HM FORMATION

Programme de formation

Impayés de loyers d'habitation : recouvrement, précontentieux et contentieux

Domaine : Gestion immobilière

Durée : 14h

Public : Agent immobilier, chargé de location, négociateur immobilier, assistant de gestion ou toute personne exerçant une activité en rapport avec la gestion locative dans l'immobilier

Objectifs :

- Evaluer les risques d'impayés du loyer d'habitation
- Mener à bien le traitement amiable ou judiciaire des situations d'impayés
- Recouvrer les sommes dues avec ou sans rupture de bail

Pré-requis :

- Notions en gestion locative et en particulier sur les baux d'habitation
- Une très bonne connexion internet est requise pour le format distanciel synchrone

Modalités techniques, pédagogique et d'encadrement :

En format présentiel :
Salle équipée avec video-projecteur (ou TV) et paperboard. Connexion WIFI.
Ordinateur portable pour chaque participant. Le stagiaire pourra amener le sien si il le souhaite.
En cas de formation intra-entreprise, les moyens techniques décrits ci-dessus doivent représenter une référence idéale.

En format distanciel : synchrone avec le formateur via Zoom ou outil équivalent (télé-présentiel).

Apports théoriques et pratiques
Exemples concrets
Cas « fil rouge » développé au cours de la journée
Support de formation remis au participant

Modalités d'évaluation des connaissances : Exercices pratiques, questions orales, QCM et/ou test complété par une auto-évaluation des acquis par le stagiaire.

Modalité d'évaluation de l'appréciation des participants : Fiche d'évaluation à chaud à l'issue de la formation. Et à froid plusieurs mois après la formation pour s'assurer de l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle.

Modalité de suivi de l'action de formation : Feuille d'émargement co-signée par demi-journée ou séance de formation.

Contenu détaillé de la formation :

Evaluer les risques d'impayés du loyer d'habitation

Mesurer le risque d'impayé avant la signature du bail

- 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
- Gérer le changement de situation (financière, familiale…) du locataire en place
- Repérer les 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

- Vérifier la situation du locataire
- Obtenir le paiement direct des aides personnelles accordées au locataire
- Négocier des délais, mettre en place un échéancier
- Actionner la caution, mettre en œuvre la garantie autonome
- Agir 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

- Optimiser ses relations avec les huissiers et les avocats
- Identifier la juridiction compétente : tribunal judiciaire, tribunal de proximité, juge du cotentieux de la protection (JCP)
- Conditions et délais de l'action : concilaition 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 œuvre 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

Sanction de la formation : Attestation de formation (L.6353-1 du Code du travail)