

# MAÎTRISER LES CONTENTIEUX DU BAIL COMMERCIAL RELATIFS AU LOYER ET CHARGES « LES CONNAITRE POUR MIEUX LES ÉVITER ET LES GÉRER »

NOUVEAUTÉ  
2025

## E-GL004

1 jour  
(7h)

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

Tarif : **220 € HT**

**SPÉCIALISATION**

### OBJECTIFS :

- Gérer la **procédure** de recouvrement de loyer et de **résiliation** de bail en résultant et surtout **pallier tout risque du bailleur d'être contraint** de payer les dettes du locataire envers les créanciers inscrits
- Gérer la situation locative et le sort des créances du bailleur en cas de redressement et liquidation judiciaire du locataire
- Prévenir les litiges relatifs aux charges locatives dans les conditions applicables issues de la Loi Pinel et Loi Macron et du décret du 03.11.2014
- Maîtriser les conditions d'évolution du loyer, au titre de l'indexation de la révision légale triennale, et de sa valeur locative et des cas de **déplafonnement** du loyer
- Appréhender la **procédure de fixation judiciaire de loyer en cas de renouvellement ou d'indemnité d'éviction**, ou les différentes règles

spéciales de prescription (biennale ou quinquennale) voir l'**absence de prescription** au titre de la nouvelle action du « **réputé non écrit** »

### NIVEAU & PUBLIC :

Administrateurs de bien

Conseil en gestion immobilière

**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

### I- LES LITIGES RELATIFS AU PAIEMENT DE LOYER ET CHARGES

#### A. Sur l'intérêt d'une procédure de référé adéquate

- Sur la mise en œuvre de la clause résolutoire
- Sur le risque d'une procédure de référé rejetée pour contestation des charges

#### B. Les litiges de la créance de loyer confrontée aux procédures affectant le locataire

- Sort des créances de loyers et charges
- Sort des créances du bailleur postérieures au jugement d'ouverture

#### C. Les litiges relatifs aux charges locatives

- Sur les limites à la libre répartition contractuelle
- Connaître l'incidence des nouvelles règles

### II- LES LITIGES RELATIFS À L'ÉVOLUTION DU LOYER EN COURS DE BAIL

#### A. Sur l'indexation et le choix contractuel de l'indice

- L'indexation sur le chiffre d'affaire avec un minimum légal
- L'indexation et « loyer cappé » (limitée tant à la hausse qu'à la baisse)
- L'indexation ne variant qu'à la hausse
- Le cumul- indexation révision : la révision du loyer indexé

#### B. Sur les conditions de validité et de mise en œuvre de la révision légale triennale

- La forme et le contenu de la demande de révision
- Le point de départ du délai
- La non rétroactivité
- Le risque de décalage de la date de sa prochaine révision

#### C. Sur les clauses relatives à la révision triennale, réputées non écrites telles que :

- Modifiant la périodicité de la révision légale

- Déterminant les indices multiplicateurs et diviseur
- dérogeant à la procédure de révision triennale
- Leur incidence sur la prescription légale de 2 Ans
- Les clauses relatives à la renonciation à la révision légale

#### D. Sur les litiges relatifs à la fixation du loyer révisé

- Le plafonnement du loyer révisé
- Les litiges relatifs au déplafonnement du loyer révisé et à l'application de la valeur locative et à sa méthode de calcul
- Cas de modification matérielle des facteurs locaux de commercialité et la variation de 10% de la valeur locative
- Double limite de la variation du loyer \*plancher et plafond
- La procédure de fixation de loyer révisé

### III- LES LITIGES RELATIFS A LA FIXATION DE LOYER LORS DU RENOUVELLEMENT DU BAIL

#### A. Sur le plafonnement du loyer

- Le calcul de loyer plafonné
- L'incidence d'un pas de porte initial

#### B. Sur la valeur locative et ses critères d'évolution

- L'incidence de la situation, la surface, les travaux réalisés dans les lieux, des locaux accessoires et dépendances
- La destination des lieux et leur usage

#### C. Sur les motifs de déplafonnement de loyer :

- Au titre des obligations respectives des parties
- Au titre des facteurs locaux de commercialité selon l'article R145-6 concernant :
- Au titre de l'incidence de la durée sur le déplafonnement
- Au titre des locaux monovalents
- Au titre de l'usage exclusif de bureaux
- sur le plafonnement du Loyer déplafonné au titre de l'évolution des facteurs locaux de commercialité
- Sur les méthodes utilisées de fixation du loyer 8) Sur la procédure relative à la fixation du loyer et la prescription