

Offre Pack  
Formation  
d'actualité +  
Atelier pratique =  
15%\* de remise !

## ATELIER PRATIQUE BAIL ET RÉFORME DU DROIT DES CONTRATS : QUEL IMPACT ? L'ARTICULATION DU DROIT DES CONTRATS ISSUE LA RÉFORME (2016/2018) ET LES BAUX TYPES « CIVIL » OU D'HABITATION DITS « LOI 1989 » VENDREDI 15 NOVEMBRE 2019 À PARIS (9H - 17H30)

Eligible à  
l'obligation de  
formation continue  
des professionnels  
de l'immobilier

18<sup>ÈME</sup> ÉDITION

## FORMATION D'ACTUALITÉ

# ACTUALITÉ DES BAUX D'HABITATION 2019

Le rendez-vous annuel des professionnels de l'immobilier résidentiel !

JEUDI 14 NOVEMBRE 2019 À PARIS (9H - 17H30)



### OBJECTIFS

- Mesurer l'impact de la réforme du droit des contrats en matière de baux (baux d'habitation et baux types « civil »)
- Identifier les nouveaux mécanismes introduits dans le Code civil, en 2016 puis en 2018, et leur incidence sur la rédaction des contrats de baux
- Cerner les situations et problématiques permettant la mise en pratique des nouveaux mécanismes dans les baux
- Entretenir votre réseau professionnel

### PROGRAMME

9h Début de la journée

#### 1. La réforme du droit des contrats et la période précontractuelle

- Définition et identification de la situation (les pourparlers)
- La rupture des pourparlers et ses conséquences : nouvelles règles
- La confidentialité des échanges en période précontractuelle : intérêt pratique de rédiger, ou non, un accord de confidentialité
- L'obligation de négocier de bonne foi : signification, étendue, sanction

#### 2. La nouvelle obligation précontractuelle d'information

- Définition et identification/ contenu
- Obligation précontractuelle d'information et vices du consentement (dol) : différences et spécificités
- Sanction au cas de non-respect

#### 3. Les règles intéressantes la promesse unilatérale de contrat

- Définition de la promesse unilatérale
- Caractère définitif ou non de l'engagement des parties
- La question de la rétractation du promettant

#### 4. La validité du contrat

- FOCUS sur l'introduction du vice du consentement « abus de dépendance » : identification, sanction, illustrations pratiques et conséquences

### INTERVENANT

- Maître Elisabeth ABBOU, Avocat praticien du droit immobilier depuis près de 25 ans, intervenant auprès d'ELEGIA en droit immobilier (baux, copropriété, vente immobilière), ancien chargé de travaux dirigés à l'Université de Paris X Nanterre, ancien intervenant dans divers établissements privés en droit civil, droit des contrats et de la responsabilité civile

#### 5. Les nouvelles actions interrogatoires

- Identification
- Utilisation pratique
- Application dans le temps

#### 6. La clause abusive

- Identification et sanction
- Clause abusive et contrat d'adhésion
- Précautions rédactionnelles et présentation du contenu contractuel adéquat

#### 7. L'admission de la théorie de l'imprévision

- De quoi parle-t-on ? lecture expliquée de l'article 1195 du Code Civil
- Caractère impératif ou non du texte / conséquences rédactionnelles
- Application pratique au loyer

#### 8. Les nouvelles sanctions de l'inexécution du contrat

- Exception d'inexécution, exception d'inexécution préventive
- Exécution en nature
- Résiliation amiable

#### 9. Cession de contrat

17h30 Clôture de la journée

### OBJECTIFS

- Faire le point sur les réformes législatives et réglementaires (loi ELAN et décrets d'application)
- Confronter votre pratique à une analyse jurisprudentielle approfondie et commentée
- Conduire efficacement la gestion de vos patrimoines immobiliers grâce à une vision claire et précise de l'état du droit en matière de baux d'habitation
- Anticiper les risques de contentieux en sécurisant vos actions
- Entretenir votre réseau professionnel
- Développer vos compétences en investissant votre formation

### INTERVENANTS

- Maître Vincent CANU, Avocat au barreau de Paris, spécialiste en droit immobilier, auteur auprès du Dictionnaire Permanent Gestion Immobilière des Editions Législatives et de nombreux articles pour la revue Administrer, formateur ELEGIA auprès de grands groupes d'administration de biens et d'agences immobilières sur les problématiques majeures en immobilier.
- Maître Elisabeth ABBOU, Avocat praticien du droit immobilier depuis près de 25 ans, intervenant auprès d'ELEGIA en droit immobilier (baux, copropriété, vente immobilière), ancien chargé de travaux dirigés à l'Université de Paris X Nanterre, ancien intervenant dans divers établissements privés en droit civil, droit des contrats et de la responsabilité civile.

