

LA PREVENTION DES IMPAYES AU NIVEAU DE LA GESTION LOCATIVE

2 JOURS - 14 HEURES

But de la formation	Maîtriser la réglementation relative aux loyers impayés - Etre sensibilisé et prévenir les risques d'impayés locatifs - identifier la procédure à engager pour optimiser les chances de recouvrement
Pré-Requis	Aucun
Type de public	Tout public
Effectif	De 1 à 8 participants L'effectif peut, en accord avec l'entreprise être modifié
Date & lieu de formation	A définir avec le client Si la formation a lieu chez le client : il faudra préciser si votre salle de formation est accessible aux personnes handicapées
Accessibilité aux personnes handicapées	Si la formation a lieu en dehors de chez le client : il faudra me contacter en cas de besoin d'accessibilité pour un participant. Dans ce cas, la formation aura lieu dans un local adapté. (Par exemple : location de salle dans un hôtel ou centre d'affaire).
Modalités d'évaluation d'atteinte des objectifs de la formation	Feuilles de présence. Questions écrites (QCM) Outil d'évaluation des acquis : exercices et mise en application en fin de chaque chapitre
Délai d'accès	Formulaire d'évaluation de la formation. Modalités selon pré requis et aucun délai
Méthodes et outils pédagogiques	Les moyens pédagogiques sont adaptés à chaque formation et aux besoins des clients. La formation est co-construite avec le client, sur la base du programme de formation initial. Cette démarche de co-construction se fait au travers d'un entretien de cadrage au cours d'une rencontre ou par téléphone. L'entretien de cadrage donne lieu à un enregistrement utilisé pour vérifier l'adaptation des moyens pédagogiques à la formation et aux besoins du client. Les moyens pédagogiques utilisés pour adapter les formations peuvent être : Des apports théoriques, des exercices pratiques d'application des outils vus pendant la formation, des partages d'expériences, des présentations d'exemples concrets de mise en œuvre, des supports de formation, des supports d'exercices fournis en formation, des mises en situation. Les moyens techniques nécessaires demandés sont : vidéo projecteur, paper board ou tableau blanc, feutres effaçables de couleurs, tables disposées en U et chaises, ou chaises disposées en cercle sans table.

Chaque formation est sous la responsabilité du directeur pédagogique de l'organisme de formation ; le bon déroulement est assuré par le formateur désigné par l'organisme de formation.

L'organisme désigne un référent pédagogique et un référent handicap.

Formalisation à l'issue de la formation

Une attestation de formation sera transmise.

Un support de cours version papier ou numérique sera remis à chaque stagiaire à l'issue de la formation

PROGRAMME

La réforme des attributions

- Les objectifs et critères d'attribution des logements sociaux
 - L'accueil des ménages à bas revenus et la mixité sociale
 - La contribution des réservataires et des bailleurs aux priorités d'attribution
 - Les instances intercommunales chargées de mettre en œuvre les orientations d'attribution
 - Les nouvelles dispositions concernant la désignation des candidats et l'attribution des logements sociaux
 - La commission d'attribution des logements
 - Le droit au logement opposable (DALO)
 - Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)
-

Prévenir les situations d'impayés - Le traitement amiable de l'impayé de loyer

- La constitution de l'impayé dans la relation bailleur / locataire - Pour les aides au logement
 - Le traitement amiable de l'impayé dans le parc social
 - Le traitement amiable de l'impayé par les bailleurs eux-mêmes
 - La saisine obligatoire de la Commission Départementale des Aides Publiques au Logement (CDAPL) ou de l'organisme payeur de l'AL (CAF ou CMSA) avant l'assignation
 - Le rôle de la CDAPL ou de la CAF (ou CMSA)
 - Le traitement amiable de l'impayé dans le parc privé
 - Méconnaissance des dispositifs d'aides dans le parc privé
-

Le traitement judiciaire de l'impayé

- Réforme profonde de cette phase par la loi du 29.7.98
 - La phase préalable à l'audience
 - Le commandement de payer
 - Le traitement de l'impayé entre l'assignation et l'audience
 - Les étapes de la phase préalable à l'audience
 - Les procédures particulières
 - La communication des éléments de la procédure administrative et sociale au juge
 - La décision du juge
 - Les nouveaux pouvoirs du juge en matière d'octroi de délais pour le règlement de la dette
 - La résiliation du bail
 - Conséquences de la résiliation du bail
 - Incidences sur les aides au logement
 - Protocole d'accord entre le bailleur et l'occupant en vue du rétablissement du bail / parc social
 - Conséquences de l'apurement de la dette au jour d'entrée en vigueur de la loi
 - Articulation de la procédure d'expulsion avec la procédure de surendettement
 - L'expulsion
 - Les conditions de l'expulsion
 - La décision de justice ou le procès-verbal de conciliation exécutoire
 - Le commandement d'avoir à libérer les lieux
 - L'octroi d'un délai de grâce pour quitter le logement
 - Le juge compétent
 - La demande de délais
 - La durée du délai
-

**Le cas particulier du
contentieux en
Logements-foyers
(résidences sociales,
maisons relais, foyers, etc.)**

-
- L'expulsion proprement dite
-
- L'exclusion du champ d'application de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989
 - Un statut particulier dérogatoire du droit commun (articles L. 633-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH))
 - La compétence judiciaire en matière d'expulsion
-