PROGRAMME DE FORMATION

Organisme de formation : UN + Formations - SIRET 81949915300057

Référence et Intitulé : PK003-3 - Pack ALUR 14h : Actualité de la gestion locative, déontologie et non-discrimination

Durée : 14h00

Type : Classe Virtuelle

Public

Gestionnaires, managers.

Objectifs pédagogiques

- Approfondissement juridique et technique des activités liées à la gestion locative.
- Actualiser ses connaissances en fonction des dernières évolutions législatives, règlementaires et jurisprudentielles(loi Alur, Elan, Climat et Résilience, ...).
- Adapter son management pour un meilleur bien-être de ses collaborateur, source de performance collective.

Pré-requis

Etre un professionnel de l'immobilier

Programme

JOURNEE 1 : ACTUALITE DE LA VENTE IMMOBILIERE

INTRODUCTION :

- Rappel du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989.
- Principe : la résidence principale.
- Modalités d'application de la loi Alur
- Impact de la loi Macron du 7/8/2015
- Les Honoraires de location et de gestion
- Le bail mobilité

1 - OBLIGATIONS QUANT A L'ANNONCE

- Informations obligatoires
- Incidences du nouveau DPE
- Nouvelle obligation pour le LMP

2 - EN DEBUT DE BAIL
- La constitution du dossier du locataire.
- Les critères de discrimination (art. 225-1 Code pénal).
- Encadrement des pièces justificatives à demander. Sanction.
- Ordonnance n° 2020-115 du 12 février 2020
- Approche de solvabilité et garanties du locataire (nouveautés loi Elan)
- L'établissement du bail.
- Clauses autorisées et interdites.
- Durée.
- Garanties pour le bailleur.
- L'information du locataire (dont le dossier de diagnostic technique).
- Réforme de la notice d'information et punaises de lit ...
- L'état des lieux et le dépôt de garantie, les contentieux.
- Les documents transmis par voie numérique

3 - LE LOYER
- Fixation
- Encadrement des loyers
- Révision du loyer
- Réévaluation du loyer en cours de bail
- Inflation : vers un plafonnement de la hausse des loyers
- Gel des loyers pour les passoires thermiques

4 - LES CHARGES LOCATIVES
- Définition
- Les charges récupérables
- Les charges non récupérables
- Le mode de répartition (réel – forfait – mode de répartition entre locataires ou colocataires)
- L'individualisation des frais de chauffage et l'information au locataire
- Les travaux que peut imposer le locataire à son bailleur

5 -EN COURS DE BAIL
- Les obligations du bailleur :
- Délivrer un logement décent
- Transmission de la quittance
- Obligation de réaliser des travaux d'économie d'énergie en présence de passoire thermique
- Les obligations du locataire.
- Assurance
- Obligation de laisser exécuter les travaux
- Organisation des travaux exécutés par l'une ou l'autre des parties
- Le partage des travaux d'économie d'énergie locataire/propriétaire

- La gestion des sinistres : conventions IRSI, Cide Cop

6 - SOLIDARITE & CAUTIONNEMENT (reforme du cautionnement)

7 - LA FIN DU BAIL
- Congé donné par le bailleur : conditions de fond et de forme
- Congé donné par le preneur : conditions de fond et de forme
- L'état des lieux et la restitution du dépôt de garantie

8 - BAIL D'HABITATION ET AUTRES DISPOSITIONS LOI ELAN
- Commandement de payer – évolutions de forme
- Protection du locataire : violences domestiques et solidarité
- Lutte contre l'habitat indigne , nouveaux critères de décence
- Travaux d'adaptation du logement à la situation de handicap
- Le carnet d'information du logement
- Troubles de voisinage et résiliation du bail
- Cas des logements occupés par des squatteurs

JOURNEE 2 : ACTUALITE FISCALE IMMOBILIERE – DEONTOLOGIE ET BIEN-ETRE DES COLLABORATEURS

1 - INTRODUCTION : RAPPELS GENERAUX SUR LA FISCALITE IMMOBILIERE

2 - LA FISCALITE DES REVENUS FONCIERS (LOCATION NUE)

3 - LA FISCALITE DES REVENUS DE LA LOCATION MEUBLEE (nouveaux plafonds)

4 - LES PRINCIPAUX DISPOSITIFS FISCAUX EN VIGUEUR : ACTUALITE
- Le Pinel et le Pinel +
- De Normandie
- Loc Avantages
- Censi Bouvard

5 - AUTRES ACTUALITES
- Obligation d'affichage de la date de la prochaine AG (Article 7 de la loi du 10 juillet 1965) pour une meilleure information des occupants, dont les locataires
- Possibilité pour les locataires de consulter les pièces justificatives de charges récupérables mentionnées à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans les bureaux du syndic.
- VEFA : conséquences d'un retard de livraison du bien (lié à la crise sanitaire) sur un achat en Pinel
- Rappels des taux de TVA sur travaux
- Covid-19 et abandon de loyers commerciaux
- Les outils et logiciels pour optimiser son temps, son partage d'information et la qualité de service

6 - MISES EN SITUATION
- Gérer les congés du bailleur en fonction de la situation du locataire (congé pour vente avec

locataire en place, libre de toute occupation)
- Congé pour vente de plus de 5 lots et protection du locataire
- Congé pour reprise face à un locataire âgé
- Cas de résiliation oblique
- Zoom sur le Pinel : calcul de la surface utile et du loyer

7 - REGLES DE DEONTOLOGIE DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE ET NON-DISCRIMINATION A L'ACCES AU LOGEMENT (4h)
- Modalités d'exercice de l'activité d'agent immobilier
- Carte professionnelle européenne
- Evolution du CNTGI et pratiques abusives
- Code de déontologie (2h)
- La non-discrimination à l'accès au logement (2h)

8 - NOUVEL ENJEU MANAGERIAL : LE BIEN ETRE DES COLLABORATEURS
- Qu'est-ce que le bien-être au travail ?
- Pourquoi le bien-être au travail est-il important ?
- Impact du bien-être au travail sur la productivité et la performance des salariés
- Les conséquences de la crise sanitaire sur les nouvelles attentes des collaborateurs (télétravail, donner du sens à leur activité, horaires plus flexibles, reconnaissance, écoute, partage d'information, ...)
- Les outils managériaux pour développer le bien-être des collaborateurs
- Echanges de pratiques

Moyens pédagogiques

Séance de formation en classe virtuelle.
Support pédagogique disponible en ligne via l'espace utilisateur de chaque apprenant sur www.unplus.plateformef.com

Moyens d'évaluation

Validation de l'acquisition des connaissances via un quiz à l'issue de la classe virtuelle directement via l'espace utilisateur de chaque apprenant sur www.unplus.fr
Taux de bonnes réponses minimum à obtenir : 80 %.

Coordonnées pour support :
- e-mail : contact@unplus.fr

Matériel nécessaire

Ordinateur ou tablette avec connexion internet.
Navigateur préconisé : Chrome.