

2012

ACTUALITÉ DU LOGEMENT
ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ
GESTION LOCATIVE
CONTENTIEUX



PROGRAMME DE FORMATION

ADIL 75



ADIL 75 / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

ÉDITORIAL

Nous sommes heureux de vous présenter notre programme de formation 2012, enrichi de nouveaux thèmes. Nos formations seront mises à jour et complétées au fil de l'actualité immobilière.

A côté des formules classiques, nous avons choisi de vous proposer un programme en accéléré de ces formations. Nous pouvons les organiser en demi-journée, ceci pour répondre à vos contraintes professionnelles. Nous souhaitons que cette nouvelle formule puisse à la fois répondre à vos attentes et vous donner toute satisfaction.

Comme vous le savez, notre souci premier est de nous adapter à vos demandes pour développer avec vous une collaboration active et efficace.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité et nous restons à votre écoute.

Le service formation

DES SOLUTIONS EFFICACES APPORTÉES AUX PROFESSIONNELS PAR DES PROFESSIONNELS

L'ADIL 75, au service des usagers depuis plus de 30 ans, connaît les préoccupations de l'ensemble des acteurs de l'immobilier. Qu'ils soient vendeurs, accédants à la propriété, bailleurs ou locataires, tous ont un jour recours à l'ADIL pour un conseil juridique, financier, une information sur le marché immobilier ou une simple adresse.

La compétence et la rigueur des conseillers juristes et financiers oeuvrant à l'ADIL démontrent au quotidien la réalité du bien fondé de son action, que celle-ci soit destinée aux particuliers ou aux professionnels.

L'ADIL 75, centre de ressources, permet à ses partenaires de se rencontrer et d'échanger leurs points de vue — voire leurs divergences — sur telle ou telle politique à mettre en place.

Les formateurs de l'ADIL 75 sont tous des professionnels (conseillers juristes et financier) et disposent des outils performants pour exercer leur activité sur le terrain. Leur parfaite connaissance des problèmes liés au logement en fait les interlocuteurs privilégiés des stagiaires et permet d'apporter une vision concrète sur le traitement des dossiers, qu'ils soient administratifs ou contentieux.

L'efficacité de l'enseignement proposé est le seul critère retenu lors du déroulement de la session de formation.

À l'issue de celle-ci, l'ADIL 75 reste à l'écoute des participants pour assurer leur suivi, les accompagner, les aider à compléter les connaissances acquises et faciliter la mise en œuvre de celles-ci.

VOTRE CONTACT À L'ADIL75 FORMATION

Vous souhaitez :

- » être orienté dans le choix de votre formation,
- » construire une formation "sur mesure",
- » vous inscrire à nos formations...

CONTACT : Agnès Mylondo
agnes.mylondo@adil75.org
Tél. : 01.42.79.50.34 - Fax : 01.42.79.83.93

QUELQUES RÉFÉRENCES

- » ACSE
- » ADP
- » ANAH
- » AP-HP
- » BNP PARIBAS
- » CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES
- » CASDEN BANQUE POPULAIRE
- » CENTRE NATIONAL DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE
- » CIF
- » CPAM
- » CNRS
- » CONSEIL RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE
- » DGAC
- » GAN
- » GIE ASTRIA
- » MAIRIE DE PARIS
- » MGEN
- » MINISTÈRE DES FINANCES
- » MINISTÈRE DE LA CULTURE
- » MMA
- » MUTUELLE GÉNÉRALE
- » PACT ARIM
- » PARIS HABITAT
- » DRILH
- » PRÉFECTURE DE POLICE
- » RATP
- » RIVP
- » UFJT

RÉF.	THÈME	DURÉE	DATES	COÛT/PERS.	PAGE
Cycle actualité du logement					
F12T1	Fiscalité du particulier	1 j.	9/02 - 13/09	400 €	6
F12T2	Action logement : Les orientations du 1%	1 j.	10/02 - 14/09	400 €	6
F12T3	Copropriété : actualité législative et jurisprudentielle	1 j.	12/03 - 4/10	400 €	7
F12T4	Actualité du droit locatif : les mesures les plus récentes	1 j.	13/03 - 5/10	400 €	8
F12T5	Le Droit au Logement Opposable	1 j.	15/03 - 18/09	400 €	9
F12T6	L'accès au parc locatif : comment trouver un logement ?	1 j.	16/03 - 17/09	400 €	9
NOUVEAU F12T7	Actualisation du droit de l'habitat : 2011 -2012	1 j.	26/03 - 21/09	400 €	10
NOUVEAU F12T8	Copropriétaires : mieux connaître ses droits et obligations lors des assemblées générales	2 j.	2-3/04 et 10-11/12	700 €	11
F12T9	Qualité et sécurité de l'habitat	2 j.	10-11/05 et 15-16/11	700 €	12
F12T10	Le développement durable et son financement	1 j.	29/05 -12/10	400 €	12
F12T11	Les professionnels de l'immobilier	1 j.	28/06 - 3/12	400 €	13
NOUVEAU F12T12	Entretien et amélioration de l'habitat	1 j.	29/06 - 4/12	400 €	13
Cycle accession à la propriété					
F12Ac1	Le statut familial et l'achat d'un bien	1 j.	7/02 - 11/09	400 €	15
F12Ac2	Les aides et les incitations à l'accession et à l'amélioration de l'habitat	1 j.	19/03 - 20/09	400 €	15
F12Ac3	Construire le plan de financement : réaliser et optimiser le montage financier	2 j.	22-23/03 et 24-25/09	700 €	16
F12Ac4	L'habitat groupé	1 j.	29/03 - 13/12	400 €	16
F12Ac5	Accession sociale à la propriété	1 j.	30/03 - 27/09	400 €	17
NOUVEAU F12Ac6	L'accompagnement des futurs propriétaires	1 j.	5/04 -28/09	400 €	17
NOUVEAU F12Ac7	La vente en viager	1 j.	8/06 - 15/10	400 €	18
NOUVEAU F12Ac8	Acheter un logement : les précautions à prendre	1 j.	15/06 - 14/12	400 €	18
Cycle gestion locative					
F12G1	Le statut familial et la location d'un bien	1 j.	6/02 - 10/09	400 €	20
F12G2	Les difficultés liées à l'accès au logement pour les personnes immigrées	1 j.	27/03 - 11/10	400 €	20
NOUVEAU F12G3	Le logement des jeunes	1 j.	6/04 -1 ^{er} /10	400 €	21
F12G4	La législation appliquée aux logements sociaux	2 j.	14-15/05 et 22-23/10	700 €	21
F12G5	L'attribution de logements sociaux	2 j.	21-22/05 et 18-19/10	700 €	22
F12G6	Les rapports locatifs : de l'accès au départ du logement	2 j.	24-25/05 et 12-13/11	700 €	22
F12G7	La maîtrise des aides au logement	1 j.	11/06 - 23/11	400 €	23
F12G8	Charges récupérables et réparations locatives	1 j.	12/06 - 26/11	400 €	23
F12G9	Fiscalité et investissement locatif	1 j.	14/06 - 20/12	400 €	24
NOUVEAU F12G10	La mobilité du locataire HLM	1 j.	25/06 - 27/11	400 €	24
F12G11	Troubles de voisinage	1 j.	26/06 - 2/10	400 €	25
Cycle contentieux					
F12C1	Les impayés de loyers et l'aspect juridique de la procédure d'expulsion	2 j.	31/05 et 1 ^{er} /06 - 19-20/11	700 €	27
F12C2	L'expulsion	1 j.	4/06 - 22/11	400 €	28
F12C3	Règlement des litiges : les procédures simplifiées	1 j.	5/06 -25/10	400 €	29
F12C4	Habitat indigne : de la non décence à l'insalubrité	1 j.	7/06 - 29/11	400 €	30
F12C5	Dette de loyer : conduite de l'entretien avec les locataires	2 j.	18-19/06 et 6-7/12	700 €	30
F12C6	Le traitement de l'impayé en accession et en location	2 j.	21-22/06 et 17-18/12	700 €	31
Informations pratiques					
Stages à la carte					32
Conditions générales					33
Bulletin d'inscription					34



« CYCLE ACTUALITÉ DU LOGEMENT »

RÉF.	THÈME	PREMIER SEMESTRE						DEUXIÈME SEMESTRE				DURÉE	PRIX	PAGE
		JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.			
F12T1	Fiscalité du particulier		9					13				1 j.	400 €	6
F12T2	Action logement : les orientations du 1%		10					14				1 j.	400 €	6
F12T3	Copropriété : actualité législative et jurisprudentielle			12					4			1 j.	400 €	7
F12T4	Actualité du droit locatif : les mesures les plus récentes			13					5			1 j.	400 €	8
F12T5	Le Droit au Logement Opposable			15				18				1 j.	400 €	9
F12T6	L'accès au parc locatif : comment trouver un logement ?			16				17				1 j.	400 €	9
NOUV. F12T7	Actualisation du droit de l'habitat : 2011-2012			26				21				1 j.	400 €	10
NOUV. F12T8	Copropriétaires : mieux connaître ses droits et obligations lors des assemblées générales				2-3					10-11		2 j.	700 €	11
F12T9	Qualité et sécurité de l'habitat					10-11				15-16		1 j.	400 €	12
F12T10	Le développement durable et son financement					29			12			1 j.	400 €	12
F12T11	Les professionnels de l'immobilier						28				3	1 j.	400 €	13
NOUV. F12T12	Entretien et amélioration de l'habitat						29				4	1 j.	400 €	13

* L'activité formation de l'ADIL 75 n'est pas assujettie à la TVA.

