

# ANTICIPER LA FIN DU BAIL ET MAÎTRISER LES CONGÉS DANS LES BAUX D'HABITATION PRINCIPALE

## OBJECTIFS

- **Adapter** la durée du bail à chaque situation
- **Appréhender** sereinement la fin du bail
- **Sécuriser** la résiliation par le bailleur
- **Savoir réagir** au congé du locataire
- **Appréhender** les situations délicates (décès du locataire, abandon des lieux, etc)

## NIVEAU & PUBLIC

### ESSENTIEL

Gestionnaires locatifs débutants et confirmés, agents de location débutants et confirmés

**Prérequis** : aucun

## MODALITÉS DE PARTICIPATION

**Durée** : 1 jour (soit 8 heures)

**Moyens pédagogiques** : Exposés - Cas pratiques - Mises en situation - Support pédagogique - Quiz d'évaluation finale

**Matériel nécessaire** : vidéo projecteur, paper-board

**Effectif maximum** : 20

## INTERVENANT(S)

**Formateur** : Professionnel spécialisé en droit immobilier

*Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM*

## TARIFS

**Adhérent FNAIM** : 220 € HT

**Non Adhérent FNAIM** : 320 € HT

## PROGRAMME

### I - APPRÉHENDER L'ÉCHÉANCE DU BAIL :

- La durée du bail
- Reconduction ou renouvellement du bail : quelles différences ?
- Savoir déterminer l'échéance du bail en cours
- Les obligations du gérant envers le bailleur avant la fin du bail

### II - LE CONGÉ DU LOCATAIRE

- La forme du congé
- Le préavis général
- Le préavis réduit :
  - Dans quelles situations ?
  - Quelles sont les obligations du locataire ?
- Le congé des époux et des pacsés :
  - Précautions à prendre pour la validité du congé
- Le congé des colocataires :
  - En cas de bail unique
  - En cas de baux multiples
- Spécificités du congé du locataire dans le logement meublé

### III - LE CONGÉ DU BAILLEUR

- La forme du congé
- Le préavis
- La notice d'information
- Le congé reprise pour habiter :
  - Quels sont les bénéficiaires du droit de reprise ?
  - Les mentions obligatoires
  - Comment justifier du caractère réel et sérieux de la reprise pour habiter ?
  - Dans quel délai et pendant quelle durée le bénéficiaire doit-il habiter ?

- Le congé pour vente :

- Purge du droit de préemption du locataire
- Quid des honoraires de transaction
- Danger du congé trop prématuré

- Le congé pour motif légitime et sérieux :

- Quels motifs peuvent-ils être invoqués ?
- Différence entre congé et résiliation par mise en œuvre d'une clause résolutoire

- Le congé du nouveau bailleur en cas d'acquisition du bien occupé : Quelles protections pour le locataire en place ?

- La protection du locataire âgé

- Les interdictions de congé introduites par la loi ALUR

- Spécificités du congé du bailleur dans le logement meublé

- Bail mobilité et meublé étudiant : Le bailleur doit-il délivrer congé pour la fin du bail ?

- Les sanctions en cas de congé frauduleux

- Les précautions à prendre envers le locataire

### IV - GÉRER LES SITUATION DÉLICATES

- Le décès du bailleur : quelles incidences sur le bail ?

- Le décès du locataire

- L'abandon de domicile

- La destruction partielle ou totale du bien

- La désolidarisation du locataire victime de violences conjugales

- Que faire lorsque le locataire se maintient indûment dans les lieux ?