut

Focus : le bail commercial, alternative au bail professionnel



2. LE REGIME DES BAUX DEROGATOIRES

Conditions permettant de déroger au statut de droit commun
Conventions d'occupation précaire
Baux successifs : les apports de la LME

3. LE REGIME FISCAL DES BAUX COMMERCIAUX

4. LES CLAUSES DU BAIL COMMERCIAL

Clauses relatives aux conditions d'exploitation du local loué
Clauses financières du bail : clause recette, clause d'indexation, clause d'échelle mobile

Point sur la jurisprudence

Clauses de travaux et d'entretien

Clauses de répartition des charges et décret Pinel : les charges non récupérables

Focus : les travaux de mise en conformité

Clauses relatives à la transmission du bail

Clauses résolutoires du bail

Clauses utiles à la préservation des intérêts du bailleur

Les limites à la liberté contractuelle

Exercice pratique : conseils et exercices rédactionnels

5. LES DOCUMENTS DEVANT ETRE ANNEXES AU BAIL

État des lieux contradictoire

Contenu du diagnostic technique

Annexe environnementale

De l'obligation légale au principe de précaution

6. L'EXECUTION DU BAIL ET LE RENOUELEMENT

Révision du loyer en cours de bail et fixation du loyer du bail renouvelé

Le dispositif Pinel : indices de références, déplafonnement limité

L'appréciation de la notion de modification des facteurs locaux de commercialité par les juges

La sous-location et la cession du bail

La déspecialisation du bail

La mise en location-gérance

Exercice de rédaction : les clauses sensibles du contrat de location-gérance

Le droit de préemption du locataire



7. METTRE UN TERME AU BAIL

Résiliation du bail

Mise en œuvre d'une clause résolutoire

Non-renouvellement du bail

Indemnité d'éviction

Exercice pratique : chiffrer le montant de l'indemnité d'éviction

Le formalisme du congé

Bail commercial et droit des procédures collectives

Conditions de restitution des locaux

8. LE CONTENTIEUX DES BAUX COMMERCIAUX

Rappel des principales causes de différends : panorama de jurisprudence

Règles de compétence et procédures