

P009 : Le bail meublé

Objectifs pédagogiques :

Maîtriser l'ensemble des règles juridiques et fiscales du bail meublé.
Optimiser l'activité de la gestion locative.

Nature :

Les actions d'acquisition, d'entretien ou de perfectionnement des connaissances.

Public :

Professionnels de l'immobilier.

Pré-requis :

Connaissance des éléments fondamentaux d'un bail.

Durée :

1h00

Programme :

Module 1 : Bail meublé et champ d'application de la loi du 6 juillet 1989

1 - Le champ d'application des locations meublées de la loi du 6 juillet 1989

- L'élargissement du champ d'application
- La définition de la location meublée
- La location meublée doit constituer la résidence principale du locataire
- Les locations meublées non soumises aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989

2 - La conclusion du bail meublée

- Le contrat de bail type
- Les clauses obligatoires
- Les dispositions communes aux locations nues
- Respect des règles relatives à la règles relatives à la discrimination
- Le diagnostic technique obligatoirement annexé au contrat de location meublé
- L'état des lieux
- Les clauses de la location meublée réputées non écrites
- La rémunération des intermédiaires et l'obligation de transmission à l'observatoire des loyers

3 - Les spécificités de la location meublée

- La durée du bail
- Le loyer et le dépôt de garantie
- Les charges locatives

Module 2 : Fin du bail meublé

- 1 - Les différentes hypothèses de fin de bail
 - Aucune des parties ne donne congé dans les conditions prévues par la loi
 - Le congé du preneur
 - Le bailleur souhaite modifier les conditions du bail
 - Le bailleur veut mettre fin au bail en meublé à son expiration
 - Congé pur reprise: le bénéficiaire
 - Les mentions obligatoires du congé donné par le bailleur
 - La forme du congé
 - Contestation et sanction
- 2 - Les effets du congé
 - Pendant et à l'expiration du délai de préavis
- 3 - La protection de certains locataires
 - Les locataires âgés de plus de 65 ans aux ressources modestes
- 4 - La mise en oeuvre de la clause résolutoire
 - Le commandement de payer visant la clause résolutoire
- 5 - La cession et la sous-location des locations meublées
 - La conclusion de la sous-location : le double accord du bailleur
 - La cessation du contrat principal

Module 3 : La fiscalité du bail meublé

- 1 - Le champ d'application de la location meublée
 - La définition de la location meublée par la Loi ALUR
 - La définition fiscale de la location meublée
 - Les différents types de logements concernés par la location meublée
- 2 - La location meublée professionnelle et non professionnelle
 - Les critères de distinction
- 3 - Les locations exonérées d'impôts
 - La location ou sous-location d'une partie de l'habitation principale
 - La notion de pièces louées au sein de l'habitation principale
- 4 - L'impôt de la location
 - Le régime des bénéficiaires industriels et commerciaux
 - L'impôt de la location meublée et le régime micro
 - L'impôt de la location meublée et le régime réel
- 5 - L'impôt de la location meublée et les plus-values
 - La location exercée à titre professionnel
 - La location exercée à titre non professionnel
- 6 - L'impôt de la location meublée et les déficits
 - La notion de déficit foncier
 - Les obligations en cas de déficit foncier
 - Le principe d'imputation

Moyens pédagogiques et techniques :

Séance de formation en ligne avec module e-learning contenant animations, textes, voix off et quiz.

Expert métier : Paul ROLLAND

- DES de droit des affaires.
- Plus de 40 ans d'expérience en administration de biens, gestion locative et syndic de copropriété.
- Président du Comité Pédagogique de l'UNIS.

Moyens d'évaluation et de suivi :

Validation de l'acquisition des connaissances via un quiz à l'issue de chaque module e-learning.
Taux de bonnes réponses minimum à obtenir : 80 %.

Coordonnées pour support :

- e-mail : contact@unplus.fr
- Téléphone : 01 55 32 01 14 (09 h à 12 h et 14 h à 17 h)