En complément des formations classiques, des formations en accéléré "SPÉCIALES ½ JOURNÉE"
vous sont proposées tout au long de l'année sur tous les thèmes de ce programme au prix de 150,00 € par participant.



LA FISCALITÉ DU PARTICULIER

PROGRAMME

I - La fiscalité liée à l'achat

- 1.1. À la charge de l'acquéreur
 - » L'achat d'un terrain
 - » La construction d'une maison individuelle
 - » L'achat d'un logement existant
- 1.2. À la charge du vendeur
 - » La plus-value immobilière : la réforme par la LDF rectificative pour 2011

II - La fiscalité liée à l'occupation du logement

- 2.1. La taxe d'habitation
- 2.2. La taxe foncière
- 2.3. Les autres taxes : taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage
- 2.4. La taxe sur la vacance
- 2.5. La TVA réduite et les travaux

III - La fiscalité du propriétaire bailleur

- 3.1. Les revenus fonciers
- 3.2. Les BIC

OBJECTIFS

Comprendre et détailler les implications de la fiscalité dans les différentes opérations liées au logement : location, achat, vente.

PUBLIC CONCERNÉ

Établissements financiers, conseillers en gestion de patrimoine et, en général, toute personne chargée d'informer le public en matière d'investissement.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Analyse de la réglementation, simulation et études de cas pratiques.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)
 Heure : 9h30 - 17h30
 Dates : 9 février 2012
 13 septembre 2012
 Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12T1



6



ACTION LOGEMENT : LES ORIENTATIONS DU 1%

PROGRAMME

INTRODUCTION

I - Les organismes collecteurs de la participation

- 1.1. La nécessité d'un agrément pour collecter
- 1.2. La réforme de l'UESL et de l'ANPEEC

II - La fin du régime conventionnel

- 2.1. Rappel de l'ancien dispositif
- 2.2. Le dispositif actuel

III - Les emplois issus du décret du 22.06.2009

- 3.1. Les emplois traditionnels de la participation en faveur des particuliers
 - » Prêts pour l'accession à la propriété
 - » Prêts travaux : les nouvelles conditions

- 3.2. Les nouveaux emplois du 1% en faveur des particuliers
 - » L'assistance aux personnes en difficulté
 - » Les aides à l'accès aux logements locatifs, la Garantie des Risques Locatifs
 - » Les aides à la mobilité professionnelle
 - » La réservation de logements en faveur du public DALO
 - » Conventionnement ANAH/UESL (15.09.09) : droit de réservation

- 4.1. Les opérations d'accession à la propriété
- 4.2. Les opérations locatives
- 4.3. Les interventions en faveur des populations en difficulté
- 4.4. Les interventions au titre du renouvellement urbain

IV - L'emploi des fonds par les personnes morales

- 4.1. Les opérations d'accession à la propriété
- 4.2. Les opérations locatives
- 4.3. Les interventions en faveur des populations en difficulté
- 4.4. Les interventions au titre du renouvellement urbain

OBJECTIFS

La loi "Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion" du 25 mars 2009 réforme profondément le 1% logement. Du régime conventionnel au régime législatif et réglementaire, la définition des emplois a évolué.

PUBLIC CONCERNÉ

Collaborateurs de CIL, travailleurs sociaux, services logement d'entreprises.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Présentation générale des nouvelles mesures et des obligations mises en place par les derniers textes législatifs.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)
 Heure : 9h30 - 17h30
 Dates : 10 février 2012
 14 septembre 2012
 Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12T2



COPROPRIÉTÉ : ACTUALITÉ LÉGISLATIVE ET JURISPRUDENTIELLE

PROGRAMME

I - Les textes

1.1. La loi ENL du 13/07/2006

» Les frais nécessaires de recouvrement

» Les frais de mutation

» Assouplissement de la majorité pour les travaux de sécurité

» La comptabilité

» Syndicat coopératif

» Adaptation du règlement de copropriété

» Résidences services

1.2. La loi du 30/12/2006 sur l'individualisation de la fourniture d'eau froide

1.3. La loi n°2007-295 du 5/03/2007 relative à la prévention de la délinquance : ouverture et fermeture des portes d'immeuble art.25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965

1.4. La loi n°2007-309 du 5/03/2007 relative à la diffusion télévisuelle

1.5. Décret n°2007-285 du 1er mars 2007 relatif aux modes et délais de convocation des

assemblées générales de copropriétaires

1.6. De la loi SRU au décret et à l'arrêté comptable du 14 mars 2005 (présentation succincte)

1.7. La fibre optique

1.8. Loi Molle du 25/03/2009 :

» Les honoraires des travaux

» La transmission des archives

» La vente des aires de stationnement

» L'adaptation du règlement de copropriété

» La majorité pour la suppression du poste de gardien

» La procédure d'alerte préventive

1.9. Loi de simplification du droit 12/05/2009 :

» La participation aux frais de procédure

» La rétention des archives par l'ancien syndic

II - Panorama jurisprudentiel

2.1. L'assemblée générale

2.2. Les responsabilités professionnelles

2.3. Le droit d'agir

OBJECTIFS

Le droit de la copropriété est en constante évolution. Ce stage vous permettra d'appréhender les textes récemment parus et les jurisprudences.

PUBLIC CONCERNÉ

Syndics, gestionnaires et en général toute personne assurant une fonction de conseil.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Présentation des nouveautés législatives et jurisprudentielles, confrontation d'expériences.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 12 mars 2012

4 octobre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12T3



ACTUALITÉ DU DROIT LOCATIF : LES MESURES LES PLUS RÉCENTES

PROGRAMME

I - L'accès au logement

- 1.1. Le DALO
- 1.2. La G.R.L et le loca-pass
- 1.3. Les pièces justificatives (loi du 24/10/2010)
- 1.4. L'attribution des logements sociaux depuis la loi du 25 mars 2009

II - L'entrée dans les lieux

- 2.1. Contenu du contrat de location :
 - » Le renforcement de la protection des locataires de logements meublés (loi du 25/03/2009)
 - » Les clauses réputées non écrites (loi Dalo)
 - » Les diagnostics (loi du 10/07/2010)
 - » Erreur de surface et recours du locataire
 - » Le dépôt de garantie : réduction du dépôt de garantie à 1 mois (loi du 08/02/2008)
 - extension au parc social non conventionné
 - non restitution dans les délais légaux
 - » Limitation du cautionnement (loi du 25/03/2009)
 - » Obligation de mentionner la surface dans le contrat de location (loi du 25/03/2009)
 - » Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs (Loi Lefebvre)
- 2.2. Le loyer et les charges
 - » Le nouvel IRL
 - » Les charges locatives depuis la loi ENL
 - » Décret du 19/12/2008 sur la rémunération des gardiens et employés d'immeuble

III - Les obligations du propriétaire et du locataire

- 3.1. La mise en place de détecteurs de fumée dans les logements par la loi du 9 mars 2010
- 3.2. La participation des locataires aux travaux d'énergie suite à la loi du 25 mars 2009
- 3.3. La lutte contre l'indécence
- 3.4. La lutte contre la sous-occupation dans les logements sociaux
- 3.5. L'usage paisible des lieux loués
- 3.6. Actualités sur les congés (loi du 15/05/2011)
- 3.7. Le transfert du bail (suite à la loi du 25 mars 2009 et actualités jurisprudentielles)
- 3.8. la procédure de résiliation des baux et la reprise en cas d'abandon du domicile (loi du 22/12/2010)
- 3.9. L'incidence de la procédure de surendettement sur la procédure d'expulsion

OBJECTIFS

Appréhender les points forts des dernières réglementations et jurisprudences relatives aux baux d'habitation.

PUBLIC CONCERNÉ

Tout acteur intervenant dans le domaine de la gestion locative.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Présentation générale des nouvelles mesures et des obligations mises en place par les derniers textes législatifs.
Exercices pratiques.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)
Heure : 9h30 - 17h30
Dates : 13 mars 2012
5 octobre 2012
Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12T4



LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

PROGRAMME

INTRODUCTION

- La notion de droit au logement et son évolution
- » Depuis la loi Besson du 31.05.90 à la loi du 5.03.2007
- » De la reconnaissance d'un recours amiable devant la commission de médiation au recours indemnitaire
- » Les chiffres
- I - Saisine et rôle de la commission DALO**
- 1.1. Les catégories de bénéficiaires
- » Un rappel des principes généraux d'attribution des logements sociaux
- » Les bénéficiaires sans délai : les critères d'éligibilité au DALO
- » La prise en compte des délais anormalement longs
- 1.2. Le recours amiable devant la commission départementale de médiation
- » L'organisation de la commission : sa composition et son fonctionnement
- » Les conditions de saisine : le nouveau

formulaire

- » L'instruction de la demande : l'expérience de l'ADIL 75

- » Les décisions favorables ou de rejet
- 1.3. Les particularités du recours hébergement

II - Les recours

- 2.1. Le recours gracieux et contentieux contre les décisions de la commission
- 2.2. Le contentieux de l'injonction à défaut de proposition de relogement
- 2.3. Le recours indemnitaire : les premières décisions du Tribunal Administratif de Paris

III - Intervention du préfet

- 3.1. Désignation des personnes prioritaires à un bailleur social : la régionalisation en IDF
- 3.2. La proposition dans le parc privé conventionné
- 3.3. La mobilisation du parc d'Action Logement

OBJECTIFS

Le Droit Au Logement Opposable, confère à l'État une obligation de résultat et non plus seulement de moyens. Ce stage permettra aux participants d'appréhender les conditions et les difficultés de mise en place du Droit au Logement Opposable.

