HM FORMATION

Programme de formation

Maîtriser le bail d'habitation après la loi ALUR

Domaine : Gestion immobilière

Durée : 14h

Public : Agent immobilier, chargé de location, négociateur immobilier, assistant de gestion ou toute personne exerçant une activité en rapport avec la gestion locative dans l'immobilier.

Objectifs :

- Identifier les règles applicables en fonction du bail d'habitation dans le secteur privé ;
- Maîtriser la rédaction des principales clauses et formalités liées au bail d'habitation ;
- Repérer et anticiper les risques.

Pré-requis :

- Notions en gestion locative
- Une très bonne connexion internet est requise pour le format distanciel synchrone

Modalités techniques, pédagogique et d'encadrement :

En format présentiel :
Salle équipée avec video-projecteur (ou TV) et paperboard. Connexion WIFI.
Ordinateur portable pour chaque participant. Le stagiaire pourra amener le sien si il le souhaite.
En cas de formation intra-entreprise, les moyens techniques décrits ci-dessus doivent représenter une référence idéale.

En format distanciel : synchrone avec le formateur via Zoom ou outil équivalent (télé-présentiel).

Apports théoriques et pratiques
Exemples concrets
Cas « fil rouge » développé au cours de la journée
Support de formation remis au participant

Modalités d'évaluation des connaissances : Exercices pratiques, questions orales, QCM et/ou test complété par une auto-évaluation des acquis par le stagiaire.

Modalité d'évaluation de l'appréciation des participants : Fiche d'évaluation à chaud à l'issue de la formation. Et à froid plusieurs mois après la formation pour s'assurer de l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle.

Modalité de suivi de l'action de formation : Feuille d'émargement co-signée par demi-journée ou séance de formation.

Contenu détaillé de la formation :

Identifier les règles applicables en fonction du bail

- Définir les notions de meublé et de résidence principale.
- Repérer les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989.
- Repérer les baux échappant à la loi du 6 juillet 1989 et déterminer les règles applicables.

Anticiper les contentieux dès la signature du bail

- Sélectionner le locataire et la lutter contre les discriminations : les pièces justificatives pouvant être demandées et celles ne pouvant être demandés.
- Cerner l'obligation de délivrer un logement décent : notion de décence du logement, les conséquences pour le bailleur.
- Garantir les risques locatifs : étendue et limites du dépôt de garantie, de la caution, de la GUL, GRL et de la GIL.
- Établir un état des lieux d'entrée.
- Rédiger le contrat de bail : intégrer la situation matrimoniale du locataire, prendre en compte la colocation, identifier les clauses devant être mentionnées et celles interdites dans le bail, la notion et les conséquences de la surface habitable, les diagnostics à fournir.

Maîtriser l'exécution du bail

- Fixer et réviser le loyer : les nouvelles règles applicables.
- Gérer les charges récupérables : l'identification des charges récupérables, leur paiement.
- Identifier les obligations pesant sur le bailleur et le locataire : l'obligation d'entretien et de réparation, l'obligation de garantie, la notion de réparations locatives...
- Comprendre l'obligation de répondre des pertes et des dégradations pesant sur le locataire.
- Appréhender les travaux et les aménagements réalisés par le locataire.

Comprendre le droit au renouvellement et la tacite reconduction.

- Gérer l'abandon de domicile, le décès et le divorce du locataire.
- Le congé donné par le locataire : forme, préavis, mentions obligatoires.
- Le congé donné par le bailleur : forme, préavis, motifs, mentions obligatoires.
- Établir un état des lieux de sortie.
- La restitution du dépôt de garantie : le moment de la restitution, les retenues pouvant être effectuées.
- Le contentieux du bail : le résiliation conventionnelle et judiciaire du bail, l'expulsion du locataire.

Sanction de la formation : Attestation de formation (L.6353-1 du Code du travail)