
Programme de Formation

BAUX : ASPECTS JURIDIQUES ET PRATIQUES

Organisation

Début : **Fin :** **Durée :** 21 heures

Mode d'organisation : Présentiel

Contenu pédagogique

Public visé

Professionnels de l'immobilier, gestionnaires locatifs, juristes, notaires, avocats, agents immobiliers, syndicats, ou toute personne amenée à rédiger ou gérer des baux.



Objectifs pédagogiques

- Comprendre les différents régimes juridiques applicables aux baux (habitation, professionnel, commercial).
- Maîtriser la rédaction, l'exécution et la fin des contrats de bail.
- Appréhender les règles fiscales, contentieuses et les évolutions jurisprudentielles liées aux baux.
- Savoir sécuriser la relation contractuelle entre bailleur et locataire.



Description

Jour 1 et matinée du Jour 2

1. Cadre légal général

- Loi du 6 juillet 1989 : champ d'application
- Résidence principale meublée et non meublée
- Exclusion des meublés touristiques

2. Rédaction du contrat et documents annexes

- Mentions obligatoires
- Encadrement des loyers
- Clauses résolutoires
- État des lieux et annexes : DDT, notice, garanties

3. Garanties locatives

- Caution, dépôt de garantie
- Pièces justificatives exigibles

4. Exécution du bail (2h)

- Répartition des travaux
- Charges récupérables
- Révision du loyer
- Obligations bailleur / locataire
- Décret du 10 juin 2015 (encadrement des loyers)

5. Fin du bail

- Congés : bailleur / locataire



- Préavis réduit
- Transfert et continuation du bail
- Restitution du dépôt de garantie

6. Vente d'un bien loué

- Droit de préemption du locataire
- Conséquences pratiques

7. Aspects contentieux

- Résiliation judiciaire, expulsion

Après-midi du Jour 2 – Baux professionnels

8. Statut des baux professionnels

- Professions concernées
- Article 57 A, associations, baux mixtes
- Usage contractuel vs usage effectif
- Cas du locataire personne morale
- Changement d'affectation d'un local

9. Application volontaire du statut commercial

- Jurisprudence antérieure
- Avantages / inconvénients
- Focus : fiscalité du bail professionnel

10. Clauses principales et fin du bail

- Dépôt de garantie, assurances, charges
- Loyer : ICC ou ILAT
- Cession, sous-location
- Renouvellement et congé
- Mise en œuvre de la clause résolutoire
- Atelier rédactionnel

Jour 3 – Baux commerciaux

11. Statut des baux commerciaux

- Conditions d'application
- Enjeux et intérêt du statut
- Soumission volontaire
- Bail commercial vs bail professionnel

12. Régimes particuliers

- Baux dérogatoires
- Occupation précaire
- Baux successifs / LME

13. Clauses essentielles du bail commercial

- Clauses d'exploitation, recettes, indexation
- Travaux, entretien, charges (Décret Pinel)
- Clauses de transmission, résolutoires, de sauvegarde

14. Annexes et diagnostics

- État des lieux
- Diagnostic technique
- Annexe environnementale

15. Exécution du bail et renouvellement

- Révision et fixation du loyer
- Indices Pinel, déplaçonnement
- Cession, sous-location, location-gérance
- Clauses sensibles

16. Fin du bail

- Résiliation, congé, non-renouvellement
- Indemnité d'éviction
- Procédures collectives
- Restitution des locaux
- Atelier pratique : calcul d'indemnité

17. Contentieux

- Jurisprudence récente
- Procédures et compétences



Prérequis

Aucun prérequis technique. Une connaissance de base du droit immobilier est un plus.



Modalités pédagogiques

ateliers pratiques et exercices de mise en application



Moyens et supports pédagogiques

Moyens pédagogiques

Un support de cours par stagiaire



Modalités d'évaluation et de suivi

Validation des Acquis

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



Informations sur l'admission

Informations sur la formation en présentielle

- **Lieu** : les stagiaires suivront la formation dans nos locaux (2 avenue Leonard de Vinci, 63000 Clermont- Ferrand
- **Horaires** : 9h -12 h 30// 13h 30- 17 h avec pauses.
- **Interactivité** : échanges directs avec le formateur, travaux pratiques, questions-réponses.
- **Supports** : documents papier ou numériques remis aux participants.
- **Matériel** : chaque stagiaire dispose d'un poste informatique.



Informations sur l'accessibilité

Etablissement ERP

Accessibilité aux personnes en situation de Handicap