PUBLIC CONCERNÉ

Tout acteur généraliste intervenant dans le secteur du logement, travailleurs sociaux.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Présentation du dispositif.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 15 mars 2012

18 septembre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12T5

L'ACCÈS AU PARC LOCATIF : COMMENT TROUVER UN LOGEMENT ?

PROGRAMME

I - Les pistes pour trouver un logement

- 1.1. Entre particuliers
- 1.2. Marchands de listes
- 1.3. Internet
- 1.4. Agences immobilières

II - Les différentes formules de location

- 2.1. Le logement vide
- 2.2. Le logement meublé
- 2.3. Le logement HLM
- 2.4. La colocation
- 2.5. Les résidences étudiantes
- 2.6. La sous-location dans le parc social

III - La signature du contrat de location

- 3.1. L'état des lieux
- 3.2. Le dépôt de garantie
- 3.3. Le cautionnement

IV - La fin du contrat de location

- 4.1. Congé par le bailleur
- 4.2. Congé par le locataire

OBJECTIFS

La recherche d'un logement à louer est une opération délicate. Cette formation a pour objectif de proposer de nouvelles pistes à explorer, d'alerter sur les pièges à éviter, de dresser un panorama des diverses formules de location envisageables, pour maîtriser les différents stades du cycle locatif, depuis le choix du régime juridique, en passant par la signature du contrat, jusqu'à sa fin.

PUBLIC CONCERNÉ

Gestionnaires, bailleurs privés ou sociaux, services logement, travailleurs sociaux.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Exposés et échanges d'expérience.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 16 mars 2012

17 septembre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12T6



ACTUALISATION DU DROIT DE L'HABITAT : 2011 - 2012

PROGRAMME

I - L'urbanisme

- 1.1. Le décret du 12/07/2011 : la performance énergétique et l'urbanisme
- 1.2. La nouvelle taxe d'aménagement

II - La qualité de l'habitat

- 2.1. Les nouveautés concernant les diagnostics technique : DPE, amiante..
- 2.2. L'insalubrité suite à la loi du 26 juin 2011 : l'habitat informel et la lutte contre l'habitat indigne en Outre-mer
- 2.3. La protection des usagers en cas de variations anormales de consommation d'eau

III - Le financement de l'accession et l'accession à la propriété

- 3.1. Le PTZ+
- 3.2. L'éco PTZ en outre-mer
- 3.3. Les plafonds de loyers avec le nouveau zonage
- 3.4. La réforme de la garantie inscrite en VEFA
- 3.5. La convention AERAS révisée

IV - La fiscalité immobilière

- 4.1. La réforme de la TVA immobilière
- 4.2. La réforme de la plus-value immobilière
- 4.3. La loi de finances rectificative pour 2011
- 4.4. La loi de finances pour 2012

V - Le droit locatif

- 5.1. La procédure de résiliation des baux d'habitation et la reprise des lieux en cas d'abandon de domicile
- 5.2. L'incidence de la procédure de surendettement sur l'expulsion
- 5.3. L'attribution des logements sociaux : la réforme de l'enregistrement de la demande de logement

VI - Les lois à venir

- 6.1. Le projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs (Loi Lefebvre)
- 6.2. Projet de loi de simplification du droit et allègement des démarches administratives (Loi Warsmann)

OBJECTIFS

Appréhender l'ensemble des dernières dispositions législatives et réglementaires relatives au droit immobilier.

PUBLIC CONCERNÉ

Tout acteur intervenant dans le domaine de la gestion locative.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Présentation générale des nouvelles mesures et des obligations mises en place par les derniers textes législatifs.

Exercices pratiques.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 26 mars 2012

21 septembre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12T7



NOUVEAU

COPROPRIÉTAIRES : MIEUX CONNAÎTRE SES DROITS ET OBLIGATIONS LORS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

PROGRAMME

INTRODUCTION

- » Fondements légaux ;
- » Les différents types d'assemblées générales de copropriétaires ;
- » Périodicité et lieu de tenue des assemblées générales de copropriétaires ;
- » Pouvoir des assemblées générales : prise de décision concernant la vie de la copropriété ;
- » Importance d'y participer

I - Les règles de convocation à l'assemblée générale

- 1.1. La convocation à l'Assemblée Générale
- 1.2. Les documents annexes à la convocation
- 1.3. L'inscription d'une question à l'ordre du jour

II - La participation du copropriétaire à l'assemblée générale

- 2.1. La participation du copropriétaire lui-même
 - » Présence / absence et émargement
 - » Particularismes :
 - époux copropriétaires
 - copropriétaires indivisaires
 - preneur d'un bail à construction
 - associés d'une société
 - association de locataires
 - concierge et gardien
- 2.2. La représentation du copropriétaire :
 - » Les personnes habilitées à être mandatés
 - » Les limites à la délégation de pouvoir

III - Le vote des résolutions en assemblée générale

- 3.1. Le décompte des voix
- 3.2. Les résolutions principales :
 - » Désignation du syndic
 - » Désignation des membres du conseil syndical
 - » Ouverture ou non d'un compte séparé
 - » Approbation des comptes et quitus
 - » Adoption du budget prévisionnel
 - » Réalisation de travaux
 - » Autorisations données à certains copropriétaires
- 3.3. Les différentes majorités :
 - » La majorité de droit commun : article 24
 - principe
 - le second vote
 - » Les majorités de l'article 26
 - la double majorité
 - l'unanimité

IV - Les procès verbaux d'assemblée générale

- 4.1. Le formalisme
- 4.2. La contestation des décisions d'assemblée générale

OBJECTIFS

Définir les règles spécifiques des assemblées générales des copropriétaires tout en rappelant le déroulement d'une assemblée et les droits et obligations des copropriétaires.

PUBLIC CONCERNÉ

Syndics, gestionnaires et en général toute personne assurant une fonction de conseil.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Présentation des nouveautés législatives et jurisprudentielles, confrontation d'expériences.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 2 jours (14 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 2 et 3 avril 2012

10 et 11 décembre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

700 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12T8



QUALITÉ ET SÉCURITÉ DE L'HABITAT

PROGRAMME

INTRODUCTION

L'actualité législative

- » Les objectifs de la loi ENE dite Grenelle 2 en copropriété
- » Les détecteurs de fumée et la prévention des incendies
- » La participation des locataires aux travaux d'économie d'énergie

I - Les diagnostics techniques immobiliers : vente, location, travaux

- 1.1. La santé et la sécurité des occupants :
 - » Le plomb : revêtement et canalisations
 - » L'amiante : décret du 03/06/2011
 - » L'assainissement non-collectif
 - » L'installation d'électricité
 - » L'installation intérieure de gaz
 - » L'état des risques naturels et technologiques

1.2. La qualité de l'habitat :

- » L'ascenseur : mise en sécurité et entretien
- » Le DPE : bâtiment existant
- » Les termites et les insectes xylophages
- » La loi Carrez : le calcul de la surface privative
- » Surface habitable et location
- » La réglementation acoustique
- » Les normes de décence en location
- » L'accessibilité des personnes handicapées
- » Le gardiennage
- » L'eau

1.3. La certification des compétences des diagnostiqueurs

- » Le Comité français d'accréditation
- » Les obligations des diagnostiqueurs

OBJECTIFS

Qu'il s'agisse de la vente, de la location ou des travaux, des normes doivent être prises en compte, témoignant d'un nouveau volet qualitatif et sécuritaire de l'habitat et s'inscrivant dans les objectifs du développement durable.

PUBLIC CONCERNÉ

Agents immobiliers, syndics, gestionnaires et en général tout acteur intervenant dans le secteur du logement, tant social que privé.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Présentation des différentes normes, étude des cas pratiques.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 2 jours (14 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 10 et 11 mai 2012

15 et 16 novembre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

700 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12T9



LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET SON FINANCEMENT

PROGRAMME

I - L'éco prêt à taux zéro

- 1.1. Les conditions à remplir
- 1.2. Les caractéristiques du prêt
- 1.3. Les travaux concernés

II - Les crédits d'impôts

- 2.1. Les logements et contribuables concernés
- 2.2. Les dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt
- 2.3. Les modalités du crédit d'impôt

III - La prise en compte de la performance énergétique dans le prêt à taux zéro +

- 3.1. Dans le neuf
- 3.2. Dans l'ancien

IV - Les subventions Anah

- 4.1. Pour les propriétaires bailleurs
 - » Travaux éligibles
 - » L'éco-conditionnalité
 - » Le montant de la subvention
- 4.2. Pour les propriétaires occupants
 - » Travaux éligibles
 - » L'éco-conditionnalité
 - » Le montant de la subvention
 - » Les démarches

V - Les aides des collectivités locales à Paris

- 5.1. Le plan copropriété objectif climat
- 5.1. L'OPATB
- 5.3. Les éco-primés
- 5.4. La lutte contre la précarité énergétique

OBJECTIFS

La volonté et l'ambition de la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, est de mettre en place un nouveau modèle de développement durable.

