

Le bail d'habitation

7h

Public concerné :

Toute personne qui travaille dans l'immobilier (agents immobiliers, gérants, directeurs, négociateurs, commerciaux, agents mandataires, vendeurs, VRP, consultants) et toute personne qui effectue de la prospection et/ou est amenée à développer, suivre et fidéliser une clientèle.

Mais aussi toute personne qui commercialise des actions ou des parts de sociétés immobilières (tout le personnel bancaire et les conseillers en gestion de patrimoine).

Également les salariés, demandeurs d'emploi ou toute autre personne en reconversion et qui souhaite travailler avec des entreprises publiques et privées afin de pouvoir obtenir des subventions de l'État ou des organismes collecteurs.

C'est également un gage de qualité pour se différencier et répondre à des demandes d'entreprises ou de particuliers.

Les informations pratiques :

Durée de la formation : 7 heures sur 1 journée

Prérequis : Aucun

Dates : à définir

Lieu : à définir

Modalités et délais d'accès : Formation en Intra de 1 à 12 participants maximum. Un délai d'un mois sera nécessaire entre la demande client et la mise en œuvre de la session ou du planning des sessions sur l'année. L'inscription peut se faire 1 jour avant le début de la session sans subrogation d'OPCO* pour les formations Intra. La formation démarre à la signature de la convention* et les dates sont convenues en accord avec le client. *Nota : En cas de subrogation auprès d'un OPCO, un délai supplémentaire sera accordé pour le démarrage de la formation en attendant l'accord de prise en charge.

Tarif présentiel en Inter : 375 € HT soit 450 € TTC par personne

Tarif distanciel en Inter : 325 € HT soit 390 € TTC par personne

Tarif Intra de 1 à 8 pers : 1900 € HT soit 2280 € TTC

Tarif Intra au-delà de 8 pers : nous consulter pour obtenir un devis

Objectifs de la formation :

- Comprendre le cadre juridique du bail d'habitation : Identifier les textes législatifs applicables (loi du 6 juillet 1989, loi ALUR, loi ELAN), distinguer les différents types de baux (vide, meublé, mobilité), et connaître les droits et obligations fondamentaux des parties.

- Maîtriser la gestion opérationnelle d'un bail d'habitation : Rédiger et modifier un bail conforme à la réglementation, gérer les étapes clés (état des lieux, dépôt de garantie, révision de loyer, congé), et traiter les situations de litige courantes avec méthode.

- Prévenir les risques juridiques et contentieux : Anticiper les points de blocage, appliquer les procédures en cas d'impayés ou de manquements, mobiliser les recours amiables et judiciaires adaptés, et sécuriser la relation bailleur-locataire sur le long terme.

Pour le public immobilier, bancaire et conseillers en gestion de patrimoine permet d'obtenir les heures de formation justifiant des compétences indispensables pour le renouvellement des cartes d'agent immobilier dans le cadre de la loi Alur (conforme au décret n°2016-173 du 18 février 2016).

Cette carte est indispensable à l'exercice de l'activité d'agent immobilier, syndic, administrateur de biens, marchands de listes ainsi que le public bancaire et les conseillers en gestion de patrimoine indépendants.



L'encadrement :

Isabelle Marquant,

Responsable Pédagogique entourée d'une équipe de professionnels vous permettant d'aborder toutes les situations de l'immobilier.

Tél : 03 74 09 91 14

E-mail :

contact@eurobail-formation.fr

Également agent immobilier depuis 14 ans, diplômée de l'ICH (Institut de la Construction et de l'Habitat).

Modalités d'évaluation :

Evaluation sommative au travers d'un questionnaire tout au long de la formation.

Evaluation de la formation par un QCM pour mesurer l'atteinte des objectifs avec un taux de bonnes réponses au minimum de 70%, une appréciation globale de la formation permettra aussi de valider la formation même si vous n'avez pas atteint 70%.

Evaluation à chaud par questionnaire sur le niveau de satisfaction, Moyenne obtenue 9,4/10 pour 222 stagiaires et 26242 heures de formation dispensées sur 2024/2025



Programme de la formation :

Formule :

- Présentiel / Distanciel
- Accessibilité : En fonction du handicap du stagiaire, nous étudierons les éventuels aménagements spécifiques qui pourront être étudiés en collaboration avec le stagiaire (outils, rythmes, ou modalités particulières adaptés au handicap exprimé).
- Les + de la formation : Permet de valider les heures de formation obligatoire dans le cadre de la loi Alur (conforme au décret n°2016-173 du 18 février 2016).