### PUBLIC

Directeurs immobiliers - Gestionnaires de parcs immobiliers - Responsables gestion locative et responsables property management - Avocats - Juristes immobiliers

### ATELIER PRATIQUE

- Bail et réforme du droit des contrats : quel impact ?  
L'articulation du droit des contrats issu de la réforme (2016/2018) et les baux types « civil » ou d'habitation dits « loi 1989 »

Vendredi 15 novembre 2019 à Paris (9h - 17h30)

Animé par Maître Elisabeth ABBOU

Bénéficiez de 15%\* de remise en vous inscrivant Pack Formation d'actualité + Atelier pratique !

**ELEGIA**  
FORMATION

PARTENAIRE DES ÉDITIONS LÉGISLATIVES

www.elegia.fr



Pour valider l'homologation de cette conférence par le CNB, merci de nous contacter au 01 81 69 51 51.

Ce bulletin doit être dûment complété : il est indispensable à la bonne gestion de votre dossier.  
Retournez ce bulletin à ELEGIA Formation - 76 Boulevard Pasteur CS 81626 75737 Paris Cedex 15  
Tél. : 01 81 69 51 51 - Fax : 01 81 69 51 00 - E-mail : elegia@elegia.fr

Nom : .....

Prénom : .....

Fonction : .....

Société : .....

Adresse : .....

Tél. : .....

Fax : .....

e-mail : .....

Siret : .....

Responsable formation : .....

Référence compte privilège : .....

Le : .....

\*Remise exceptionnelle non cumulable avec d'autres promotions.



Caractéristiques environnementales : origine du papier : France ; 0,27 % de fibres recyclées ; P/Tot : 10 g/t

Oui, je m'inscris à la journée **Actualité des baux d'habitation du jeudi 14 novembre 2019 à Paris** (Réf. P19444 - 590047)  
Tarif : 1 050 € HT soit 1 260 € TTC (restauration comprise)

Oui, je m'inscris à la journée **Bail et réforme du droit des contrats du vendredi 15 novembre 2019 à Paris** (Réf. P19444 - 600513)  
Tarif : 995 € HT soit 1 194 € TTC (restauration comprise)

Oui, je m'inscris au **Pack Actualité des baux d'habitation + Bail et réforme du droit des contrats des 14 et 15 novembre 2019 à Paris** (Réf. P19444 - 600514)  
Tarif : 1 738 € HT au lieu de 2 045€ HT, soit une **remise de 15%\*** (2 085,60 € TTC - restauration comprise)

Je reconnais avoir lu et approuvé les CGV d'ELEGIA Formation consultables sur [www.elegia.fr](http://www.elegia.fr) ou au 01 81 69 51 51.

En soumettant ce formulaire, vous acceptez que les informations saisies fassent l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de vos demandes, commandes et inscriptions, à la réalisation d'études marketing et statistiques pour vous fournir les offres les plus adaptées et à la constitution d'un fichier clientèle à des fins de prospection commerciale en conformité avec vos centres d'intérêt. Elles pourront être diffusées à des tiers chargés de l'exécution de ces missions. Ces données seront conservées durant au maximum 3 ans à compter de notre dernier contact.

Conformément à la loi «informatique et libertés» du 6/01/1978, modifiée, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement ou de limitation du traitement de vos données. Vous pouvez vous opposer au traitement des données vous concernant et disposez du droit de retirer votre consentement à tout moment en vous adressant à : [elegia@elegia.fr](mailto:elegia@elegia.fr)

Pour connaître et exercer vos droits, veuillez consulter notre Politique de confidentialité sur [www.elegia.fr](http://www.elegia.fr).

Signature et cachet de l'entreprise :

P19444

## ÉDITO

Madame, Monsieur,

L'actualité des baux d'habitation des mois écoulés reste marquée par la loi ELAN - évolution du logement et aménagement numérique - du 23 novembre 2018 réformant la gestion locative sur plusieurs points : le bail mobilité, l'encadrement des loyers, les locations de tourisme..., et qui a été complétée en 2019 par plusieurs décrets d'application : sur le fonctionnement du CNTGI, l'encadrement des loyers, les sanctions administratives et pécuniaires à l'égard des bailleurs qui ne respecteraient pas les niveaux de loyers portant sur les nouvelles locations, l'interdiction d'encherir frappant certaines catégories dites « marchands de sommeil », etc.