Des dispositifs d'aides existent à la fois pour les constructions et la rénovation.

PUBLIC CONCERNÉ

Élus locaux, établissements financiers, travailleurs sociaux, services conseil logement, CIL, toute personne chargée d'informer le public en matière d'accès à la propriété.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Présentation du dispositif, débats.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 29 mai 2012

12 octobre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12T10



LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

PROGRAMME

I - L'agent immobilier et l'administrateur de biens

- 1.1. Réglementation applicable : loi Huguet du 2.1.1970 (réforme Loi Lefebvre)
- 1.2. Les obligations en cas de location
- 1.3. Les obligations en cas de vente
- 1.4. Les obligations en cas de gestion
- 1.5. La rémunération : honoraires
- 1.6. Les solutions pour régler un litige

II - Le statut particulier du marchand de listes

III - Le syndic

- 3.1. Organisation de la copropriété : le syndicat, le conseil syndical et le syndic
- 3.2. Les missions du syndic
- 3.3. Sa rémunération
- 3.4. La copropriété en difficulté

IV - Le notaire

- 4.1. Définition : officier public et professionnel libéral
- 4.2. Domaine d'intervention : achat, vente, succession

- 4.3. Sa rémunération : frais d'acte, émoluments, honoraires libres...

- 4.4. Les garanties et recours

V - Le géomètre expert

- 5.1. Réglementation de la profession
- 5.2. Domaine d'intervention
- 5.3. Ses obligations
- 5.4. Ses honoraires

VI - Le diagnostiqueur

- 6.1. Agréments du professionnel
- 6.2. Champ d'application
- 6.3. Responsabilité

VII - Le promoteur

- 7.1. Réglementation de la profession
- 7.2. Domaine d'intervention

VIII - Le constructeur, le maître d'œuvre et l'architecte

- 8.1. Le constructeur de maisons individuelles : une réglementation spécifique
- 8.2. Le maître d'œuvre : une mission à géométrie variable
- 8.3. L'architecte : une profession réglementée

OBJECTIFS

De nombreux acteurs interviennent dans le domaine de l'immobilier. Ils facilitent ou garantissent la réalisation de l'opération. Un tour de table de leur rôle, leurs implications et obligations.

PUBLIC CONCERNÉ

Tout acteur généraliste intervenant dans le secteur du logement.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Analyse de la réglementation.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 28 juin 2012

3 décembre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12T11

13

ENTRETIEN ET AMÉLIORATION DE L'HABITAT

PROGRAMME

I - Le logement en location et les travaux

- 1.1. L'entrée du locataire
 - » La délivrance et la décence du logement
 - » Les obligations du bailleur
 - » Les moyens d'action du locataire
- 1.2. L'entretien du logement
 - » Les obligations du locataire et du bailleur
 - » Les réparations et l'amélioration du logement
 - » Les travaux d'économie d'énergie

II - La copropriété et les travaux

- 2.1. L'entretien des parties communes
 - » L'entretien courant
 - » Les mises aux normes
 - » L'amélioration
 - » Les objectifs de Grenelle 2
- 2.2. Les parties privatives et les obligations du copropriétaire
 - » Maintien du logement et des installations en bon état d'usage
 - » Les travaux sur des parties communes demandés par le copropriétaire (l'art. 25b de la loi du 10/07/65)

OBJECTIFS

Vous êtes locataire, bailleur ou copropriétaire et vous voulez réaliser des travaux d'entretien et/ou d'amélioration de votre logement. Quels sont vos droits et obligations ?

PUBLIC CONCERNÉ

Gestionnaires du secteur social ou privé, services logement.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Analyse de la réglementation, étude des cas pratiques.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 29 juin 2012

4 décembre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12T12



« CYCLE ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

RÉF.	THÈME	PREMIER SEMESTRE						DEUXIÈME SEMESTRE				DURÉE	PRIX	PAGE
		JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.			
F12Ac1	Le statut familial et l'achat d'un bien		7					11				1 j.	400 €	15
F12Ac2	Les aides et les incitations à l'accession et à l'amélioration de l'habitat			19				20				1 j.	400 €	15
F12Ac3	Construire le plan de financement : réaliser et optimiser le montage financier			22-23				24-25				2 j.	700 €	16
F12Ac4	L'habitat groupé			29							13	1 j.	400 €	16
F12Ac5	Accession sociale à la propriété			30				27				1 j.	400 €	17
NOUV. F12Ac6	L'accompagnement des futurs propriétaires				5			28				1 j.	400 €	17
NOUV. F11Ac7	La vente en viager						8		15			1j.	400 €	18
NOUV. F12Ac8	Acheter un logement : les précautions à prendre						15				14	1 j.	400 €	18

* L'activité formation de l'ADIL 75 n'est pas assujettie à la TVA.

En complément des formations classiques, des formations en accéléré "SPÉCIALES ½ JOURNÉE" vous sont proposées tout au long de l'année sur tous les thèmes de ce programme au prix de 150,00 € par participant.



LE STATUT FAMILIAL ET L'ACHAT D'UN LOGEMENT

PROGRAMME

I - Le logement des époux

- 1.1. Le sort du logement pendant la vie commune
 - » Détermination de la propriété du logement
 - » Protection du logement de la famille : article 215 alinéa 3 du code civil
 - » Les limites à la protection
- 1.2. le sort du logement en cas de divorce
 - » Les différents cas de divorce suite à la réforme du 26 mai 2004
 - » Le sort du logement lors de l'instance de divorce
 - » Le sort du logement au prononcé du divorce
- 1.3. Le sort du logement en cas de décès d'un époux
 - » La situation du conjoint survivant en l'absence de disposition en sa faveur :
 - les droits du conjoint survivant sur le logement appartenant aux deux époux ou à un seul
 - la protection du logement : jouissance gratuite du logement pendant un an et le droit d'usage et d'habitation

- » Les moyens d'accroître la protection du conjoint survivant : donation aux derniers vivants, avantages matrimoniaux...

II - Le logement des couples non mariés

- 2.1. Le logement des concubins
 - » L'achat en commun :
 - l'indivision
 - la constitution d'une SCI
 - l'acquisition en tontine
 - l'achat croisé
 - » L'acquisition par un seul concubin
 - les moyens d'avantager son concubin : testaments, legs
- 2.2. Le logement des partenaires liés par un pacte civil de solidarité

OBJECTIFS

La situation familiale des ménages revêt une grande importance lorsqu'ils souhaitent acquérir un bien immobilier. Éléments indispensables à prendre en compte lors de la signature des différents contrats (offre de prêts, promesse de vente, acte de vente), les conséquences des différents statuts n'en sont pas moins importantes lors de la revente du bien ou lors de la séparation du couple. La formation mettra en évidence les effets des différents statuts possibles selon ces multiples situations.

PUBLIC CONCERNÉ

Prêteurs, vendeurs, services logement, travailleurs sociaux.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Exposés et études de cas.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)
 Heure : 9h30 - 17h30
 Dates : 7 février 2012
 11 septembre 2012
 Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12Ac1

15

LES AIDES ET LES INCITATIONS À L'ACCESSION ET À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

PROGRAMME

INTRODUCTION

I - L'accession sociale

- 1.1. Le prêt à taux zéro de l'État (PTZ+)
- 1.2. Le prêt d'accession sociale (PAS)
- 1.3. Le prêt social location accession (PSLA)
- 1.4. Les aides du 1% (Action Logement) en faveur de l'accession

II - L'amélioration de l'habitat

- 2.1. Le régime des aides à l'amélioration de l'ANAH : le programme habiter mieux
- 2.2. La TVA sur travaux
- 2.3. Les crédits d'impôt
- 2.4. L'éco-prêt
- 2.5. Les politiques de lutte contre l'habitat indigne
- 2.6. Le rôle d'Action Logement

OBJECTIFS

Aujourd'hui, de nombreuses aides et dispositifs existent pour faciliter l'accession à la propriété ou l'amélioration de l'habitat. Cette formation aura pour but d'appréhender les différentes aides mobilisables, tant au niveau des prêts bonifiés, de subventions, de dispositifs originaux, ou d'une fiscalité incitative.

