

MAITRISER LES BAUX D'HABITATION ET PROFESSIONNELS**Le 08/04/2026****OBJECTIFS DE LA FORMATION**

À l'issue de cette formation, les participants seront capables de :

- Identifier et appliquer le cadre juridique des principaux types de baux
- Rédiger et sécuriser tout contrat de location conforme à la réglementation en vigueur (lois ALUR, ELAN, Pinel)
- Conseiller efficacement les bailleurs investisseurs sur leurs droits et obligations
- Anticiper les évolutions réglementaires de 2026 (DPE, diagnostics, annexes environnementales)

CONTENU**AVANT LA FORMATION**

Entretien téléphonique avec le formateur afin de personnaliser votre formation.

Le programme de formation ci-dessous pourra donc être modifié gratuitement en fonction de vos attentes.

MODULE 1 — Panorama général des baux

- Les sources du droit des baux : Code civil (art. 1719 et s.), loi du 6 juillet 1989, Code de commerce
- Distinction fondamentale entre baux d'habitation, baux professionnels et baux commerciaux
- Les acteurs : bailleur particulier, bailleur investisseur, gestionnaire mandataire, locataire
- Exercice pratique : qualifier un contrat de location selon la destination des lieux

MODULE 2 — Le bail d'habitation nu**Le cœur du portefeuille : 80% des locations**

- Champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 et de la loi ALUR
- Le bail type obligatoire : mentions impératives, annexes (DPE, état des risques, carnet d'entretien)
- Durée du bail : 3 ans (bailleur personne physique), 6 ans (bailleur personne morale)
- Le loyer : fixation, encadrement en zones tendues, révision selon l'IRL
- Dépôt de garantie : plafonnement à 1 mois (logement vide), restitution dans les délais légaux
- Obligations du bailleur : délivrance d'un logement décent, diagnostics à jour
- Actualité 2026 : interdiction de louer les logements classés G en zone tendue
- Cas pratique : rédaction des clauses sensibles d'un bail nu

MODULE 3 — Le bail d'habitation meublé et baux spéciaux**Outils de flexibilité pour les investisseurs**

- Le bail meublé : durée d'1 an renouvelable de plein droit, liste du mobilier obligatoire
- Le bail mobilité : 1 à 10 mois, non renouvelable, sans dépôt de garantie

**CONTACTEZ
NOUS****Du Lundi au Vendredi**

de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00

Par téléphone au **05 31 60 07 07**

Par email : serviceclient@formasuite.fr

Responsable Pédagogique : Yannick Lacave

FORMASUITE

12 rue Courbet 82000 Montauban

SIRET : 842 016 594 00017

N° de déclaration d'activité :

76820087382

- La colocation : bail unique ou baux multiples, clause de solidarité
- Le bail précaire/dérogatoire : conditions de validité strictes
- Comparatif fiscal et patrimonial pour l'investisseur privé (LMNP, LMP, déficit foncier)
- Cas pratique : conseiller un investisseur qui hésite entre nu, meublé et mobilité

MODULE 4 — Congés, renouvellement et contentieux

Sécuriser la fin du bail

- Congé donné par le locataire : préavis de 3 mois (réduit à 1 mois en zone tendue)
- Congé donné par le bailleur : motifs légaux (reprise, vente, motif légitime et sérieux), délai de 6 mois
- Les impayés de loyer : procédure d'injonction de payer, clause résolutoire, rôle des assurances GLI
- Gestion des squats et occupation sans droit ni titre
- Cas pratique : rédiger un congé pour vente conforme à la loi

MODULE 5 — Le bail commercial 3/6/9

Pour les 20% de baux professionnels du portefeuille

- Le statut des baux commerciaux (art. L.145-1 et s. du Code de commerce)
- Durée minimale de 9 ans, résiliation triennale possible avec 6 mois de préavis
- Fixation et révision du loyer : ILC, ILAT, dé plafonnement, loi Pinel 2014
- Répartition des charges et travaux : ce que le bailleur ne peut pas transférer au locataire (art. 606 C.civ.)
- Actualité 2026 : l'annexe environnementale étendue à tous les locaux commerciaux
- Droit au renouvellement et indemnité d'éviction
- Cas pratique : analyser une clause de répartition des charges dans un bail commercial