Parallèlement, les décisions des cours et tribunaux continuent d'abonder dans les domaines suivants : conclusion de bail, droits et obligations tant du locataire que du bailleur, cautionnement, responsabilité de l'administrateur de biens, fiscalité de la gestion locative. Suivre l'évolution de la jurisprudence et en apprécier la portée permet d'adapter ses modes opérationnels en conséquence et se prémunir ainsi contre les actions en responsabilité.

C'est pourquoi, ELEGIA Formation, vous propose, le jeudi 14 novembre 2019, la 18<sup>ème</sup> édition de sa journée d'actualité des baux d'habitation, afin d'examiner et de débattre de la mise en pratique concrète de toute l'actualité de la gestion immobilière.

Nos experts, Maître Vincent CANU, Avocat au Barreau de Paris spécialiste en droit immobilier, reconnu en doctrine par ses différents articles et études, ainsi que Maître Elisabeth ABBOU, Avocat au barreau de Paris et praticienne en droit immobilier, vous offriront une analyse commentée et approfondie de toutes les nouveautés de l'année passée en matière de baux d'habitation. Leurs parcours et leurs expertises complémentaires leur permettront ainsi de vous apporter toutes les réponses pratiques aux questions que vous vous posez dans l'exercice de vos missions.

En outre, le vendredi 15 novembre 2019, nous vous proposons de procéder à un zoom détaillé de la réforme du droit des contrats et d'en mesurer les incidences en matière de baux (bail « loi de 1989 » et bail de type « civil ») à prendre en considération très sérieusement pour la gestion quotidienne des baux. Conçue sous format d'atelier, cette deuxième journée au nombre de places limité, permettra de multiplier les échanges pratiques.

J'espère vous accueillir encore nombreux les 14 et 15 novembre 2019 au cœur de Paris, afin que vous repartiez avec l'assurance de sécuriser vos dossiers et de garantir une gestion optimale du patrimoine dont vous avez la responsabilité.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

### Géraldine LAMORIL

Docteur en droit, Consultante Formation Droit immobilier  
ELEGIA Formation

## PROGRAMME

(ce programme est donné à titre indicatif et susceptible d'évoluer en fonction de l'actualité récente)

9h Début de la journée

### 1. Retour sur la loi ELAN du 23 novembre 2018 (évolution du logement et aménagement numérique) et le point sur les décrets d'application en 2019

#### Rappel de la loi ELAN et bilan en pratique

- Le bail mobilité
- Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire
- Personnes en situation de handicap
- Commandement de payer et surendettement : modification de l'art.24 de la loi du 6 juillet 1989
- Cautionnement : modification de l'art.22-1 de la loi du 6 juillet 1989
- Violences familiales : nouvel art.8-2
- Action de groupe
- Suppression de l'encadrement du loyer
- L'instauration de l'encadrement du loyer à titre expérimental
- Les squatters

#### Le point sur les décrets d'application

- Nouveau rôle du CNTGI (décret n°2019-298 du 10 avril 2019, pris en application de la loi HOGUET)
- Encadrement des loyers à Paris (décret n°2019-315 du 12 avril 2019)
- Processus de mise en demeure des bailleurs qui ne respecteraient pas les niveaux de loyer fixés pour les nouvelles locations (décret n° 2019-437 du 13 mai 2019)
- Interdiction d'encherir frappant certaines catégories dites «marchands de sommeil » (décret n° 2019-488 du 22 mai 2019)
- Réquisition des logements vacants (décret n° 2019-635, 24 juin 2019)
- Etc.

### 2. La conclusion du bail

- Examen de la législation sur les locations touristiques par la CJUE
- Quid de la QPC d'Airbnb portant sur la disposition légale imposant aux plateformes de mentionner dans les annonces le numéro d'enregistrement du logement ?
- Airbnb : l'intervention volontaire de la ville de Paris à la procédure est-elle recevable ?
- Droit de visite des agents assermentés et changement d'usage : quelles en sont les limites ?
- Distinction du bail et du prêt : de la nature et du régime
- Convention d'occupation précaire : à quelles conditions ?
- La location d'un immeuble irrégulièrement divisé est-elle possible ?
- Location d'un garage : accessoire ou non ?
- Le locataire peut-il sous-louer une chambre de l'appartement pris à bail ?