PUBLIC CONCERNÉ

Établissements financiers, services conseil logement, et en général, tout intervenant dans le secteur de l'accession à la propriété.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Présentation des aides existantes et à venir, débats entre les participants.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)
 Heure : 9h30 - 17h30
 Dates : 19 mars 2012
 20 septembre 2012
 Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12Ac2



CONSTRUIRE LE PLAN DE FINANCEMENT : RÉALISER ET OPTIMISER LE MONTAGE FINANCIER

PROGRAMME

INTRODUCTION

- » De l'avant-contrat à la signature de l'acte de vente : À quel moment demander son prêt ?
 - l'avant-contrat
 - le contrat définitif
 - le contrat de réservation d'un logement neuf
 - Le contrat de Prêt

I - Les différents types de financement

- 1.1. L'apport personnel
 - » Les fonds propres
 - » Les prêts constitutifs d'apport personnel
 - le PTZ+
 - le prêt "Action Logement"
 - les prêts sociaux
 - les prêts relais
 - les prêts d'épargne logement
 - les aides locales : l'exemple du Prêt Paris Logement
- 1.2. Les prêts principaux
 - » Les prêts réglementés
 - » Les prêts bancaires
 - les prêts à taux fixe et à taux variable

- les prêts à mensualités constantes, modulables, à paliers, lissés
- les prêts longues durées

II - La sécurisation du projet

- 2.1. Les assurances et les garanties
 - » Les garanties demandées par le prêteur :
 - l'hypothèque
 - le cautionnement : l'exemple de Crédit Logement
 - le privilège de prêteur de deniers PPL
 - le prêt "Action Logement"
 - » Les assurances souscrites à l'occasion d'un prêt immobilier
 - l'accès à l'assurance : l'ADI
 - la convention AERAS renouvelée
- 2.2. La définition de la capacité de l'emprunteur
 - » Le calcul de la capacité de remboursement
- 2.3. L'optimisation du plan de financement
 - » Le coût du projet : les frais annexes
 - » Les choix à faire selon le profil de l'accédant
 - » Le montage financier

III - Exemples de plans de financement et de diagnostics financiers

OBJECTIFS

La formation permet aux participants de maîtriser les caractéristiques des différents prêts existants et leurs nouvelles modalités d'obtention (taux fixes, taux variables, prêts longues durées, PTZ+, PPL 0% Ville de Paris, 1% Logement, PEL, etc...) et d'optimiser leur combinaison pour assurer la sécurité de l'emprunteur et de ce fait, celle des prêteurs.

PUBLIC CONCERNÉ

CIL, agents immobiliers, prêteurs, services logement et, en général, toute personne assurant une fonction de conseil et d'orientation auprès des accédants.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Alternance d'exposés et de cas pratiques. Les participants seront conduits à réaliser des financements sur des cas concrets (se munir d'une calculatrice).

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 2 jours (14 heures de formation)
Heure : 9h30 - 17h30
Dates : 22 et 23 mars 2012
24 et 25 septembre 2012
Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

700 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12Ac3

16



L'HABITAT GROUPÉ

PROGRAMME

INTRODUCTION

- » Historique de l'habitat groupé

I - Les objectifs de l'habitat groupé

- 1.1. Développement d'un habitat durable
- 1.2. Outil anti-spéculatif
- 1.3. Partage de services

II - Les conditions d'intervention de la commune : apport du foncier ou de bâtiments

- 2.1. Bail emphytéotique
- 2.2. Bail à construction
- 2.3. Cession d'usufruit

III - Le cadre juridique

- 3.1. Place des coopératives
- 3.2. Exemples :
 - » SCIA
 - » SCCC
 - » SCIAPP
 - » SARL
- II - Le financement des parts sociales
- 4.1. Un financement à inventer
- 4.2. Les produits financiers à mobiliser (Bancaires, PTZ+)

OBJECTIFS

Découvrir un nouveau mode de propriété et d'habitation. Faire connaissance avec les outils permettant de faire face à l'absence de réglementation pour monter une opération d'habitat groupé.

PUBLIC CONCERNÉ

Établissements financiers, services conseil logement, et en général, tout intervenant dans le secteur de l'accession à la propriété.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Présentation des différents dispositifs et études de cas.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)
Heure : 9h30 - 17h30
Dates : 29 mars 2012
13 décembre 2012
Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12Ac4



ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

PROGRAMME

INTRODUCTION :

- » Rappel des grandes lignes de la réforme des aides à l'accession

I - Les différentes formes d'accession

- 1.1. L'achat différé
 - » La location accession
 - » Les SCIAPP : les Sociétés Civiles Immobilières d'Accession Progressive à la Propriété
- 1.2. L'achat en HLM
 - » Les conditions de mise en vente
 - » La protection des occupants
 - » Les conditions d'accession
- 1.3. L'habitat groupé

II - Le financement

- 2.1. Le PSLA
- 2.2. Le PAS — Prêt d'Accession Sociale
- 2.3. Les autres prêts de l'État : PTZ+, ECOPTZ
- 2.4. Les aides des collectivités locales
 - » Rappel des dispositifs et de leurs incidences sur une opération d'accession
 - » Échanges entre participants sur les dispositifs en place dans leur département

OBJECTIFS

Cette formation vise à recenser et expliquer les différentes aides et dispositifs d'accession sociale à la propriété.

PUBLIC CONCERNÉ

CIL, agents immobiliers, prêteurs, services logement et, en général, toute personne assurant une fonction de conseil et d'orientation auprès des accédants.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Alternance d'exposés et de cas pratiques. Les participants seront conduits à réaliser des financements sur des cas concrets.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 30 mars 2012

27 septembre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12Ac5

L'ACCOMPAGNEMENT DES FUTURS PROPRIÉTAIRES

PROGRAMME

I - Bâtir un projet d'accession

- 1.1. Comment acheter à deux
 - » Couples mariés
 - » Pacsés
 - » Concubins
- 1.2. Orienter l'acquéreur dans ses recherches
 - » Les visites de logements :
 - les questions à poser
 - les travaux à prévoir
 - » Ancien : diagnostics et travaux

II - Aider à concrétiser un projet

- 2.1. Les différents types d'avant-contrat
 - » Les clauses suspensives
 - » Les délais à respecter
- 2.2. La demande de prêt
 - » Les prêts disponibles (PTZ+, prêt PAS, 1%...)
 - » La protection de l'emprunteur
 - » L'offre de prêt
 - » Les assurances et les garanties
- 2.3. L'acte authentique
 - » Les clauses essentielles à connaître
 - » Les frais de notaire

III - Former le futur copropriétaire

- 3.1. L'achat du lot de copropriété
 - » Opposabilité des documents de la copropriété à l'acquéreur
 - » Information de l'acquéreur par le vendeur
 - » Information de l'acquéreur par le syndic

- 3.2. Les organes de la copropriété
 - » Le syndicat des copropriétaires
 - » Le conseil syndical
 - » Le syndic
- 3.3. Le copropriétaire et ses charges
 - » Détermination
 - » Répartition
 - » Paiement et recouvrement
 - » Modification
 - » Contestation
- 3.4. Le copropriétaire et son lot
 - » Le droit de jouissance exclusive
 - » Les droits et obligations du copropriétaire
 - » Les travaux sur une partie privative
- 3.5. Le copropriétaire et l'assemblée générale
 - » Les règles de convocation
 - » Le déroulement de l'assemblée générale
 - » Les règles de majorités
 - » Le procès-verbal de l'assemblée générale
 - » Les contestations d'assemblée générale

OBJECTIFS

La formation aura pour objet d'informer les candidats à l'accession, pour les aider à bâtir et concrétiser leur projet, alerter l'acquéreur sur les modalités d'acquisition possibles, lui donner des pistes de réflexion pour l'orienter dans ses recherches. Pour concrétiser son projet, il doit connaître la typologie des avant-contrats, et des clauses de l'acte, le financement de l'opération envisagée. Devenant copropriétaire, il est soumis à une législation complexe, dont il doit être informé.

PUBLIC CONCERNÉ

Établissements financiers, services conseil logement, et en général, tout intervenant dans le secteur de l'accession à la propriété.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Exposés et études de cas.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 5 avril 2012

28 septembre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12Ac6



LA VENTE EN VIAGER

PROGRAMME

I - Le contrat de vente

- 1.1. Les conditions spécifiques de la vente en viager
- 1.2. Une vente comme une autre

II - La détermination de la rente viagère

- 2.1. Composition du prix de vente
- 2.2. Calcul de la rente
- 2.3. Revalorisation de la rente
- 2.4. Paiement de la rente
- 2.5. Augmentation de la rente

III - La jouissance du bien

- 3.1. Distinction usufruit/droit d'usage et d'habitation
- 3.2. Les travaux d'entretien du logement
- 3.3. Les charges de copropriété
- 3.4. Les assurances

IV - L'extinction du viager

- 4.1. Le décès du vendeur
- 4.2. Le décès de l'acquéreur
- 4.3. La revente du bien
- 4.4. Le rachat de la rente

V - La fiscalité du viager

- 5.1. Droits de mutation
- 5.2. La plus-value immobilière
- 5.3. L'impôt sur le revenu
- 5.4. L'impôt de solidarité sur la fortune
- 5.5. Les dangers du viager en famille

VI - Le prêt viager hypothécaire

- 6.1. Les caractéristiques du prêt
- 6.2. La mise en place du prêt
- 6.3. Les obligations des parties
- 6.4. Le terme du prêt

OBJECTIFS

La vente en viager bien que peu répandue pourrait connaître un regain d'intérêt, la publicité se développe sur différents médias. Concrètement réservée aux seniors, elle permet au vendeur de se constituer un complément de revenus jusqu'à la fin de sa vie, pour pallier une retraite insuffisante. Pour l'acquéreur, il s'agit d'un placement dans l'espoir de faire une "bonne affaire". Le prêt viager hypothécaire est aussi un outil récent permettant aux personnes âgées de mobiliser leur actif immobilier pour en tirer une rente ou un capital. Cette formation aura pour objet de présenter une synthèse de ces mécanismes complexes.