Méthode pédagogique :

- Pédagogie interactive : Exposés et exercices en sous- groupe, les études de cas peuvent être construites à partir des informations transmises par les participants. Tout au long de la formation des questions sont posées à l'ensemble des participants pour mesurer le niveau d'acquisition.
- Au redémarrage de la session, un feed back doit-être effectué par rapport à la session précédente. Remise d'un support de la formation au participant en fin de formation.

Jour 1

1/ Tour de table

Présentation du programme

Tour de table

Règles de vie

Test de positionnement

2/ Introduction – Cadre général du bail d'habitation

- Définition et enjeux du bail d'habitation
- Historique législatif : loi du 6 juillet 1989 et ses évolutions (ALUR 2014, ELAN 2018)
- Champ d'application : résidence principale / secondaire / usage mixte
- Les acteurs : bailleur personne physique ou morale, mandataire, locataire
- Sources du droit applicable : loi, décret, jurisprudence, usages
- Présentation du programme et modalités pédagogiques

3/ Les différents types de baux

- Le bail de droit commun (résidence principale vide — loi 1989)
- Le bail meublé : définition, inventaire de mobilier, régime juridique spécifique
- Le bail mobilité : conditions, durée, non-renouvellement
- Les baux HLM et logements conventionnés APL

L'encadrement :

Isabelle Marquant,

Responsable Pédagogique
entourée d'une équipe de
professionnels vous permettant
d'aborder toutes les situations de
l'immobilier.

Tél : 03 74 09 91 14

E-mail :
contact@eurobail-formation.fr

Également agent immobilier depuis
14 ans, diplômée de l'ICH (Institut
de la Construction et de l'Habitat).

Modalités d'évaluation :

Évaluation sommative au travers d'un
questionnement tout au long de la
formation.

Évaluation de la formation par un QCM pour
mesurer l'atteinte des objectifs avec un taux
de bonnes réponses au minimum de 70%,
une appréciation globale de la formation
permettra aussi de valider la formation
même si vous n'avez pas atteint 70%.

Évaluation à chaud par questionnaire sur le
niveau de satisfaction,

Moyenne obtenue 9,4/10 pour 222
stagiaires et 26242 heures de formation
dispensées sur 2024/2025



Programme de la formation :

- Les baux exclus du champ de la loi 1989 : résidences secondaires, logements de fonction, bail rural
- Cas pratique : identifier le type de bail adapté à différentes situations Concrètes

4/ La formation du bail : conditions et formalités

- Les conditions de validité : consentement, capacité, objet licite, cause
- Le contrat-type réglementaire (décret du 29 mai 2015) : clauses obligatoires et clauses abusives
- Les annexes obligatoires : DPE, état des risques, diagnostic amiante, grille vétusté
- État des lieux d'entrée : forme, contenu, valeur juridique, réserves
- Le dépôt de garantie : montant légal, modalités de versement, restitution
- La garantie Visale et les dispositifs alternatifs (garant personne physique, assurance loyers impayés)
- Zoom sur la colocation : bail unique ou baux séparés, clause de solidarité

5/ Le loyer : fixation, révision et encadrement

- Liberté de fixation du loyer et ses limites : zones tendues, encadrement des loyers (Paris, Lyon...)
- Le complément de loyer : conditions d'application et jurisprudence récente
- L'indice de référence des loyers (IRL) : calcul et application pratique
- La révision annuelle : clause de révision, délai, formalisme
- Les charges : charges récupérables vs non-récupérables, forfait charges meublé
- La quittance de loyer : obligation, contenu, délai de délivrance
- La réévaluation du loyer sous-évalué entre deux locataires

6/ Les obligations du bailleur

- L'obligation de délivrance : logement décent, surface habitable minimale (9 m², 20 m³)
- Les critères de décence (décret du 30 janvier 2002, réforme 2023) : sécurité, santé, performance énergétique
- L'obligation d'entretien et de réparations : gros travaux vs menu entretien
- Garantie contre les vices cachés et troubles de jouissance
- Le droit d'accès du bailleur au logement : conditions, préavis, limites
- Les travaux d'amélioration : accord du locataire, indemnisation, reprise des travaux
- Sanctions en cas de manquement : réduction de loyer, dommages-intérêts, procédure

7/ Les obligations du locataire

- Paiement du loyer : date d'exigibilité, modes de paiement, quittancement
- Obligation d'user paisiblement des lieux loués : usage conforme à la destination
- L'obligation d'assurance habitation : contenu, justificatif, sanction
- L'entretien courant et les réparations locatives (décret du 26 août 1987) : liste et illustrations

L'encadrement :

Isabelle Marquant,

Responsable Pédagogique
entourée d'une équipe de
professionnels vous permettant
d'aborder toutes les situations de
l'immobilier.

