



FACULTÉ DE DROIT  
**IDPI**  
INSTITUT DE DROIT  
PATRIMONIAL ET IMMOBILIER



**INFN**

**En partenariat avec l'INFN site de Lyon  
pour la Formation Continue des notaires et des collaborateurs de notaires**

## **PROGRAMME DE FORMATION**

### *Matinée*

**Actualités de la vente immobilière  
et de la copropriété des immeubles bâtis**

De 8h30 à 12h30

### *Après-midi*

**Regards sur 30 ans de mise en œuvre et de réformes de la loi n° 89-462 du  
6 juillet 1989 sur les baux d'habitation**

De 14h à 18h

**Le jeudi 19 décembre 2019**

**IDPI – Faculté de droit – Université Jean Moulin Lyon 3 – Déclaration d'activités : 8269P000669. – SIRET :  
196 924 377 00282. - 1C avenue des Frères Lumière – CS 78242 - 69372 Lyon CEDEX 08 – contact : Florence  
BERNIGAUD ou Julie PEREZ / 04.78.78.73.07 ou 04 78 78 71 92 / [idpi@univ-lyon3.fr](mailto:idpi@univ-lyon3.fr)**

## MATINEE

### Actualités de la vente immobilière et de la copropriété des immeubles bâtis

#### OBJECTIFS DE LA FORMATION

##### *Vente immobilière*

- . Connaître la jurisprudence de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en matière de vente immobilière
- . Renforcer les points de vigilance et prévenir le contentieux de l'avant-contrat
- . Renforcer les points de vigilance relativement au contrat de vente
- . Prévenir la responsabilité des professionnels de l'immobilier

##### *Copropriété des immeubles bâtis*

- . Connaître les évolutions du droit de la copropriété depuis la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN (loi ELAN, décrets d'application, ordonnances adoptées)
- . Evolution du champ d'application du statut de la copropriété dans le temps (secteur libre/secteur social)
- . Renforcer les réflexes professionnels face à un immobilier complexe : articulation division en lots de copropriété et autres divisions (baux de longue durée/division en volumes)
- . Identifier les points nécessitant une information des clients et/ou une mise en conformité des règlements de copropriété
- . Actualités légales et jurisprudentielles sur les droits et obligations des copropriétaires
- . Réforme de la gouvernance de la copropriété

#### PUBLIC

Professionnels de l'immobilier : Agent immobilier – Agent de location – Gestionnaire locatif – Syndic  
– Collaborateur d'un professionnel de l'immobilier – Collaborateur de bailleurs sociaux –  
Professionnel chargé de la gestion de patrimoine immobilier résidentiel  
Professionnels du droit : Notaire – Avocat – Juriste

#### PROGRAMME

**8h30-9h : Accueil des participants et contextualisation de la journée de formation**

**9h-10h : Actualités de la jurisprudence de la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation en matière de vente immobilière**

**Animation : Philippe BRUN**, Professeur des Facultés de droit, Avocat général en service extraordinaire à la Cour de cassation

Présentation et échanges sur des décisions récentes de la troisième chambre civile de la Cour de cassation sélectionnées par Ph. Brun (avant-contrat, faculté de rétractation, garantie des vices cachés, future décision sur la responsabilité du diagnostiqueur de performance énergétique...)

### **10h-12h15 : Actualités de la copropriété des immeubles bâtis**

**Coordination : Béatrice BALIVET**, Maître de conférences - Habilitée à diriger des recherches, Directrice de l'Institut de Droit patrimonial et de l'Immobilier (IDPI), Université Jean Moulin Lyon 3

- . Evolution du droit de la copropriété depuis la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN (loi ELAN, décrets d'application, ordonnances adoptées)
- . Naissance de la copropriété (secteur privé / secteur libre)
- . Renforcement des réflexes professionnels face à un immobilier complexe : articulation division en lots de copropriété et autres divisions immobilières
- . Licéité et Mise en conformité des règlements de copropriété
- . Mises en situation sur les droits et obligations des copropriétaires
- . Réforme de la gouvernance en matière de copropriété

**12h15-12h30 : QCM (10 questions) sur la matinée + Evaluation par le stagiaire de la formation**

## **APRES-MIDI**

### **30 ans de mise en œuvre de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 portant sur les baux d'habitation**

#### **OBJECTIFS DE LA FORMATION**

- . Maîtriser le cadre juridique des baux d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989 : l'identification du bail
- . Eprouver les pratiques professionnelles sur le choix des garanties et sur leur mise en œuvre
- . Prévenir les contentieux liés à la mise en œuvre d'un bail d'habitation, en particulier à travers la question des charges, des travaux et des congés

#### **PUBLIC**

Professionnels de l'immobilier : Agent immobilier – Agent de location – Gestionnaire locatif – Syndic – Collaborateur d'un professionnel de l'immobilier - Collaborateur de bailleurs sociaux – Professionnel chargé de la gestion de patrimoine immobilier résidentiel  
Professionnels du droit : Notaire – Avocat – Juriste