MODULE 6 — Le bail professionnel

Pour les professions libérales et activités non commerciales

- Champ d'application : professions libérales, consultants, associations
- Durée minimale de 6 ans, résiliation possible à tout moment avec 6 mois de préavis
- Absence de droit au renouvellement et d'indemnité d'éviction : risques pour le locataire
- Comparatif bail professionnel vs bail commercial : tableau des différences clés

MODULE 7 — Atelier final et évaluation

Mise en situation globale

- Étude de cas transversale : un investisseur privé possède 3 biens (appartement nu, studio meublé, local commercial) — gestion simultanée des problématiques juridiques
- Quiz d'évaluation des acquis

FIN DE LA FORMATION

Débrief de la formation avec le formateur pour consolider vos connaissances.

PREREQUIS

Aucun



CONTACTEZ
NOUS

Du Lundi au Vendredi

de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00

Par téléphone au **05 31 60 07 07**

Par email : serviceclient@formasuite.fr

Responsable Pédagogique : Yannick Lacave

FORMASUITE

12 rue Courbet 82000 Montauban

SIRET : 842 016 594 00017

N° de déclaration d'activité :

76820087382

- Formation individuelle ou collective (garantie à partir du premier inscrit)
- Formation assurée au sein de vos locaux ou dans une salle de formation dans la ville de votre choix
- Dates de votre choix sans surcoût
- Entretien téléphonique préalable avec notre formateur afin de personnaliser votre formation
- Inscription à réaliser 15 jours avant le démarrage de la formation
- Horaires : de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h
- Nombre de participants : de 1 à 20 participants (au delà nous consulter)
- **Formation accessible à toutes personnes porteuses de handicap. Locaux adaptés.**

DUREE

7 heures

PEDAGOGIE

Montée en compétence assurée par l'association d'un contenu théorique et pratique. Etude de cas concrets en rapport avec votre quotidien professionnel.

Suivi de l'exécution :

- Feuilles de présences signées des participants et du formateur par demi-journée
- Attestation de fin de formation mentionnant les objectifs, la nature et la durée de l'action et les résultats de l'évaluation des acquis de la formation.

Appréciation des résultats :

- Recueil individuel des attentes du stagiaire
- Questionnaire d'auto-évaluation des acquis en début et en fin de formation
- Évaluation continue durant la session
- Remise d'une attestation de fin de formation
- Questionnaire d'évaluation de la satisfaction en fin de formation

Moyens et supports pédagogiques :

- Evaluation des besoins et du profil du participant
- Apport théorique et séquences pédagogiques regroupées en différents modules
- Cas pratiques
- Questionnaire et exercices
- Tests de contrôle de connaissances et validation des acquis à chaque étape
- Retours d'expériences
- Séquences pédagogiques regroupées en différents modules,
- Remise d'un support pédagogique
- Echanges interactifs
- Intervention d'un formateur expert dans son domaine

Modalités d'évaluation et de suivi :

- Grille d'évaluation (test de positionnement)
- Entretien téléphonique avec le formateur avant la formation
- Travaux pratiques
- Tests de contrôle de connaissances et validation des acquis à chaque étape
- Echange avec le formateur par visioconférence (webinar), téléphone et mail

CONTACTEZ
NOUS

Du Lundi au Vendredi

de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00

Par téléphone au **05 31 60 07 07**

Par email : serviceclient@formasuite.fr

Responsable Pédagogique : Yannick Lacave

FORMASUITE

12 rue Courbet 82000 Montauban

SIRET : 842 016 594 00017

N° de déclaration d'activité :

76820087382

- Exercices corrigés, études de cas réels, mise en application concrète et utile
- Évaluation pour valider vos acquis en fin de formation

Profil du formateur :

- Chaque formation est sous la responsabilité du directeur pédagogique de l'organisme de formation.
- Le bon déroulement est assuré par le formateur désigné par l'organisme de formation.
- Formateur référent : M.Lacave Téléphone : 05 31 60 07 07

Une attestation de formation sera délivrée au stagiaire.



CONTACTEZ
NOUS

Du Lundi au Vendredi
de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
Par téléphone au **05 31 60 07 07**
Par email : serviceclient@formasuite.fr
Responsable Pédagogique : Yannick Lacave

FORMASUITE
12 rue Courbet 82000 Montauban
SIRET : 842 016 594 00017
N° de déclaration d'activité :
76820087382