10h30-10h45 Pause

### 3. La vie du bail : droits et obligations du locataire

- Question du maintien du bail et des loyers suite à l'annulation de l'arrêté d'encadrement ?
- La curatelle dispense-t-elle le locataire de jouir paisiblement des lieux ?
- Dans l'hypothèse d'un délai de préavis réduit, quelles sont les formes requises ?
- Congé du locataire et non-respect du formalisme : quelle sanction ?
- En cas de transfert du bail, y-a-t-il obligation de relogement du bailleur en secteur HLM dès lors que le logement est inadapté ?
- Quelles sont les conséquences des dégradations causées par un tiers introduit dans le logement ?
- Restitution des lieux et remise en état : et la vétusté ?
- La remise des clefs à un huissier vaut-elle restitution ?

12h30-14h00 Déjeuner

### 4. La vie du bail : droits et obligations du bailleur

- Restitution du dépôt de garantie : la majoration se cumule-t-elle avec les intérêts moratoires ?
- La majoration pour restitution tardive du dépôt de garantie est-elle constitutionnelle ?
- Quelle est la sanction d'un dépôt de garantie d'un montant supérieur au plafond légal ?
- Quid du respect des accords collectifs par un liquidateur judiciaire, et en cas de vente sur adjudication ?
- L'irrégularité du congé du bailleur : quelle est la conséquence ?
- Reprise pour habiter : à quelles conditions ?
- Congé pour vendre délivré par un indivisaire : qui peut se prévaloir de la nullité ?
- Congé pour vendre : quelle est la sanction de l'irrespect du droit de préemption du locataire ?
- Le prix dissuasif dans un congé pour vendre
- Le bailleur peut-il agir en responsabilité délictuelle contre l'occupant du local ?
- Appréciation de la décence d'un logement dont les canalisations refoulent
- Chute due au verglas : quelle est la nature de l'obligation de sécurité qui pèse sur le bailleur ?
- Arrêté de péril : désordres visés et incidence sur le paiement des loyers

### 5. Aspects financiers et garanties portant sur le bail

- Contrat de garantie des risques locatifs : peut-il y avoir réticence intentionnelle ? Quelle sanction ?
- Encadrement des loyers à Paris - version ALUR : quelle est la conséquence de l'annulation des arrêtés censurés ?

- L'encadrement des loyers à Paris – version loi ELAN - en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet et déjà un nouveau recours devant le juge
- L'entretien d'une toiture végétalisée est-elle récupérable sur le locataire ?
- Mise en œuvre de la garantie visale
- Quelle est l'incidence d'une démarche de résolution amiable sur la mise en œuvre d'une clause résolutoire ?
- Clause de solidarité : questions sur sa validité et sa portée
- Clause illicite et garantie
- Cautionnement : quelle est la teneur des mentions manuscrites ?

15 h30-15h45 Pause

### 6. Mandat de gérance et responsabilité de l'administrateur de biens : le point des réformes et de la jurisprudence

- L'agent immobilier commet-il nécessairement une faute en minorant le montant des charges locatives ?
- Quelles sont les incidences lorsque l'annonce comporte des informations erronées ?
- La quittance de loyer est-elle un indice de la solvabilité du locataire ?
- L'administrateur de biens doit-il vérifier les documents produits par le locataire ?
- Expulsion : quelles doivent-être les diligences de l'administrateur de biens ?
- Précisions sur la réquisition de logements vacants au profit des sans abri
- Mise en conformité et RGPD : une agence immobilière a été condamnée à 400 000 euros d'amende

### 7. Actualité de la fiscalité locative

- Le « Cosse » est étendu à la zone C
- La loi de finances pour 2019 modifie le Duflot-Pinel
- Le CITE encore et toujours prolongé et modifié
- Le dispositif Censi-Bouvard (LMNP) est prorogé jusqu'au 31 décembre 2021
- Loi de finances 2019 : mécanisme de sortie « en sifflet » de la taxe d'habitation
- Loi de finances 2019 : aménagement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- Le Denormandie débarque
- CITE 2019 : les nouvelles caractéristiques sont parues
- Le Denormandie débarque dans le BOFiP
- Pinel : des précisions sur les aménagements de la loi de finances pour 2019

17h30 Clôture de la journée