



## Gérer les impayés en gestion locative

### Présentation :

L'impayé de loyer est une situation délicate pour le propriétaire. Pour trouver une solution satisfaisante, le propriétaire doit réagir vite et engager des procédures. Cette formation « Gérer les impayés en gestion locative » donne aux propriétaires et à toute personne gérant des immeubles locatifs, tous les outils pour recouvrer leurs créances et pour se « libérer » des locataires indésirables.

### Organisation

Durée : 2 jours (14 heures)

Tarif : 950 Euros Nets de taxes par jour de formation, quel que soit le nombre de participants

Public concerné : Toute personne gérant des immeubles locatifs

Pré requis : Aucun

Date et lieu : Partout en France à compter de Septembre 2015

### Les + JURISADOM

Formation conçue avec un vocabulaire clair et accessible.

Etude de cas et mises en situation concrètes

Fourniture de modèles et conseils pratiques

### Objectifs de formation

Maîtriser le fonctionnement de la garantie des risques locatifs.

Mettre en œuvre les procédures adaptées au recouvrement forcé et à la résiliation du bail.

Obtenir l'expulsion du locataire

### Programme

#### **1<sup>ère</sup> partie : Prévenir les risques d'impayés**

Les clauses favorables au bailleur (charges, taxes, impôts, travaux), la clause résolutoire en cas d'impayé de loyers.

La garantie des risques locatifs (Définition et modalités de mise en œuvre)

L'établissement des cautions : cautions d'une banque, d'une société ou d'un particulier.

#### **2<sup>ème</sup> partie : Le traitement des impayés (1)**

##### **Traitement des loyers impayés en matière de baux d'habitation**

Le commandement visant la clause résolutoire, la procédure de référé, le recours contre l'État en cas d'absence du concours de la force publique.

La saisie du compte en banque, la saisie et l'enlèvement des meubles, la saisie conservatoire et la saisie-exécution.

#### **3<sup>ème</sup> partie : Le traitement des impayés (2)**

Traitement des loyers impayés en matière de baux commerciaux

Le commandement visant la clause résolutoire.

Les nantissements sur fonds de commerce.

Le sort du bail en cas de redressement ou de liquidation judiciaire.

##### **Gestion des loyers impayés en matière de baux professionnels**

La mise en place des solutions pour le paiement effectif des sommes dues :

Echéancier avec reconnaissance de dette et échéance du terme ;

Obtention de garanties spécifiques complémentaires (hypothèques, cautions...);

saisies de coffres forts, de titres ou de créances.

#### **4<sup>ème</sup> partie : L'expulsion locative**

Les mises en demeure, la mise en place des cautions, hypothèques...

L'assignation et le suivi de la procédure.

Les délais de recours, le rôle du juge.

La reprise des locaux, les précautions à prendre avant et après le départ du locataire.