



OBJECTIF(S)

• Maîtriser l'inventaire des charges ne pouvant être imputables au locataire commercial depuis le décret du 3 Novembre 2014, le type et la nature des travaux, charges, taxes susceptibles d'être négociés entre les parties. Connaître les nouvelles obligations d'information du bailleur en matière de charges et taxes et actualiser l'incidence de ces nouvelles réglementations dans les baux en cours.

NIVEAU & PUBLIC

SPÉCIALISATION

Agents immobiliers rédacteurs de baux commerciaux, administrateurs de biens

Prérequis : aucun

MODALITÉS DE PARTICIPATION

Durée : 1 jour (soit 7 heures)

Moyens pédagogiques : Cas pratiques - Support pédagogique Quiz d'évaluation finale

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

TARIFS

Adhérent FNAIM : 220 € HT

Non Adhérent FNAIM : 320 € HT

PROGRAMME

I - CONNAÎTRE L'INVENTAIRE PRÉCIS DES DÉPENSES NE POUVANT PLUS ÊTRE IMPUTÉES AU LOCATAIRE (DÉCRET DU 3 NOVEMBRE 2014)

- sur les grosses réparations relevant de l'Article 606 du Code Civil
 - définition et portée quant à la vétusté et aux honoraires d'architecte
- sur les taxes
- sur les honoraires
- sur les travaux de remplacement

II - CONNAÎTRE L'ÉTENDUE DES OBLIGATIONS LÉGALES DU BAILLEUR D'EFFECTUER TOUS TRAVAUX AU TITRE DE LA DÉLIVRANCE, L'ENTRETIEN, LA JOUISSANCE DES LIEUX CONFRONTÉ À TOUTE RÉGLEMENTATION RELATIVE

- La définition et portée de l'obligation de délivrance du bailleur selon la jurisprudence relative :
 - aux obligations administratives
 - aux règles de sécurité
 - à la copropriété
 - aux troubles de jouissance
- La sanction du défaut de délivrance
 - résiliation ou annulation du bail
 - indemnisation du locataire
 - exécution forcée

III - SUR L'INFORMATION DU LOCATAIRE

- Maîtriser les nouvelles informations devant être portées à la connaissance du locataire par le bailleur en matière de charges, travaux et taxes

- Information sur la nature des charges
- Information relative aux travaux réalisés et à envisager et leur coût respectif
- Information sur les modalités de répartition des charges et taxes
- Sur la réglementation d'ordre sanitaire et environnemental
 - amiante
 - termites
 - plomb
 - installations classées
 - diagnostic de performance énergétique
- Sur les travaux prescrits par l'administration
- IV - LA PRATIQUE CONTRACTUELLE D'AMÉNAGEMENT DES RÈGLES RELATIVES AUX CHARGES, TRAVAUX, TAXES ET IMPÔTS**
 - Sur la nature et type de charge pouvant être négociés, devant être précisés
 - Sur les travaux d'entretien et de réparation concernant :
 - toiture
 - chauffage
 - climatisation
 - installation électrique
 - ravalement
 - Sur l'état de la jurisprudence relative au transfert au locataire de telles charges et travaux incombant légalement au bailleur



Programme accessible
aux personnes
en situation de handicap