

GL03 : Pratique du bail d'habitation après ELAN

Objectifs pédagogiques :

Identifier les obligations des preneurs et bailleurs, se familiariser à la rédaction et au suivi des contrats pour prévenir les risques de contentieux.

Nature :

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

Public :

Responsables de gestion locative et leurs collaborateurs

Pré-requis :

Aucun

Durée :

1 jour (7h)

Programme :

Informations Renouvellement Carte Loi Hoguet : Formation juridique en lien direct avec les activités professionnelles relevant de la loi Hoguet

1 - Cadre légal et réglementaire

- Définition juridique du bail à loyer
- Différents régimes des baux (code civil ; loi de 48, locations touristiques, bail mobilité, etc.)
- Champ d'application de la loi du 6 juillet 1989

2 - L'objet du bail

- La destination du local
- Le logement décent, le logement insalubre
- Distinction logement meublé et nu

3 - La constitution du dossier du locataire

- Interdiction de discriminer
- Les critères de discrimination (art. 225-1 Code pénal)
- Encadrement des pièces justificatives à demander
- Sanction
- Le Code de déontologie
- Colocation et cotitularité
- Les particularités des baux soumis à un régime incitatif

4 - L'établissement du bail

- Mentions obligatoires
- Clauses autorisées et interdites

- Durée
 - Fixation du loyer (notamment le décret de blocage des loyers, les plafonds en présence de baux soumis à un régime incitatif)
 - Garanties pour le bailleur
 - L'information du locataire (dont le dossier de diagnostic technique)
 - L'état des lieux
 - La colocation
- 5 - Les obligations des parties
- Les obligations du bailleur
 - A l'égard du locataire
 - A l'égard du syndicat des copropriétaires
 - A l'égard de l'administration
 - Les obligations du locataire
 - L'entretien du logement
 - La jouissance paisible
 - L'interdiction de transformation
 - La responsabilité pour dégradation
 - Le dépôt de garantie
- 6 - La gestion du bail
- Indexation annuelle du loyer
 - Modification du loyer en cas de travaux en cours de bail
 - Charges et régularisation annuelle
 - La prescription
 - Répartition des travaux
 - Adaptation du logement au handicap du locataire
 - La colocation
 - Problèmes liés au plomb, à l'amiante etc...
- 7 - Le renouvellement du bail
- Méthodologie : Préavis, formalisme, conséquences au regard des diagnostics et notamment le CREP
 - Proposition de renouvellement
- 8 - La fin de bail
- Congé donné par le bailleur
 - Congé donné par le preneur
 - Panorama des contentieux les plus fréquents
 - Réparations locatives
 - Colocation et cotitularité

Moyens pédagogiques et techniques :

Séance de formation en salle
Support pédagogique remis aux stagiaires

Moyens d'évaluation et de suivi :

Fiche d'évaluation

Matériel nécessaire au participant :

Papier et crayon