

Code
116061

Durée
**6
jours**

Tarif Inter*
**5 200 €
HT**

*Repas inclus (en présentiel)

PUBLIC

Property managers - Gestionnaires immobiliers d'immeubles résidentiels

PRÉ-REQUIS

Aucun prérequis nécessaire

MOYENS PÉDAGOGIQUES

- Dispositif de formation structuré autour du transfert des compétences
- Acquisition des compétences opérationnelles par la pratique et l'expérimentation
- Apprentissage collaboratif lors des moments synchrones
- Parcours d'apprentissage en plusieurs temps pour permettre engagement, apprentissage et transfert
- Formation favorisant l'engagement du participant pour un meilleur ancrage des enseignements

SATISFACTION ET EVALUATION

- L'évaluation est la garantie de la qualité et de l'efficacité du transfert de compétences durant le parcours. En présentiel ou distanciel, en synchrone ou asynchrone, pendant ou à l'issue du parcours, la réussite de l'évaluation donnera lieu à un certificat « Lefebvre Dalloz ».

ACCOMPAGNEMENT FORMATION À DISTANCE

En cas de nécessité, une assistance technique et pédagogique est joignable entre 8h30 et 18h (jours ouvrés):

- par téléphone : 01 83 10 10 10
- par mail : care-formation@lefebvre-dalloz.fr

Une réponse immédiate est apportée ; si besoin, le demandeur est mis en relation avec un expert dans un délai maximum de 48h.

Objectifs pédagogiques

- Structurer ses connaissances juridiques sur la gestion locative de logements
- Identifier et maîtriser les modalités opérationnelles de la gestion locative de logements
- Conclure et gérer les baux
- Évaluer les risques d'impayés et mettre en œuvre un plan d'actions en vue du recouvrement

Programme de la formation

Engagement

Vous vous engagez dans votre formation. Connectez-vous sur votre espace participant et complétez votre questionnaire préparatoire. Votre formateur recevra vos objectifs de progrès. Auto-évaluez vos compétences pour suivre vos progrès à l'issue de votre formation.

Bail d'habitation : réglementation et pratique juridique (2 jours)

Identifier les éléments fondamentaux du bail d'habitation en vue de sécuriser sa conclusion

Examiner le cadre juridique du bail d'habitation

- Code civil, loi de 1948, loi de 1989, lois Alur et Macron
- Baux mixtes, baux meublés et locaux accessoires, logements de fonction : dispositifs applicables
- Bail mobilité et contrat intergénérationnel
- Notion de résidence principale
- Notion de décence du logement et ses conséquences
- Déclaration préalable de mise en location dans les zones d'habitat dégradé
- Question de la sous-location
- Question de la location touristique et de la location meublée de courte durée
- Droit au logement opposable (DALO) : principes et voies de recours
- Quiz: identifier le régime applicable au logement loué

Conclure le bail et prendre des garanties

- Mandat de location/gérance

- Obligations en terme d'annonces
- Pièces justificatives : que demander au candidat locataire ? à la caution ?
- Refus de louer et fondements : critères de discrimination
- Rôle et montant du dépôt de garantie
- Garantie Visale, assurances loyers impayés et caution solidaire
- Répartition des honoraires entre le locataire et le bailleur
- Rédiger une clause résolutoire efficace
- Cas pratique : rechercher l'erreur de rédaction d'une clause résolutoire

Gérer un bail d'habitation, de sa rédaction à sa gestion courante

Établir le bail et déterminer le montant du loyer

- Situation du propriétaire et de son bien : démembrement de propriété, indivision, détention par une SCI
- Colocation, cotitularité du bail, etc...
- Mise en œuvre du bail type défini par décret de 2015
- Clauses obligatoires à insérer, clauses interdites
- Interdiction des clauses pénales et encadrement des clauses résolutoires
- Durée du bail
- Fixer le montant du loyer
- Documents à fournir en même temps que le bail : état des lieux et diagnostics techniques
- Quid en cas de défaut d'assurance du locataire ?
- Cas pratique : rédaction d'un bail d'habitation

Gérer les baux en cours

- Prévision de charges locatives : provision mensuelle, forfait de charges, remboursement au réel
- Charges récupérables : règles et jurisprudences
- Critères de ventilation des charges
- Régularisation annuelle
- Prescription des loyers et charges
- Clause travaux
- Règles de répartition des travaux
- Troubles de voisinage
- Obligation de garantie du bailleur
- Réviser et réévaluer un loyer
- Cas pratique : répartir les charges entre locataire et bailleur, calcul d'un loyer

Réagir face au renouvellement et à la fin de bail d'habitation

Renouveler le bail d'habitation

- Identifier les points de vigilance
- Proposer le renouvellement : les pièges de la procédure
- Modes de fixation du loyer du bail renouvelé
- Mise en situation : déjouer les pièges de la procédure

Agir lors de la fin du bail

- Question des réparations locatives
- Que faire en cas d'abandon de domicile, divorce ou décès du locataire ?
- Congé par le locataire et congé par le bailleur, préavis, notice d'information du congé reprise et du congé vente
- Etat des lieux
- Restitution du dépôt de garantie, décompte de fin de location
- Contentieux du bail : résiliation, compétence juridictionnelle et expulsion
- Étude de cas : analyser un état des lieux et retenue du dépôt de garantie Charges récupérables et réparations locatives en immobilier résidentiel (2 jours)

