

## OBJECTIF(S)

- Identifier et prévenir les risques contentieux à chaque étape de la vie du bail et accompagner son client dans les situations délicates

## NIVEAU & PUBLIC

### ESSENTIEL

Agents immobiliers, gestionnaires de clientèle, responsables contentieux, juristes

**Prérequis** : avoir des connaissances en droit immobilier

## MODALITÉS DE PARTICIPATION

**Durée** : 1 jour (soit 8 heures)

**Moyens pédagogiques** : Cas pratiques - 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 - LES SPÉCIFICITÉS DES CONTENTIEUX LIÉS AU BAIL D'HABITATION

- Dans quel cas faut-il agir en justice ?
- Les délais pour agir en justice
- Devant quel tribunal ?
- La question des frais
- Evaluer les risques

### II - LE CONTENTIEUX DES LOYERS ET CHARGES

- Le contentieux du loyer :
  - panorama des procédures (avec ou sans expulsion)
  - procédures de recouvrement avec demande de résiliation de bail et expulsion : étapes et délais, mise en œuvre de la clause résolutoire
  - procédures de recouvrement uniquement (référé, fond, injonction de payer)
- Le contentieux des charges
  - Notion de charges récupérables
  - Fixation de la provision et risques liés à la sous-évaluation

### III - LE CONTENTIEUX DU LOGEMENT DÉCENT

- Critères du logement décent – distinction entre indécence et insalubrité
- Prévention des risques
- Que peut faire le locataire si logement n'est pas décent ?
- Les moyens d'action du bailleur face aux plaintes du locataire
- Insalubrité et conséquences
- Rôle de la Commission de Conciliation
- Que peut-faire le juge ?

### IV - LE CONTENTIEUX DES TROUBLES DE VOISINAGE ET AIRBNB

- Définition du trouble de voisinage
- La responsabilité du bailleur en cas de trouble de voisinage
- Moyens d'action pour faire cesser le trouble de voisinage
- Le contentieux AIRBNB (la nouvelle sanction de la COUR DE CASSATION depuis 2019)

### V - LE CONTENTIEUX DE L'ÉTAT DES LIEUX

- Cadre juridique de l'état des lieux
- Modalités de l'état des lieux
- Le problème de la vétusté
- Comment régler les litiges relatifs à l'état des lieux ?

### VI - LE CONTENTIEUX DE LA FIN DU BAIL

- Etapes et délais de la procédure d'expulsion
- Contentieux liés aux congés (colocation, préavis réduit, reprise)
- La procédure de reprise des lieux en cas d'abandon du logement



Programme accessible  
aux personnes  
en situation de handicap