Tél : 03 74 09 91 14

E-mail :
contact@eurobail-formation.fr

Également agent immobilier depuis
14 ans, diplômée de l'ICH (Institut
de la Construction et de l'Habitat).

Modalités d'évaluation :

Évaluation sommative au travers d'un
questionnement tout au long de la
formation.

Évaluation de la formation par un QCM pour
mesurer l'atteinte des objectifs avec un taux
de bonnes réponses au minimum de 70%,
une appréciation globale de la formation
permettra aussi de valider la formation
même si vous n'avez pas atteint 70%.

Évaluation à chaud par questionnaire sur le
niveau de satisfaction,

Moyenne obtenue 9,4/10 pour 222
stagiaires et 26242 heures de formation
dispensées sur 2024/2025



Programme de la formation :

- L'interdiction de sous-louer sans accord : exceptions Airbnb, LMNP
- Les troubles du voisinage et nuisances : responsabilité du locataire et du bailleur
- Les transformations sans autorisation : restitution en état, conservation des améliorations

8/ La cession, la sous-location et la colocation

- La cession du bail : définition, conditions, formalités, effets
- La sous-location : interdiction de principe, dérogations légales (personnes âgées, handicapées)
- La sous-location Airbnb et les plateformes : cadre légal, plafond de 120 jours, sanctions
- La colocation : définition, régimes juridiques (bail unique / baux multiples)
- La clause de solidarité en colocation : étendue, limite après congé, résidence principale
- Le pacte de colocation : organisation de la vie commune, règles de gouvernance interne
- Cas pratiques : que faire lors d'un départ de colocataire ? comment intégrer un nouveau colocataire ?

9/ Le congé et la fin de bail

- La durée du bail : 3 ans (bailleur personne physique), 6 ans (personne morale), 1 an (meublé)
- Le renouvellement tacite et la reconduction : effets, différence avec La prorogation
- Le congé donné par le locataire : délai de préavis (3 mois / 1 mois zone tendue), forme, effets
- Le congé donné par le bailleur : motifs légaux (reprise, vente, motif légitime et sérieux)
- Le formalisme du congé : acte d'huissier, lettre RAR, remise en main propre, délais impératifs
- La protection des locataires vulnérables : plus de 65 ans, faibles ressources, handicap
- L'état des lieux de sortie : comparaison avec l'état des lieux d'entrée, restitution du dépôt de garantie
- La restitution du dépôt de garantie : délai (1 ou 2 mois), retenues légales, pénalités

10/Les impayés et le contentieux locatif

- Prévention des impayés : sélection du locataire, garanties, assurance loyers impayés (GLI)
- La procédure amiable : relance, mise en demeure, protocole de cohésion sociale
- La commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX)
- La procédure judiciaire d'expulsion : assignation, audience, jugement, commandement de payer
- La trêve hivernale : période, exceptions, régime 2024-2025
- L'expulsion : concours de la force publique, relogement, indemnisation
- Les autres contentieux : troubles de jouissance, travaux, charges, non-décence
- La commission départementale de conciliation (CDC) : saisine, procédure, effets

L'encadrement :

Isabelle Marquant,

Responsable Pédagogique
entourée d'une équipe de
professionnels vous permettant
d'aborder toutes les situations de
l'immobilier.

Tél : 03 74 09 91 14

E-mail :
contact@eurobail-formation.fr

Également agent immobilier depuis
14 ans, diplômée de l'ICH (Institut
de la Construction et de l'Habitat).

Modalités d'évaluation :

Evaluation sommative au travers d'un
questionnement tout au long de la
formation.

Evaluation de la formation par un QCM pour
mesurer l'atteinte des objectifs avec un taux
de bonnes réponses au minimum de 70%,
une appréciation globale de la formation
permettra aussi de valider la formation
même si vous n'avez pas atteint 70%.

Evaluation à chaud par questionnaire sur le
niveau de satisfaction,

Moyenne obtenue 9,4/10 pour 222
stagiaires et 26242 heures de formation
dispensées sur 2024/2025



Immobilier

Programme de la formation :

11/ Synthèse, cas pratiques et évaluation

- Récapitulatif des points clés du programme (mind map et fiches mémo)
- Cas pratique n°1 : rédaction et vérification d'un bail d'habitation type
- Cas pratique n°2 : gestion d'un impayé de loyer de la mise en demeure à l'assignation
- Cas pratique n°3 : traitement d'un congé donné par le bailleur pour reprise du logement

12/ Test d'évaluation des acquis

- QCM

13/ Bilan de la formation

- Tour de table