

OBJECTIF(S)

- Connaître les obligations qui sont à la charge respective du locataire et du bailleur, les transférer au locataire, gérer au cours du bail l'exécution des obligations

NIVEAU & PUBLIC

SPÉCIALISATION

Administrateurs de biens et collaborateurs, agents immobiliers et collaborateurs, gestionnaires

Prérequis : aucun

MODALITÉS DE PARTICIPATION

Durée : 1 jour (soit 8 heures)

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

Matériel nécessaire : vidéo projecteur, paper-board

Effectif maximum : 20

INTERVENANT(S)

Formateur : Professionnel spécialisé en droit immobilier

Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM

TARIFS

Adhérent FNAIM : 220 € HT

Non Adhérent FNAIM : 320 € HT

PROGRAMME

INTRODUCTION

Les sources des obligations des parties : statut des baux commerciaux, le droit commun du bail, les clauses du bail
 Les deux principes essentiels qu'il faut connaître : ordre public et liberté contractuelle

La notion de transfert de charges et l'interprétation stricte des clauses du bail

I - LES PRINCIPALES OBLIGATIONS LÉGALES DU LOCATAIRE

- Paiement du loyer et des charges
- L'obligation de garnissement des locaux
- S'abstenir de ne pas exercer une activité non prévue par le bail
- Obligation de restitution des locaux

II - L'OBLIGATION ESSENTIELLE DU BAILLEUR : L'OBLIGATION DE DÉLIVRANCE

- Le bailleur doit délivrer un local permettant au locataire d'exercer l'activité prévue par la clause de destination
- Respecter les règles d'usage administratif : article L. 631- 7 du Code de l'urbanisme
- Lire la clause de désignation d'un règlement de copropriété (activité commerciale, professionnelle, clause d'occupation bourgeoise, clause de non-concurrence...)

III - LES OBLIGATIONS QUE LE BAILLEUR PEUT TRANSFÉRER AU LOCATAIRE

- Entretien et réparations (répartition entre les parties, mise en conformité)
- La garantie des vices cachés
- La garantie d'éviction
- Les charges, taxes, impôts et autres accessoires du loyer

IV - SANCTIONNER LE LOCATAIRE QUI NE RESPECTE PAS SES OBLIGATIONS

- Au cours du bail :
 - Appliquer la clause résolutoire
 - Résiliation judiciaire
- En fin de bail :
 - Motif grave et légitime
 - Dénégation du droit au renouvellement