Analyser les notions et le régime des charges récupérables

Distinguer les charges récupérables relevant ou non de la loi du 6 juillet 1989

- Charges récupérables entrant dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989
- Charges récupérables hors du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989
- Quiz : déterminer le caractère récupérable ou non d'une charge

Identifier les réparations locatives au regard ou non de la loi du 6 juillet 1989

- Etats des lieux d'entrée et de sortie
- Analyse du décret 87-712 du 26 août 1987
- Point en jurisprudence sur les réparations locatives
- Confrontation des obligations d'entretien de chacune des parties
- Incidences des accords collectifs de location
- Prise en compte de la vétusté
- Impacts sur le dépôt de garantie
- Cas pratique : calculer une retenue sur dépôt de garantie en comparant les états des lieux d'entrée et de sortie

Administrer les charges en cas de régularisation, de paiement et à la sortie du locataire

Examiner les contextes de la récupération des charges

- Immeuble collectif en copropriété : distinction entre les catégories de charges, analyse du principe d'utilité
- Immeuble monolocal : maison individuelle

- Immeuble collectif en copropriété : références légales, exemples de répartition
- Cas pratique : répartir les charges de copropriété

Veiller au paiement et à la régularisation des charges

- Délai pour réaliser la régularisation
- Justification du montant à régulariser
- Impact de la régularisation sur la révision des provisions sur charges
- Cas pratique : procéder à la régularisation des charges

Gérer la sortie du locataire au regard de la récupération des charges

- Arrêté provisoire
- Impact éventuel sur le dépôt de garantie
- Arrêté définitif
- Cas pratique : l'arrêté provisoire suivi de l'arrêté définitif des charges

Gérer le contentieux des charges récupérables et des réparations locatives

Distinguer les modes de recours

- Recours amiable
- Recours contentieux
- Mise en situation: relever les avantages et inconvénients des recours amiables et contentieux

Maîtriser les délais de procédure

- Délais de prescription
- Complexité d'application
- Quiz: indiquer les délais à respecter dans la situation donnée
Impayés de loyers d'habitation : recouvrement, précontentieux et contentieux (2 jours)

Evaluer les risques d'impayés du loyer d'habitation

Mesurer le risque d'impayé avant la signature du bail

- Comment prendre des garanties dès la signature du bail ?
- Critères de choix du locataire, les limites à ne pas franchir
- Quid de la caution solidaire et du dépôt de garantie ? Quid de la clause de solidarité dans le contrat de bail ?
- Garantie Visale
- Partage de pratiques : étude des outils de détection du risque d'impayé mis en place au sein des entreprises des participants au moment de la signature du bail.

Identifier le risque d'impayé en cours de bail

- Garantie à prendre en cas de renouvellement du bail

- Gestion du changement de situation (financière, familiale...) du locataire en place
- Repérage des signaux d'alerte et réagir immédiatement
- Partage de pratiques : étude des outils de détection du risque d'impayés mis en place au sein des entreprises des participants en cours de bail.

Mener à bien le traitement amiable ou judiciaire des situations d'impayés

Assurer une solution amiable

- Vérification de la situation du locataire
- Obtention du paiement direct des aides personnelles accordées au locataire
- Négociation des délais, mettre en place un échéancier
- Mise en oeuvre de la caution et de la garantie autonome
- Action parallèlement par voie judiciaire
- Atelier « Les actions amiables » : identifier les actions amiables à mener, relancer le locataire, négocier un protocole d'accord

Entreprendre une action en justice : incidence de la réforme de la justice

- Optimisation des relations avec les huissiers et les avocats
- Identification de la juridiction compétente : tribunal judiciaire, tribunal de proximité, juge du contentieux de la protection (JCP)
- Conditions et délais de l'action : conciliation préalable obligatoire
- Plan d'actions : planifier le calendrier de la procédure

Recouvrer les sommes dues avec ou sans rupture de bail

Recouvrer les sommes dues sans rupture du bail

- Injonction de payer
- Procédure de recouvrement des petites créances
- Assignation
- Saisies et mesures conservatoires efficaces
- Incidence du surendettement du locataire
- Plan d'actions : mener une action en recouvrement sans rupture du bail

Recouvrer les sommes dues avec rupture de bail

- Dettes des locataires partis
- Mise en oeuvre des clauses résolutoires
- Actions en résiliation : les délais
- Contenu du commandement de payer
- Délais et régime de l'expulsion
- Protocole de cohésion sociale
- CCAPEX
- Pouvoirs du juge en matière de délai de paiement



- Allongement de la période hivernale
- Plan d'actions : mener une action en recouvrement avec rupture du bail

Transfert

Votre parcours de formation se poursuit dans votre espace participant. Connectez-vous pour accéder aux ressources, auto-évaluer vos compétences acquises pendant votre formation et faciliter la mise en œuvre de vos engagements dans votre contexte professionnel.

A noter



En amont et en aval de la formation, le positionnement pédagogique sera effectué à l'aide d'un questionnaire d'auto-positionnement.

Prochaines sessions

...

A DISTANCE, PARIS

- 15 Sep. au 16 Oct. 2026
- 10 au 18 Déc. 2026

