



GESTION LOCATIVE

Pratique des baux d'habitation

2 jours

Présentiel

Réf. PBH-585

Horaires :

9h - 12h / 13h - 17h

Modalités et délais d'accès :

Les dates sont définies avec l'organisme exprimant le besoin. Possibilité de regrouper des stagiaires sur une même session

Prérequis :

Aucun prérequis

Moyens pédagogiques :

Enseignement théorique et cas pratique - support théorique - certificat de réussite ou attestation de suivi

Accessibilité :

Places limitées, locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite

Moyens d'évaluation de la formation : Mise en situation au travers d'un cas pratique - questionnaire à choix unique en fin de formation - grille d'évaluation

Objectifs pédagogiques

- Identifier les clauses obligatoires, comprendre les différences entre les types de baux et maîtriser la structure du contrat pour assurer la validité juridique de vos documents
- Repérer les causes habituelles de litiges (impayés, troubles de jouissance, défauts d'entretien) et connaître les moyens préventifs et correctifs à mettre en œuvre
- Formuler des clauses précises, contextualisées et conformes au droit et à la jurisprudence pour prévenir le contentieux locatif

Pratique des baux d'habitation

Programme

Jour 1 :

Les fondamentaux des baux d'habitation

- ▶ 9h - 12h : Cadre juridique et définitions des différents baux
 - Définition et champ d'application des baux d'habitation, nus et meublés
 - Différences entre bail nu et meublé : durée, résiliation, dépôt de garantie
 - Obligations légales du bailleur et du locataire
 - Réglementation issue de la loi du 6 juillet 1989 et de la loi ALUR
 - Éléments obligatoires du bail
 - Annexes à fournir : état des lieux, diagnostics immobiliers, notice d'information
 - Clauses essentielles : indexation, charges récupérables, renouvellement
- ▶ 13h - 17h : Exécution du bail et gestion des litiges
 - Obligations des parties : entretien et réparations locatives, régime des charges et justification des provisions
 - Renouvellement et résiliation anticipée
 - Impayés et procédures de recouvrement
 - Résiliation pour faute et expulsion
 - Modes amiables de règlement des conflits : médiation, commission de conciliation
 - Étude de cas : analyse d'un bail type et décryptage des clauses obligatoires et facultatives
 - Simulation de gestion d'un litige locatif et rédaction d'une mise en demeure pour non-paiement du loyer

Jour 2 :

Rédaction et sécurisation des baux

- ▶ 9h - 12h : Rédiger un bail conforme et sécurisé
 - Structuration d'un contrat clair et complet
 - Modulation des clauses selon les spécificités du logement : nu ou meublé
 - Rédaction des clauses de garantie : caution, assurance, dépôt de garantie
 - Encadrement des loyers : zones tendues et plafonnement
 - Obligations en matière de décence et de performance énergétique
- ▶ 13h - 17h : Cas pratiques et validation des acquis
 - Fin du bail : restitution du logement, contestation des retenues sur dépôt de garantie, rédaction d'un état des lieux conforme
 - Atelier : rédaction d'un bail d'habitation meublé
 - Analyse critique de clauses litigieuses
 - Simulation de négociation entre bailleur et locataire
 - Synthèse, questions-réponses et évaluation des acquis par étude de cas finale