

MAÎTRISER LES CONFLITS FRÉQUENTS D'EXÉCUTION DU BAIL COMMERCIAL (AUTRES QUE LE LOYER ET CHARGES)

NOUVEAUTÉ
2025

E-GL009

1 jour
(7h)

- Cas pratiques
- Support pédagogique
- Quiz d'évaluation finale

Tarif : **220 € HT**

SPÉCIALISATION

OBJECTIFS :

- Connaître les litiges les plus fréquents d'exécution du bail commercial et des obligations légales respectives du bailleur et du locataire
- Maîtriser les cas d'application légale et contractuelle relative aux travaux et charges
- Appréhender les **conditions d'application** du renouvellement du bail commercial et les délais en résultant
- Connaître les cas d'application et mise en œuvre du droit de préférence du locataire et l'intervention de l'agent immobilier
- Maîtriser la distinction des **clauses incluses** et celle générant une déspecialisation

NIVEAU & PUBLIC :

Administrateur de biens et collaborateurs

Prérequis : aucun

MATÉRIEL NÉCESSAIRE :

Vidéo projecteur, paper-board
Effectif maximum : 20

INTERVENANT(S) :

Formateur : Avocat spécialisé en droit immobilier

Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM

 Programme accessible aux personnes en situation de handicap

PROGRAMME

Connaître pour mieux gérer l'évolution jurisprudentielle relative notamment à :

- L'obligation de délivrance du bailleur
- Le droit de préférence du locataire
- Les clauses incluses et les cas de déspecialisation
- La cession du bail, fonds de commerce, location gérance et sous location
- Les clauses réputées non écrites et les prescriptions

I - LES LITIGES RELATIFS

AUX OBLIGATIONS LÉGALES DU BAILLEUR

A. L'obligation de délivrance incombant au bailleur : Art.1719 et 1720 du code civil

- Son domaine d'application :
- Les rédactions contractuelles limitant cette obligation

B. Les travaux et charges incombant au bailleur (depuis la Loi PINEL)

- Les applications jurisprudentielles sur les grosses réparations
- L'incidence des clauses contractuelles sur les charges
- L'incidence des impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local pouvant être imputées au locataire
- L'incidence de la répartition des charges et leur pondération selon la surface exploitée

C. Le droit de préférence du locataire en cas de vente du bien immobilier

- Domaine d'application du nouvel article L145-2 du Code de Commerce

D. Les litiges relatifs au renouvellement du bail

- Sur les délais d'application
- Sur le refus de renouvellement avec indemnité d'éviction
- Sur le refus de renouvellement sans indemnité d'éviction due au locataire

II - LES LITIGES RELATIFS

AUX OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

A. Actualités jurisprudentielles

B. L'obligation d'immatriculation de l'établissement secondaire et ses conséquences sur le renouvellement

III - LES LITIGES RELATIFS À LA PRESCRIPTION

- Principe : Biennale (de droit)
- Exception :
 - 1) Quinquennale (de substitution)
 - 2) Absence totale de prescription concernant les clauses « réputées non écrites »
- Les cas jurisprudentiels relatifs à l'interruption et/ou suspensive de la prescription