

## OBJECTIFS

- **Maîtriser** les nouvelles règles de la Loi PINEL du 18 Juin 2014 relatives au renouvellement du bail
- **Appréhender** les conséquences de la tacite prolongation
- **Maîtriser** les conditions de fond et de forme des différents types de congés notifiés avant le terme du bail ou en tacite prolongation
- **Maîtriser** les délais de préavis de congé notifiés au cours de la tacite prolongation du bail à son terme notamment sur le loyer
- **Connaître** la règle du plafonnement et les règles de calcul du loyer plafonné
- **Maîtriser** les différents cas justifiant le déplaçonnement du loyer du bail renouvelé
- **Connaître** la procédure de fixation judiciaire du loyer et celle de l'expertise préalable du bail déjà renouvelé
- **Connaître** les paramètres d'évaluation d'une indemnité d'éviction et les conditions de repentir du bailleur

## NIVEAU & PUBLIC

### SPÉCIALISATION

Administrateurs de biens  
Conseillers en investissement

**Prérequis** : aucun

## PROGRAMME

### I - LES DIFFÉRENTS TYPES DE CONGÉ ET LE RENOUELEMENT DU BAIL

- Les textes de référence : L.149 et suivants du Code de Commerce
- La pratique du renouvellement :
  - La tacite prolongation en l'absence de congé ou de demande de renouvellement - Effet sur le loyer
  - Le principe du droit au renouvellement
  - Conditions de fond, exception au droit au renouvellement
  - Les différents types de congé émanant du bailleur :  
Les conditions de formes : l'exploit d'Huissier réinstauré par la loi Macron, les délais et motifs de résiliation
  - La demande de renouvellement du bail émanant du locataire  
Les conditions de forme : Huissier ou LRAR, délais
  - La réponse à une demande de renouvellement  
Délai, conséquences du défaut de réponse
- Le calcul de l'indemnité d'éviction  
Les préjudices indemnisés, les cas où l'indemnité n'est pas due
- La procédure de fixation judiciaire de loyer du bail renouvelé
  - Les étapes procédurales
  - Les applications jurisprudentielles
  - Le nouveau régime de la prescription

## 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

### II - LA FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUELÉ

- La fixation du loyer plafonné
  - Indices pris en compte pour le calcul du plafonnement
  - Problématiques du droit d'entrée et du loyer à paliers
- Les cas de déplaçonnement du loyer
  - La durée du bail
  - Biens particuliers (terrains nus, bureaux, locaux monovalents)
  - La modification des caractéristiques du local (et l'enjeu de la date d'accession)
  - La modification des obligations respectives des parties (notamment suite à la nouvelle répartition des charges et travaux issue de la loi Pinel, et application lors du renouvellement)
  - La modification de la destination des lieux
  - Les facteurs locaux de commercialité
- Le principe du lissage généralisé et ses exceptions
- La fixation contractuelle du loyer de renouvellement