PUBLIC CONCERNÉ

Établissements financiers, services conseil logement, et en général, tout intervenant dans le secteur de l'accession à la propriété.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Exposés et études de cas.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)
Heure : 9h30 - 17h30
Dates : 8 juin 2012
15 octobre 2012
Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12Ac7



ACHETER UN LOGEMENT : LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE

PROGRAMME

I - L'achat sur plan

- 1.1. Les précautions à prendre avant la signature du contrat de réservation
- 1.2. Le contenu et la forme du contrat de réservation
- 1.3. Les clauses suspensives et le délai de rétractation
- 1.4. La signature du contrat définitif
- 1.5. Les différentes garanties apportées par le constructeur

II - L'achat d'une maison individuelle

- 2.1. Trouver un terrain et les risques liés au sol
- 2.2. L'importance du choix du contrat : CCM, contrat d'entreprise, contrat de maîtrise d'œuvre...
- 2.3. Les retards de livraison
- 2.4. Les garanties en cas de désordre
- 2.5. L'importance de l'assurance dommages-ouvrage

III - L'achat dans l'ancien

- 3.1. Le délai de rétractation
- 3.2. Les conditions suspensives

IV - L'achat d'un logement en copropriété

- 4.1. Les documents à consulter
- 4.2. L'état de l'immeuble
- 4.3. Les diagnostics techniques à fournir par le vendeur
- 4.4. L'état daté

OBJECTIFS

L'achat d'un logement est un acte important qui nécessite de faire attention aux différents stades de l'acquisition, notamment lors de la signature de l'avant-contrat et les garanties. Cette formation permettra de faire le tour des différents types d'achat, neuf, ancien et maison ou appartement.

PUBLIC CONCERNÉ

Établissements financiers, services conseil logement, et en général, tout intervenant dans le secteur de l'accession à la propriété.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Exposés et études de cas.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)
Heure : 9h30 - 17h30
Dates : 15 juin 2012
14 décembre 2012
Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12Ac8



« CYCLE GESTION LOCATIVE »

RÉF.	THÈME	PREMIER SEMESTRE						DEUXIÈME SEMESTRE				DURÉE	PRIX	PAGE
		JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.			
F12G1	Le statut familial et la location d'un bien		6					10				1 j.	400 €	20
F12G2	Les difficultés liées à l'accès au logement pour les personnes immigrées			27					11			1 j.	400 €	20
NOUV. F12G3	Le logement des jeunes				6				1 ^{er}			1 j.	400 €	21
F12G4	La législation appliquée aux logements sociaux					14-15			22-23			2 j.	700 €	21
F12G5	L'attribution de logements sociaux					21-22			18-19			2 j.	700 €	22
F12G6	Rapports locatifs : de l'accès au départ du logement					24-25				12-13		2 j.	700 €	22
F12G7	La maîtrise des aides au logement						11			23		1 j.	400 €	23
F12G8	Charges récupérables et réparations locatives						12			26		1 j.	400 €	23
F12G9	Fiscalité et investissement locatif						14				20	1 j.	400 €	24
NOUV. F12G10	La mobilité du locataire HLM						25			27		1 j.	400 €	24
F12G11	Troubles de voisinage						26		2			1 j.	400 €	25

* L'activité formation de l'ADIL 75 n'est pas assujettie à la TVA.

En complément des formations classiques, des formations en accéléré "SPÉCIALES ½ JOURNÉE" vous sont proposées tout au long de l'année sur tous les thèmes de ce programme au prix de 150,00 € par participant.



LE STATUT FAMILIAL ET LA LOCATION D'UN BIEN

PROGRAMME

Rappel des différents régimes locatifs et statuts familiaux

I - Statut du logement familial

- 1.1. Situation des époux
 - » Le principe de la protection renforcée du logement familial et ses conséquences
 - » Les atténuations au principe
 - » La perte du logement :
 - non respect des obligations contractuelles,
 - expropriation du bailleur,
 - destruction du logement,
 - congés du bailleur
- 1.2. Situation des concubins
 - » Un seul concubin est locataire
 - » Les deux concubins sont locataires
- 1.3. Situation des partenaires pacésés

II - Sort du logement familial en cas de divorce ou rupture

- 2.1. Les époux
 - » Le principe de l'attribution de la jouissance du local loué
 - » La mise en œuvre du principe pendant l'instance et au prononcé du divorce
 - 2.2. Les concubins
 - » La situation précaire du concubin hébergé
 - » La situation des deux concubins colocataires
 - 2.3. Les partenaires liés par un Pacs
- #### III - Sort du logement familial en cas de décès ou d'abandon
- 3.1. Les époux
 - » Le décès et la protection du conjoint survivant
 - » L'abandon de domicile
 - 3.2. Les concubins
 - » Les deux concubins sont colocataires
 - » Un seul concubin est titulaire du bail
 - 3.3. Les partenaires liés par un Pacs
 - 3.4. Les spécificités liées au logement HLM

OBJECTIFS

Qui peut conserver le logement en cas de séparation, divorce, ou décès...? - Quel est le statut des colocataires ? Cette formation sur le droit de la famille et le logement en location clarifie les effets des différents statuts possibles lors de ces multiples événements.

PUBLIC CONCERNÉ

Gestionnaires, bailleurs privés ou sociaux, services logement, travailleurs sociaux.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Présentation de la réglementation. Alternance d'exposés et de discussions de groupe, échanges d'expériences.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)
 Heure : 9h30 - 17h30
 Dates : 6 février 2012
 10 septembre 2012
 Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12G1



LES DIFFICULTÉS LIÉES À L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR LES PERSONNES IMMIGRÉES

PROGRAMME

INTRODUCTION

- » Actualités législatives
- » Présentation des différents documents permettant l'accès et le séjour en France (visa, titre de séjour...)

I - L'accès au logement

- 1.1. L'entrée dans le logement privé et social
 - » Le principe de la non discrimination
 - » Le cautionnement provenant de l'étranger (art. 22-1 de la loi du 6/07/89)
 - » Le dossier du candidat (art. 22-2 de la loi du 6/07/89)
 - » La demande de logement HLM (arrêté du 15/03/10)

- 1.2. L'hébergement
 - » Les demandeurs d'asile
 - » Les mineurs isolés
 - » Les travailleurs immigrés isolés
 - » Les étudiants

II - Les conditions de regroupement familial liées au logement

- 2.1. Caractéristique du logement
 - 2.2. Les obligations du bailleur
 - 2.3. Les moyens d'action du locataire
- #### III - Les enjeux face au DALO
- » L'accès au DALO

OBJECTIFS

Actuellement le logement des étrangers, sauf en ce qui concerne l'hébergement des demandeurs d'asile, des travailleurs isolés immigrés et des étudiants, relève du droit commun. Le logement constitue un enjeu majeur pour les étrangers au moins pour deux raisons, il constitue un vecteur d'intégration et conditionne la possibilité de faire venir leur famille de l'étranger.

PUBLIC CONCERNÉ

Tout acteur généraliste intervenant dans le secteur du logement, travailleurs sociaux.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Analyse de la réglementation et études de cas pratiques.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)
 Heure : 9h30 - 17h30
 Dates : 27 mars 2012
 11 octobre 2012
 Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12G2



LE LOGEMENT DES JEUNES

PROGRAMME

I - Les statuts d'occupation

- 1.1. Les structures d'hébergement
 - » Les résidences hôtelières à vocation sociale (personnes défavorisées / en situation de mobilité professionnelle)
 - » Le CROUS
 - » Les résidences étudiantes
 - » Les foyers (foyer de jeunes travailleurs...)
- 1.2. Les logements du secteur privé
 - » La location meublée
 - » La location vide (loi du 6/07.89)
 - » La colocation, la sous location
- 1.3. Les logements sociaux
 - » La demande et l'attribution
 - » La sous location par l'intermédiaire d'associations
 - » La colocation pour les étudiants, les apprentis, les jeunes de moins de 30 ans

II - L'accès au logement

- 2.1. Les aides à l'accès
 - » Le dépôt de garantie
 - » La caution
 - » L'avance et la garantie LOCA-PASS
 - » La garantie des risques locatifs
 - » Le FSL
 - » Le nouveau passeport logement étudiant
- 2.2. Les aides au paiement du loyer
 - » Les AL et APL
 - » Les aides de la ville de Paris

OBJECTIFS

L'accès à un logement autonome, les dispositifs d'aide. La réglementation des logements (régimes juridiques, contrat de location...).

