GESTION LOCATIVE D'UN BIEN IMMOBILIER

Prévenir les risques récurrents et savoir les gérer

2 JOURS, 14 HEURES

IMMOBILIER ET LOGEMENT SOCIAL

CODE : MIC106

Objectifs de la formation

Identifier les risques liés à la gestion locative pour mieux les anticiper

Assurer la gestion et le suivi de ces risques jusqu'à la phase contentieuse

Parmi nos formateurs

- **BOURON Gaëlle**
  Consultante formation,

Public concernés

- Property Manager ; Gestionnaire de patrimoine immobilier ; Juriste immobilier; Administrateur de bien ; Agent immobilier

Critères d'admission

- Aucun prérequis n'est nécessaire

Prérequis

- Aucun prérequis n'est nécessaire

Tarifs

- Promotion d'été -10% : Sessions en virtuel : 1 435,50 €HT
- Promotion d'été -10% : Sessions en présentiel : 1 525,50 €HT
- Tarif Session en classe virtuelle : 1 595,00 €HT
- Tarif Session en présentiel : 1 695,00 €HT

ASSURER LE TRAITEMENT DU TROUBLE DU VOISINAGE DANS LE CADRE DE LA GESTION LOCATIVE

Définir le trouble du voisinage

- Identifier les différentes natures de trouble anormal du voisinage
- Repérer les sources du trouble

Comprendre les règles applicables en fonction de la typologie des troubles

- Maitriser les moyens techniques
- Constater le trouble par huissier de justice

- Expliciter les autres modes de preuve

Connaître les causes exonératoires de responsabilité

Maîtriser les voies de recours non contentieux

- sélectionner les modalités de recours : Lettres, médiation ou conciliation, intervention des bailleurs sociaux

Comprendre le déroulement des voies de recours contentieuses

- Faire appel à un avocat
- Distinguer procédure en référé et procédure au fond
- Les modes alternatifs de règlement des différends
- Le recours à un expert judiciaire
- Situer le rôle du bailleur dans les litiges entre copropriétaires

Comprendre le rôle de la justice pénale

- Présentation de la procédure pénale et des magistrats
- Déterminer les troubles du voisinage relevant également d'infractions

DETERMINER LES RÉPARATIONS ET CHARGES LOCATIVES

Discerner les charges récupérables des réparations locatives

- Panorama des textes sur l'habitat relatifs aux charges récupérables et réparations locatives : décret du 26/08/1987 (modifié par Décret n°2013-1296 du 27 décembre 2013)
- Définir une charge locative récupérable
- Qu'est-ce qu'une réparation locative

Assurer la gestion des charges récupérables

- Connaître les textes de référence : la loi du 06/07/1989 (modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014)
- Savoir examiner le caractère récupérable ou non de certaines dépenses
- Comment fixer ou modifier les provisions sur charges
- Lister les outils de répartition entre locataires
- Procéder à la régularisation des charges pendant le bail et à la fin du bail

Effectuer la régularisation des charges

- Connaitre les règles de répartition
- Préparer la régularisation des charges
- Présenter et la justifier cette régularisation aux associations de locataires
- Maîtriser la validation et la préparation des budgets

S'approprier le règlement des réparations locatives

- Définir les réparations locatives
- Cerner les obligations du bailleur et du locataire en matière d'entretien, de l'entrée dans les lieux jusqu'au départ du locataire
- Analyser la liste des réparations locatives et leur nature juridique

- Garantir le paiement des réparations lors du départ du locataire
- Définir l'abattement pour vétusté
- Cerner les composantes d'une grille de vétusté
- Utiliser les grilles de vétusté
- Savoir sur quelle base retenir le dépôt de garantie

Le contentieux des charges récupérables et des réparations locatives

GÉRER LA SITUATION DU LOYER IMPAYÉ ET DU LOCATAIRE INDÉSIRABLE

Prévenir les situations à risque

- Vérifier la solvabilité des occupants
- Rédiger les clauses adaptées en cas d'impayé
- Cerner la nécessité des cautions