#### **PROGRAMME**

**14h-15h45 : 30 ans de loi de 1989 : 1<sup>er</sup> volet**

**1<sup>er</sup> atelier : Identifier le cadre juridique du bail d'habitation**

**Coordination : Virginie PEZZELLA**, Maître de conférences, Responsable du Pôle Patrimoine et immobilier privé de l'IDPI, Université Jean Moulin Lyon 3

Regards croisés (universitaires/professionnels) sur la délicate question de l'identification du statut applicable à un bail :

- régime applicable au logement loué : code civil, loi de 1948, loi de 1989 et les évolutions avec les dernières lois au sens large : Alur, Macron, Elan ;
- dispositif applicable à un bail mixte, à un meublé, à des locaux accessoires, à un logement de fonction,
- Notions de résidence principale et de décence (évolution avec le décret du 9 mars 2017 relatif à l'intégration de la performance énergétique et la petite loi Energie et Climat actuellement devant le Conseil constitutionnel)
- Question de la sous-location et actualités légales et jurisprudentielles sur la location touristique.

*Quizz* : Réflexes professionnels à travers un quizz interactif

## **2<sup>ème</sup> atelier : Garanties de loyer ou loyer garanti ?**

**Coordination** : Muriel MAILLEFERT, Professeur (Spécialité : Economie et Géographie), Responsable du Pôle Patrimoine et immobilier public de l'IDPI, Université Jean Moulin Lyon 3

Alors que la loi du 6 juillet 1989 dans sa version initiale se contentait de recourir aux sûretés classiques pour garantir les obligations du preneur, le législateur ne cesse d'innover en multipliant les garanties spécifiques.

L'atelier consistera en un échange sur le recours à tel ou tel dispositif : sûretés (dépôt de garantie, cautionnement, caution solidaire...), assurances, Garantie VISALE, clause de résiliation..., ainsi que les points de vigilance concernant la mise en place et la mise en œuvre de la garantie.

L'atelier sera aussi l'occasion d'inverser le regard et de porter l'attention des professionnels sur le renforcement des obligations du bailleur pour que le preneur puisse mieux maîtriser ses dépenses (loi ELAN, petite loi relative à l'énergie et au climat).

\*\*\*

## **16h-17h45 : 30 ans de loi de 1989 : 2<sup>ème</sup> volet**

### **3<sup>ème</sup> atelier : Obligations des parties et enjeux contemporains**

**Coordination** : Gérard ROS, Responsable du Pôle Patrimoine et immobilier social et solidaire de l'IDPI, Université Jean Moulin Lyon 3

Regards croisés sur l'impact des transitions, notamment urbaine et environnementale, sur la loi de 1989 et les obligations des parties.

Seront abordés dans le cadre de l'atelier :

- Superficie,
- Troubles de voisinage,
- Charges locatives : charges récupérables, critères de ventilation...
- Travaux : clause de travaux, règles de répartition des travaux, travaux non autorisés...

*Quizz* : Réflexes professionnels à travers un quizz interactif

## **4<sup>ème</sup> atelier : La fin du bail : un équilibre atteint ?**

**Coordination** : Sylvain GRATALOUP, Maître de conférences – Habilité à diriger des recherches, Président de l'UNPI, Responsable de la Licence professionnelle métiers du notariat (IDPI et INFN site de Lyon)

L'un des principaux enjeux du régime des baux d'habitation est de parvenir à un équilibre entre nécessaire protection de la propriété privée et la nécessité de garantir la stabilité du logement pour l'occupant.

L'atelier sera l'occasion d'éprouver l'équilibre retenu à travers les thèmes suivants :

- Identification du départ du locataire,
- Mise en œuvre d'un congé à l'initiative du bailleur ou d'un locataire,
- Traitement du départ du locataire.

*Partage d'expériences à partir de mises en situation*

**17h45-18h : QCM (10 questions) sur l'après-midi + Evaluation par le stagiaire de la formation**

#### **MODALITES PEDAGOGIQUES**

- Les stagiaires reçoivent quinze jours avant la séance de formation, par voie électronique, un rappel du plan d'intervention, ainsi qu'un fascicule comprenant les documents bruts utiles à la formation.
- Le jour de la formation, une pochette reprenant l'ensemble de ces éléments est remise à chaque auditeur.
- Soumission des auditeurs à des exercices pour interagir avec les animateurs et entre participants.
- En fin de session (fin de matinée et fin d'après-midi), QCM comprenant 10 questions devant être renseigné par chaque auditeur. Les résultats sont communiqués en même temps que l'attestation de présence.
- Evaluation de la formation par les participants à chaud (à la fin de la matinée ou de l'après-midi pour les auditeurs n'ayant retenu qu'un module ou à la fin de journée pour ceux ayant retenu les deux modules).

#### **TARIF**

**Journée de formation** : 200 euros (25 euros/heure)

La journée compte au titre de la formation continue :

- Délivrance d'une attestation de présence remise à la fin de la formation le jour même sur signature de la feuille de présence et de présence effective sur l'ensemble de la formation ;
- Délivrance d'une attestation de fin de formation dans les quinze jours suivant la fin de la formation.

Dans la limite des places disponibles.