PUBLIC CONCERNÉ

Agents des organismes HLM, gestionnaires, collectivités locales, CIL, travailleurs sociaux et services logement.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Analyse de la réglementation, simulation et études de cas pratiques.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 6 avril 2012

1^{er} octobre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12G3



LA LEGISLATION APPLIQUÉE AUX LOGEMENTS SOCIAUX

PROGRAMME

I - La formation du contrat de location

- 1.1. Le contenu du contrat de location
- 1.2. L'état des lieux
- 1.3. Les garanties (dépôt de garantie et caution)

II - Les obligations des parties

- 2.1. Les obligations du locataire
- 2.2. Les obligations du bailleur
- 2.3. Les charges

III - La fixation du loyer

- 3.1. La fixation initiale du loyer
- 3.2. La révision du loyer
- 3.3. L'augmentation du loyer
- 3.4. Les suppléments de loyer

IV - Le transfert du bail

- 4.1. Le décès ou l'abandon de domicile
- 4.2. La sous-location et la cession de bail
- 4.3. L'échange
- 4.4. L'hébergement de tiers

V - La fin du contrat

- 5.1. Le congé du locataire
- 5.2. La résiliation du bail
- 5.3. La vente du logement HLM
- 5.4. La remise en cause du droit au maintien dans les lieux : sous-occupation et dépassement des plafonds de ressources

OBJECTIFS

La législation des logements sociaux obéit à des règles propres, tout en étant soumise au droit commun de la loi du 6 juillet 1989. Au cours de la formation, les stagiaires s'appliqueront à découvrir la réglementation locative HLM, après avoir abordé les règles générales relatives à la législation sur les loyers.

PUBLIC CONCERNÉ

Agents des organismes HLM, gestionnaires, collectivités locales, CIL, travailleurs sociaux et services logement.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Analyse de la réglementation, simulation et études de cas pratiques.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 2 jours (14 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 14 et 15 mai 2012

22 et 23 octobre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

700 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12G4



L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

PROGRAMME

INTRODUCTION

- » Historique des logements sociaux

I - Offrir un logement social adapté

- 1.1. Les différents modes de financement des logements sociaux
- 1.2. Le droit de réservation des logements sociaux

III - Les règles d'attribution

- 2.1. Les bénéficiaires de l'attribution
 - » La demande et le numéro unique
 - » Les personnes physiques, les personnes morales
- 2.2. Les principaux documents mettant en œuvre les attributions
 - » Le PDLPD
 - » Les accords collectifs
- 2.3. Les critères de priorité et le Droit Au Logement Opposable
 - » Les critères légaux et les délais anormalement longs
 - » La commission de médiation
 - » Les recours

OBJECTIFS

La législation des logements sociaux obéit à des règles propres, tant pour leur attribution que dans le déroulement du contrat de location. La formation permettra aux participants de découvrir, connaître, maîtriser les différents circuits d'attribution de logements sociaux et de faire le point sur les dernières mesures prises en ce domaine.

PUBLIC CONCERNÉ

Agents des organismes HLM, collectivités locales, CIL, travailleurs sociaux et services logement d'entreprises ou d'administrations.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Analyse de la réglementation, simulations et études de cas pratiques.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 2 jours (14 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 21 et 22 mai 2012

18 et 19 octobre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

700 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12G5



RAPPORTS LOCATIFS : DE L'ACCÈS AU DÉPART DU LOGEMENT

PROGRAMME

INTRODUCTION

- » Actualité législative
- » Rappel sur les différents régimes juridiques

I - Les régimes autres que la loi du 6 juillet 1989

- 1.1. Code civil
- 1.2. Loi 1er septembre 1948
- 1.3. Logements locatifs sociaux
- 1.4. Location meublée

II - Le régime de droit commun : la loi du 6 juillet 1989

- 2.1. Avant le contrat
 - » Accès au logement
 - » Conclusion du bail
 - » Documents annexes au contrat de bail
 - » Garanties de l'exécution des obligations locatives
 - » Entrée dans les lieux

- 2.2. Pendant la location
 - » Engagement des parties
 - » Carences du bailleur
 - » Paiement du loyer et des charges récupérables
 - » Congés du bailleur et du locataire
- 2.3. Le départ du locataire
 - » Congé du bailleur
 - » Congé du locataire
 - » Manquement aux obligations du locataire
 - » Procédure en cas d'impayé
 - » Mise en œuvre de l'expulsion

OBJECTIFS

Maîtriser les différentes étapes de la location d'un logement. La formation a pour objectif de connaître les règles de base applicables aux baux d'habitation et les aides mobilisables pour l'accès au parc locatif.

PUBLIC CONCERNÉ

Gestionnaires, services logement d'entreprises ou d'administrations. En général, toute personne appelée à conseiller un bailleur ou un locataire souhaitant approfondir ses connaissances et faire le point sur les dernières jurisprudences.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Présentation d'états des lieux, de décomptes de charges, exposés.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 2 jours (14 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 24 et 25 mai 2012

12 et 13 novembre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

700 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12G6



LA MAÎTRISE DES AIDES AU LOGEMENT

PROGRAMME

INTRODUCTION

I - Les aides destinées à faciliter l'accès à un logement locatif

- 1.1. L'avance Loca-Pass
- 1.2. La GRL (Garantie des Risques Locatifs)
- 1.3. La place laissée à la garantie Loca-Pass
- 1.4. L'aide Mobili-Pass

II - Les aides destinées à faire face aux dépenses de logement

- 2.1. Les allocations logement
 - » Les conditions relatives à l'allocataire
 - » Les conditions relatives au logement
- 2.2. L'aide personnalisée au logement
 - » Les bénéficiaires
 - » Les conditions relatives au logement
 - » Le versement de l'APL
- 2.3. Les conditions relatives aux ressources
 - » Les personnes à considérer
 - » Les correctifs

- » Les abattements et neutralisations
- » L'évaluation forfaitaire
- 2.4. Le calcul des aides
- » L'allocation logement
- » L'APL

III - L'ALT et autres aides

- 3.1. L'ALT
- 3.2. Le volet logement de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

IV - Le Fonds de Solidarité Logement

- 4.1. Le règlement intérieur du FSL
- 4.2. Les aides au maintien dans le logement
- 4.3. Les aides au maintien de la fourniture d'énergie

V - Les aides des collectivités locales

- » Aides du CCAS

VI - Le contentieux des aides au logement

VII - Le traitement du surendettement

OBJECTIFS

Cette formation aura pour but de répertorier les aides susceptibles d'être mobilisées pour faciliter l'accès du plus grand nombre au parc locatif.

PUBLIC CONCERNÉ

Travailleurs sociaux, gestionnaires, et en général, toute personne devant s'assurer qu'un locataire bénéficie de l'ensemble des aides au logement auxquelles il peut prétendre.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Analyse de la réglementation, simulations et études de cas pratiques (se munir d'une calculatrice).

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 11 juin 2012

23 novembre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12G7

23

CHARGES RÉCUPÉRABLES ET RÉPARATIONS LOCATIVES

PROGRAMME

INTRODUCTION

- » Rappel des différents régimes de location (vide, meublé, HLM...)

I - Les charges locatives

- 1.1. La présentation générale de la réglementation
 - » Historique : des accords Delmon à la loi du 7 décembre 2010
 - » Article 23 de la loi du 6/07/1989 et le décret du 26/08/1987
 - » Détermination du caractère récupérable et l'apport de la jurisprudence
- 1.2. La gestion des charges récupérables
 - » Les conditions de recouvrement : fixation des provisions, régularisation et prescriptions
 - » Les solutions aux litiges éventuels

II - Les réparations locatives

- 2.1. La définition des réparations locatives
 - » Les obligations du bailleur et du locataire
 - » La liste des réparations locatives (décret et jurisprudences)
 - » La notion de vétusté
 - » Les recours ouverts au locataire et au propriétaire
- 2.2. L'état des lieux
 - » La rédaction de l'état des lieux
 - » L'intervention possible d'un tiers (mandataire, huissier)
 - » Le paiement des réparations au départ du locataire
- 2.3. Le dépôt de garantie
 - » Montant et gestion du dépôt de garantie
 - » Restitution du dépôt de garantie et recours en cas de non restitution

OBJECTIFS

La formation permettra aux stagiaires de maîtriser les techniques concourant à la réalisation des états des lieux d'entrée et de sortie, de pouvoir comprendre un décompte des charges et des réparations locatives récupérables en cours de location et à l'issue de celle-ci.

PUBLIC CONCERNÉ

Gestionnaires du secteur social ou privé, services logement.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Présentation de décomptes de charges, d'états des lieux, exposés.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 12 juin 2012

26 novembre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12G8



FISCALITÉ ET INVESTISSEMENT LOCATIF

PROGRAMME

I - Le revenu foncier

- 1.1. Détermination des revenus fonciers
- 1.2. Souscription de la déclaration
- 1.3. Imposition
 - » Régime réel d'imposition : droit commun et déficit foncier
 - » Régime micro-foncier

II - Les incitations et solutions fiscales à l'investissement

- 2.1. Les réductions et crédits d'impôts
 - » Conventions dans l'ancien
 - » Loi Scellier pour le neuf
 - » Les conditions 2012
 - » Autres dispositifs

2.2. La location meublée

- » Loueur professionnel (LMP) et non professionnel (LNMP)
- » Détermination du BIC
- » Cas d'exonération
- » Régimes applicables
 - régime réel d'imposition
 - régime micro-entreprise

OBJECTIFS

Identifier la fiscalité applicable à la situation locative. Repérer les avantages propres à chacun des régimes fiscaux.