Traiter les situations de loyers impayés

- Loyer impayé en matière de baux commerciaux
- Loyer impayé en matière de baux d'habitation
- Loyer impayé en matière de baux professionnels

Appliquer la procédure d'expulsion du locataire

- Comment effectuer une mise en demeure etc.
- Assignation et suivi de la procédure
- Connaître les modalités de la conciliation

Obtenir l'expulsion

- Maîtriser les délais de recours, le rôle du juge
- Assurer la reprise des locaux, les précautions à prendre avant et après le départ du locataire

Comment gérer les situations de contentieux

Dates

Classe virtuelle	Paris
27-28/08/2025	01-02/12/2025

Modalités pédagogiques, d'évaluation et techniques

- **Modalités pédagogiques:**

Pour les formations synchrones-présentiel ou classes virtuelles (formations à distance, en direct), les stages sont limités, dans la mesure du possible, à une douzaine de participants, et cherchent à respecter un équilibre entre théorie et pratique. Chaque fois que cela est possible et pertinent, des études de cas, des mises en pratique ou en situation, des exercices sont proposées aux stagiaires, permettant ainsi de valider les acquis au cours de la formation. Les stagiaires peuvent interagir avec le formateur ou les autres participants tout au long de la formation, y compris sur les classes virtuelles durant lesquelles le formateur, comme en présentiel peut distribuer des documents tout au long de la formation via la plateforme. Un questionnaire préalable dit 'questionnaire pédagogique' est envoyé aux participants pour recueillir leurs besoins et attentes spécifiques. Il est transmis aux intervenant(e)s avant la formation, leur permettant de s'adapter aux publics. Pour les formations en E-learning (formations à distance, asynchrones), le stagiaire peut suivre la formation à son rythme, quand il le souhaite. L'expérience alterne des vidéos de contenu et des activités pédagogiques de type quizz permettant de tester et de valider ses acquis tout au long du parcours. Des fiches mémos reprenant l'essentiel de la formation sont

téléchargeables. La présence d'un forum de discussion permet un accompagnement pédagogique personnalisé. Un quizz de validation des acquis clôture chaque parcours. Enfin, le blended-learning est un parcours alternant présentiel, classes virtuelles et/ou e-learning.

- **Modalités d'évaluation:**

Toute formation se clôture par une évaluation à chaud de la satisfaction du stagiaire sur le déroulement, l'organisation et les activités pédagogiques de la formation. Les intervenant(e)s évaluent également la session. La validation des acquis se fait en contrôle continu tout au long des parcours, via les exercices proposés. Sur certaines formations, une validation formelle des acquis peut se faire via un examen ou un QCM en fin de parcours. Une auto-évaluation des acquis pré et post formation est effectuée en ligne afin de permettre à chaque participant de mesurer sa progression à l'issue de la formation. Une évaluation à froid systématique sera effectuée à 6 mois et 12 mois pour s'assurer de l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle, soit par téléphone soit par questionnaire en ligne.

- **Modalités techniques FOAD:**

Les parcours sont accessibles depuis un simple lien web, envoyé par Email aux stagiaires. L'accès au module de E-learning se fait via la plateforme 360Learning. La durée d'accès au module se déclenche à partir de la réception de l'invitation de connexion. L'accès aux classes virtuelles se fait via la plateforme Teams. Le(a) stagiaire reçoit une invitation en amont de la session lui permettant de se connecter via un lien. Pour une bonne utilisation des fonctionnalités multimédia, vous devez disposer d'un poste informatique équipé d'une carte son et d'un dispositif vous permettant d'écouter du son (enceintes ou casque). En ce qui concerne la classe virtuelle, d'un microphone (éventuellement intégré au casque audio ou à la webcam), et éventuellement d'une webcam qui permettra aux autres participants et au formateur de vous voir. En cas de difficulté technique, le(a) stagiaire pourra contacter la hotline au 01 70 72 25 81, entre 9h et 17h ou par mail au logistiqueformations@infopro-digital.com et la prise en compte de la demande se fera dans les 48h.