

La réglementation des baux d'habitation de droit privé

Réactualisée en fonction des dernières lois et jurisprudences

Formation juridique

N° A20

Intervenant

Un formateur consultant Avocat au barreau

Effectif Maximum

15 participants

Pré-requis

Maîtriser les bases juridiques des baux d'habitation

Public visé

Agents immobiliers.
Commerciaux avertis
Responsables administratifs

Durée

Une journée 7 heures
9h00-13h00 et 14h00-17h00

Tarif

500,00€ HT par participant - TVA 19,60%

Lieux et Dates

• **Lyon**, le 6 mai 2011

Points forts

Face à face pédagogique entre le formateur et les stagiaires.

Alternance d'exposés théoriques /exemples pratiques.

Le formateur est un juriste. Il a une approche pratique des textes de lois. Il intervient depuis quelques années en formation continue avec une approche pédagogique plébiscitée par les stagiaires

Un document sera remis à chacun des participants.

Inscriptions

04 91 07 02 52

ou sur notre site internet pré-inscription en ligne :

www.sirius-formation.fr

● Objectif

- Permettre au stagiaire averti une analyse complète de la réglementation des baux d'habitation (hors statut conventionné) au regard de la législation actuelle et de la dernière jurisprudence.

● Programme

Les baux soumis à la Loi de 1989

- Le champ d'application
- La loi 1989 protège les locataires
- Les modifications apportées à la loi 1989 : loi du 21 juillet 1994, loi du 29 juillet 1998, loi du 13 décembre 2000, loi de janvier 2002, loi de janvier 2005, loi ENL du 13 juillet 2006, loi du 8 février 2008- décret du 19 décembre 2008- loi du 25 mars 2009 – loi du 12 mai 2009- Loi du 26 novembre 2009

Signature et durée

- La capacité des parties à contracter : pour le bailleur, pour le locataire - incidence de la colocation, du régime matrimonial, du PACS etc...
- La date d'effet du bail
- La durée du bail – Loi du 25 mars 2009– Le bail à durée réduite

Forme et contenu

- Bail écrit et bail verbal
- Les clauses au regard de la loi ENL, annexes et diagnostics / Loi du 25 mars 2009
- La notion de discrimination (le rôle de la HALDE) / Loi du 25 mars 2009
- Les garanties du bailleur : le cautionnement à durée déterminée et indéterminée/ Loi du 26 Novembre 2009

Le prix de la location : loyer et charges

- Le loyer est fixé librement par le propriétaire / Loi du 8 février 2008 et Loi du 25 mars 2009
- Les charges locatives incombent au locataire (la loi ENL) – Décret du 19 Décembre 2008
- Le loyer du bail renouvelé / Loi du 12 mai 2009
- La prescription en matière de loyers (la loi Boorlo)

Les obligations générales des parties

- Le propriétaire doit louer un logement en bon état (la loi SRU et la notion de logement décent) – Nouvelle obligation au regard de la loi du 5 mars 2007- L'obligation d'information des moyens de réception des services de télévision
- Le locataire a aussi des obligations
- L'état des lieux doit être rédigé avec soin
- Entretien et réparations

Quand arrive la fin du bail

- Le locataire donne congé
- Le propriétaire met fin au contrat : la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions – Cas particuliers de la vente à la découpe loi du 13 juin 2006.
- Le transfert de bail
- La résiliation du bail (au regard notamment des dernières dispositions des lois du 5 mars 2007 et 25 mars 2009)

Les baux soumis à un régime particulier

- Les logements soumis à la loi de 1948
- Les possibilités de sortie de la loi de 1948

Le règlement des litiges

- Le tribunal d'instance est seul compétent
- La commission de conciliation au regard de la loi SRU
- Le juge de proximité

Les locations meublées

- **Partie préliminaire** : La notion de location meublée –Les textes applicables (code civil du 18 janvier 2005 et loi du 26 juillet 2005) – Les juridictions compétentes en matière de bail meublé
- **Le régime général de la location meublée** : la conclusion du contrat de bail meublé – Les obligations des parties – La disparition du bail meublé