DRM133 - Baux d'habitation

Mis à jour le 12-04-2021

Code : DRM133

Unité d'enseignement de type cours

3 crédits

Volume horaire de référence (+/- 10%) : **30 heures**

Responsabilité nationale :
EPN14 - Droit et immobilier / 1

Contact national :

ICH

2 rue Conté
75003 Paris
01 40 27 25 79
Sylvie Molina
sylvie.molina@lecnam.net

Présentation

Prérequis

L'unité d'enseignement s'adresse à toute personne qui exerce ou est appelée à exercer une activité professionnelle immobilière (gestion locative notamment) ou une activité juridique en lien avec l'immobilier (avocat, juriste d'entreprise…), et qui :

- soit n'a pas de formation ou d'expérience préalable spécifique en droit des baux d'habitation,
- soit a une formation ou une expérience dans ce domaine mais qui nécessite d'être renforcée et/ou actualisée.

Pour profiter au mieux de l'enseignement, des connaissances générales en immobilier, en droit et en économie, ainsi qu'une bonne culture générale, sont utiles.

Objectifs pédagogiques

Connaître les règles et les pratiques relatives à la conclusion, à la gestion et au contentieux des baux d'habitation.

Compétences

Accompagner – rédaction, conseil – la conclusion de baux d'habitation. Assurer la gestion locative de locaux d'habitation.

Programme

Contenu

La location d'un logement vide

- Caractère impératif et champ d'application de la loi du 6 juillet 1989
- Aspects procéduraux: compétence juridictionnelle, règles de prescription
- Conclusion du bail: forme, contenu, signature, date d'effet, état des lieux
- Garanties du bailleur: privilège du bailleur, dépôt de garantie, garantie autonome, cautionnement, assurances impayés, garanties prohibées
- Obligations du bailleur: délivrance, garantie, entretien, interdiction de s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, quittance de loyer
- Obligations du locataire: obligations financières, autres obligations
- Loyer: loyer initial, loyer de renouvellement, révision du loyer
- Charges locatives: notion, caractéristiques et énumération, régime
- Congé donné par le bailleur: auteur et destinataire, forme et délai, reprise pour habiter, congé pour vendre, congé pour motif légitime et sérieux, protection des locataires âgés et démunis
- Congé donné par le locataire: auteur et destinataire, absence de motivation, forme et délai,obligations du locataire pendant le préavis
- Résiliation du bail: amiable, de plein droit, judiciaire

La location d'un logement meublé résidence principale

- Caractère impératif et champ d'application de la règlementation
- Régime applicable: dispositions « location vide » applicables, spécificités du régime

Les rapports collectifs de location

- Commissions départementales de conciliation: compétence , fonctionnement
- Concertation et accords collectifs

Loi de 1948: les moyens d'en sortir

- Principales caractéristiques de la loi de 1948: finalité, champ d’application, législations applicables, droit au maintien dans les lieux du locataire, droit de reprise du bailleur, fixation du loyer
- Sortie de la loi de 1948 pour les logements vacants
- Sortie de la loi de 1948 pour les logements occupés

Modalités de validation

- Examen final

Description des modalités de validation

Épreuve écrite de mise en situation professionnelle de 2 à 3 heures. La validation de l'unité d'enseignement suppose l'obtention d'une note égale ou supérieure à 10/20.