

Déterminer les contraintes juridiques du bail d'habitation

Code
510079

Durée
2 jours / 14 heures

Tarif Inter*
1 618 € HT

*Repas inclus (en présentiel)

PROCHAINES SESSIONS

- **PARIS :**
23-24 mai. 2024
- **A DISTANCE :**
23-24 mai. 2024
- **PARIS :**
26-27 Sep. 2024
- **A DISTANCE :**
26-27 Sep. 2024
- **PARIS :**
3-4 déc. 2024
- **A DISTANCE :**
3-4 déc. 2024

🔗 [Voir toutes les sessions](#)

PUBLIC

Gestionnaires de baux d'habitation - Property Managers - Juristes immobiliers - Avocats - Bailleurs sociaux - Toute personne chargée de la gestion de patrimoine immobilier résidentiel

PRÉ-REQUIS

Aucun prérequis nécessaire

NIVEAU D'EXPERTISE

Fondamentaux

LES POINTS FORTS

Apprentissage pratique et concret par une analyse des documents et des exemples de contrats apportés par les participants

Solutions opérationnelles pour faire face à toutes les difficultés pratiques

Formateur expert des baux d'habitation

MOYENS PÉDAGOGIQUES

- Dispositif de formation structuré autour du transfert des compétences
- Acquisition des compétences opérationnelles par la pratique et l'expérimentation
- Apprentissage collaboratif lors des moments synchrones
- Parcours d'apprentissage en

Objectifs pédagogiques

- Identifier les éléments fondamentaux du bail d'habitation en vue de sécuriser sa conclusion
- Gérer un bail d'habitation, de sa rédaction à sa gestion courante
- Réagir face au renouvellement et à la fin de bail d'habitation

Programme de la formation

Identifier les éléments fondamentaux du bail d'habitation en vue de sécuriser sa conclusion

Examiner le cadre juridique du bail d'habitation

- Code civil, loi de 1948, loi de 1989, lois Alur et Macron
- Baux mixtes, baux meublés et locaux accessoires, logements de fonction : dispositifs applicables
- Bail mobilité et contrat intergénérationnel
- Notion de résidence principale
- Notion de décence du logement et ses conséquences : décret du 9 mars 2017 relatif à l'intégration de la performance énergétique, loi ELAN, loi Climat et résilience
- Déclaration préalable de mise en location dans les zones d'habitat dégradé
- Question de la sous-location
- Question de la location touristique et de la location meublée de courte durée
- Droit au logement opposable (DALO) : principes et voies de recours
- Quiz: identifier le régime applicable au logement loué

Conclure le bail et prendre des garanties

- Mandat de location/gérance
- Obligations en terme d'annonces
- Pièces justificatives : que demander au candidat locataire ? à la caution ?
- Refus de louer et fondements : critères de discrimination
- Rôle et montant du dépôt de garantie
- Garantie Visale, assurances loyers impayés et caution solidaire
- Répartition des honoraires entre le locataire et le bailleur
- Rédiger une clause résolutoire efficace
- Cas pratique : rechercher l'erreur de rédaction d'une clause résolutoire

Gérer un bail d'habitation, de sa rédaction à sa gestion courante

Établir le bail et déterminer le montant du loyer

- Situation du propriétaire et de son bien : démembrement de propriété, indivision, détention par une SCI
- Colocation, cotitularité du bail, etc...

plusieurs temps pour permettre engagement, apprentissage et transfert

- Formation favorisant l'engagement du participant pour un meilleur ancrage des enseignements

SATISFACTION ET EVALUATION

- L'évaluation des compétences sera réalisée tout au long de la formation par le participant lui-même (auto-évaluation) et/ou le formateur selon les modalités de la formation.
- Evaluation de l'action de formation en ligne sur votre espace participant :
 - ▶ A chaud, dès la fin de la formation, pour mesurer votre satisfaction et votre perception de l'évolution de vos compétences par rapport aux objectifs de la formation. Avec votre accord, votre note globale et vos verbatims seront publiés sur notre site au travers d'Avis Vérifiés, solution Certifiée NF Service
 - ▶ A froid, 60 jours après la formation pour valider le transfert de vos acquis en situation de travail
- Suivi des présences et remise d'une attestation individuelle de formation ou d'un certificat de réalisation

Mise en œuvre du bail type défini par décret de 2015

- Clauses obligatoires à insérer, clauses interdites
- Interdiction des clauses pénales et encadrement des clauses résolutoires
- Durée du bail
- Fixer le montant du loyer : conséquences de l'encadrement des loyers en zone tendue et du plafonnement des loyers à Paris depuis la loi ALUR et ELAN
- Documents à fournir en même temps que le bail : état des lieux et diagnostics techniques
- Quid en cas de défaut d'assurance du locataire ?
- Cas pratique : rédaction d'un bail d'habitation

Gérer les baux en cours

- Prévision de charges locatives : provision mensuelle, forfait de charges, remboursement au réel
- Charges récupérables : règles et jurisprudences
- Critères de ventilation des charges
- Régularisation annuelle
- Prescription des loyers et charges
- Clause travaux
- Règles de répartition des travaux
- Troubles de voisinage
- Obligation de garantie du bailleur
- Réviser et réévaluer un loyer
- Cas pratique : répartir les charges entre locataire et bailleur, calcul d'un loyer

Réagir face au renouvellement et à la fin de bail d'habitation

Renouveler le bail d'habitation

- Identifier les points de vigilance
- Proposer le renouvellement : les pièges de la procédure
- Modes de fixation du loyer du bail renouvelé
- Mise en situation : déjouer les pièges de la procédure

Agir lors de la fin du bail

- Question des réparations locatives
- Que faire en cas d'abandon de domicile, divorce ou décès du locataire ?
- Congé par le locataire et congé par le bailleur, préavis, notice d'information du congé reprise et du congé vente
- Etat des lieux
- Restitution du dépôt de garantie, décompte de fin de location
- Contentieux du bail : résiliation, compétence juridictionnelle et expulsion
- Étude de cas : analyser un état des lieux et retenue du dépôt de garantie

Parmi nos formateurs



Ludivine Verweyen

Avocat

Diplômée d'un Master II en droit privé et sciences criminelles de l'Université Paris X Nanterre, Ludivine VERWEYEN est avocat depuis une dizaine d'année au Barreau de Paris. Après une première expérience en qualité d'avocat collaborateur au sein d'un cabinet spécialisé en contentieux des affaires et de l'immobilier, elle s'est installée en 2015 et a fondé en 2017 le cabinet 2BV AVOCATS. Elle apporte ses conseils et son expertise à ses clients en droit immobilier, de la copropriété, de la responsabilité et des successions.





Christelle Le Roy

Conseil en gestion de copropriété, gestionnaire de biens et formatrice en immobilier

