

Déterminer les contraintes juridiques du bail d'habitation

Code
510079

Durée
2 jours / 14 heures

Tarif Inter*
1 659 € HT

*Repas inclus (en présentiel)

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 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

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

Engagement

Vous vous engagez dans votre formation. Connectez-vous sur votre espace participant et complétez votre questionnaire préparatoire. Votre formateur recevra vos objectifs de progrès. Auto-évaluez vos compétences pour suivre vos progrès à l'issue de votre 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
- 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

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

ACCOMPAGNEMENT FORMATION À DISTANCE

En cas de nécessité, une assistance technique et pédagogique est joignable entre 8h30 et 18h (jours ouvrés):

- par téléphone : 01 83 10 10 10
- par mail : care-formation@lefebvre-dalloz.fr

Une réponse immédiate est apportée ; si besoin, le demandeur est mis en relation avec un expert dans un délai maximum de 48h.

- 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...
- 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
- 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

- Prévion 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

mise en situation : rejouer 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

Transfert

Votre parcours de formation se poursuit dans votre espace participant. Connectez-vous pour accéder aux ressources, auto-évaluer vos compétences acquises pendant votre formation et faciliter la mise en œuvre de vos engagements dans votre contexte professionnel.

A noter

... —————

En amont et en aval de la formation, le positionnement pédagogique sera effectué à l'aide d'un questionnaire d'auto-positionnement.

Prochaines sessions

PARIS

- 15-16 Sep. 2026 - Session Garantie
- 10-11 Déc. 2026

A DISTANCE

- 15-16 Sep. 2026 - Session Garantie
- 14-15 Oct. 2026
- 10-11 Déc. 2026

AIX-EN-PROVENCE

- 14-15 Oct. 2026
- 10-11 Déc. 2026

BORDEAUX

- 14-15 Oct. 2026
- 10-11 Déc. 2026

CHAMBERY

- 14-15 Oct. 2026
- 10-11 Déc. 2026

GRENOBLE

- 14-15 Oct. 2026
- 10-11 Déc. 2026

LILLE

- 14-15 Oct. 2026
- 10-11 Déc. 2026

LYON

- 14-15 Oct. 2026
- 10-11 Déc. 2026

MARSEILLE

- 14-15 Oct. 2026
- 10-11 Déc. 2026

MONTPELLIER

- 15-16 Sep. 2026
- 14-15 Oct. 2026
- 10-11 Déc. 2026

NANTES

- 14-15 Oct. 2026
- 10-11 Déc. 2026

NICE

- 14-15 Oct. 2026
- 10-11 Déc. 2026

NIORT

- 14-15 Oct. 2026
- 10-11 Déc. 2026

PAU

- 14-15 Oct. 2026
- 10-11 Déc. 2026

RENNES

- 14-15 Oct. 2026
- 10-11 Déc. 2026

ROUEN

- 14-15 Oct. 2026
- 10-11 Déc. 2026

STRASBOURG

- 14-15 Oct. 2026
- 10-11 Déc. 2026

TOULOUSE

- 14-15 Oct. 2026
- 10-11 Déc. 2026

TOURS

- 14-15 Oct. 2026
- 10-11 Déc. 2026



LEFEBVRE DALLOZ COMPÉTENCES – Tour Lefebvre Dalloz – 10 Place des Vosges – 92072 Paris La Défense Cedex – Tél : 01 83 10 10 10 –
src-formation@lefebvre-dalloz.fr

S.A.S. au capital de 1 000 000,00 € – RCS Nanterre 479 163 131 – Code APE : 8559A – Siret : 479 163 131 00119
N° TVA intracommunautaire : FR 394 791 631 31 – N° de déclaration d'existence : 11 75 39169 75