PUBLIC CONCERNÉ

Établissements financiers, conseillers en gestion de patrimoine et, en général, toute personne chargée d'informer le public en matière d'investissement.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Étude des textes et analyse de cas.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 14 juin 2012

20 décembre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12G9



LA MOBILITÉ DU LOCATAIRE HLM

PROGRAMME

I - Rappel du principe du droit au maintien dans les lieux et les cas de déchéance

- 1.1. Les conditions du droit au maintien dans les lieux
- 1.2. Étude des 11 cas de déchéance comme par exemple :
 - » L'inoccupation du logement
 - » La pluralité d'habitations etc.

II - Nouveaux cas de remise en cause du droit au maintien dans les lieux introduits par la loi Molle du 25/03/2009

- 2.1. La sous occupation
 - » La notion de sous occupation
 - » L'échange de logement et les aides à la mobilité
 - » Les locataires protégés

2.2. Dépassement des plafonds de ressources

- » Les conditions applicables (zones géographiques, appréciation des dépassements des plafonds de ressources)
- » Les locataires protégés

2.3. Logement adapté au handicap et occupé par une personne ne présentant plus de handicap

- » Les aides à la mobilité
- » Les locataires protégés
- » Les conséquences du refus d'un échange

III - Départ volontaire du locataire

- 3.1. La vente HLM
- 3.2. Le congé

OBJECTIFS

Aborder les différents cas de déchéance du droit au maintien dans les lieux qui entraînent un départ du logement imposé au locataire par le bailleur HLM.

PUBLIC CONCERNÉ

Agents des organismes HLM, gestionnaires, collectivités locales, CIL, travailleurs sociaux et services logement.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Analyse de la réglementation, simulation et études de cas pratiques.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 25 juin 2012

27 novembre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12G10



TROUBLES DE VOISINAGE

PROGRAMME

INTRODUCTION :

- » Le bruit
 - historique des normes dans le bâtiment
 - propagation du bruit

I - Les troubles de voisinage :

définitions et descriptifs des nuisances

1.1. Les troubles de voisinage dans le logement

- » Propagation du bruit
- » Bruits liés au comportement
- » Autres nuisances :
 - insalubrité
 - odeurs dans le logement
 - encombrants dans les parties communes
 - animaux dangereux
 - agressivité entre voisins
 - problèmes psychologiques

1.2. Les réglementations et définitions

- » État de la législation
- » Distinction trouble de voisinage et abus de droit

II - Le logement et son environnement

- 2.1. Les obligations du bailleur et du locataire
 - » Décence du logement
 - » Jouissance paisible
 - » Notion de bon père de famille
- 2.2. Les nuisances relevant de l'environnement
 - » Activités économiques
 - » Lieux musicaux

III - Les recours

- 3.1. Recours techniques
- 3.2. Recours amiables
- 3.3. Recours contentieux

CONCLUSION

- » Les moyens d'action des pouvoirs publics en matière de prévention du bruit

OBJECTIFS

La formation propose aux participants d'analyser les situations de troubles de voisinage, une des principales préoccupations des habitants dans les agglomérations, et de définir les actions à mener.

PUBLIC CONCERNÉ

Travailleurs sociaux, gestionnaires.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Présentation de la réglementation. Alternance d'exposés et de discussions de groupe, échanges d'expériences.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 26 juin 2012

2 octobre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12G11





« CYCLE CONTENTIEUX

RÉF.	THÈME	PREMIER SEMESTRE						DEUXIÈME SEMESTRE				DURÉE	PRIX	PAGE
		JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.			
F12C1	Les impayés de loyers et l'aspect juridique de la procédure d'expulsion					31	1 ^{er}			19-20		2 j.	700 €	27
F12C2	L'expulsion						4			22		1 j.	400 €	28
F12C3	Règlement des litiges : les procédures simplifiées						5			25		1 j.	400 €	29
F12C4	Habitat indigne : de la non décence à l'insalubrité						7			29		1 j.	400 e	30
F12C5	Dette de loyer : conduite de l'entretien avec les locataires						18-19				6-7	2 j.	700 €	30
F12C6	Le traitement de l'impayé en accession et en location						21-22				17-18	2 j.	700 €	31

** L'activité formation de l'ADIL 75 n'est pas assujettie à la TVA.*

En complément des formations classiques, des formations en accéléré “SPÉCIALES ½ JOURNÉE” vous sont proposées tout au long de l’année sur tous les thèmes de ce programme au prix de 150,00 € par participant.



LES IMPAYÉS DE LOYERS ET L'ASPECT JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE D'EXPULSION

PROGRAMME

INTRODUCTION

1. Évolution de la législation : de la Loi contre les exclusions à aujourd'hui
2. Rappel des différents régimes locatifs :
 - » La location meublée
 - » La loi du 6.7.1989
 - » La réglementation HLM,
 - » Les logements conventionnés
 - » La loi de 1948
3. La définition de l'impayé
4. Rappel des obligations du locataire

I - Les alternatives à la résiliation du bail

- 1.1. Les solutions amiables
 - » Les accords amiables avec le bailleur
 - » Le recours au conciliateur de justice
 - » Les spécificités du traitement amiable de l'impayé dans le parc social
- 1.2. Les dispositifs spécifiques aux personnes en difficultés
 - » Le maintien des aides au logement (CAF)
 - » Le Fonds de Solidarité Logement
 - » La Garantie des risques locatifs et la garantie Loca-Pass pour le parc social
 - » L'aide au quittance
 - » La saisine de la CCAPEX
 - » La commission de surendettement
 - le déroulement de la procédure devant la commission
 - l'intervention du juge
 - la procédure de rétablissement personnel
- 1.3. Recouvrement forcé de la dette
 - » L'injonction de payer
 - » Les saisies

II - La résiliation du bail

- 2.1. Notions de procédure
- 2.2. Non respect des obligations du locataire
 - » Pour défaut de paiement
 - le commandement de payer
 - les délais de paiement (article 1244-1 code civil)
 - l'application de la clause résolutoire
 - » Pour autres manquements
 - les troubles de voisinage :
 - la clause résolutoire : loi de prévention de la délinquance du 5.3.2007
 - les particularités pour les logements HLM
 - le non respect des clauses du bail : sous-location, transformation du logement et hébergement

III - La procédure d'expulsion

- 3.1. De l'assignation à l'audience
 - » Les acteurs de la procédure : l'huissier et l'avocat, l'aide juridictionnelle
 - » La prévention des expulsions :
 - le rôle du préfet
 - le diagnostic social
 - » L'audience
 - » Le jugement et les recours
 - » La loi de cohésion sociale
 - » La loi sur le Droit au Logement Opposable
- 3.2. L'exécution du jugement
 - » La signification du jugement
 - » Le commandement de quitter les lieux
 - » Le rôle du juge de l'exécution et les délais
 - » Le concours de la force publique
 - » L'expulsion : son déroulement
 - » Le recours en indemnisation

OBJECTIFS

La gestion du ou des premiers impayés de loyers ou de charges dès le début des difficultés rencontrées par le locataire, ainsi qu'une bonne maîtrise des aides existantes, permettent souvent d'apporter des solutions concrètes et satisfaisantes de part et d'autre, sans devoir recourir à l'expulsion. La formation propose aux participants de faire le point sur l'ensemble du dispositif existant, tant dans le traitement de l'impayé, que celui, parfois inéluctable, de la poursuite d'une procédure d'expulsion.

PUBLIC CONCERNÉ

Gestionnaires, bailleurs privés ou sociaux, services logement, travailleurs sociaux.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Exposés, cas pratiques, confrontation d'expériences.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 2 jours (14 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 31 mai et 1^{er} juin 2012
19 et 20 novembre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

700 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12C1



L'EXPULSION

PROGRAMME

INTRODUCTION

I - Les causes de l'expulsion

- 1.1. La résiliation judiciaire d'un bail
- 1.2. L'acquisition de la clause résolutoire
- 1.3. L'occupation sans droit ni titre
- 1.4. Le cas des squatters

II - La procédure d'expulsion

- 2.1. La saisine de la CCAPEX
- 2.2. La saisine du tribunal
 - » Le tribunal compétent
 - » L'assignation à toutes fins
 - » La citation en référé
- 2.3. La décision de justice
- 2.4. Les voies de recours

III - L'exécution de l'expulsion

- 3.1. Les sursis à exécution
 - » Les délais accordés par le juge d'instance
 - » Le commandement d'avoir à libérer les lieux
 - » Les délais accordés par le juge de l'exécution
 - » La période d'hiver et les horaires légaux
- 3.2. Le déroulement de l'expulsion
 - » L'expulsion sans entrave
 - » Le recours à la force publique
 - » Le procès verbal de l'expulsion
 - » Le sort des meubles
- 3.3. Le contrôle de la régularité par le juge de l'exécution

I - CONCLUSION

- » Le refus du Préfet de prêter le concours de la force publique à l'exécution d'une expulsion
- » L'indemnisation du bailleur par l'État

OBJECTIFS

Maîtriser les mécanismes de l'expulsion tant du point de vue du bailleur que du locataire.

PUBLIC CONCERNÉ

Bailleurs, services contentieux, services sociaux, marchands de biens et agents immobiliers.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Alternance d'exposés et de discussions de groupe, échanges d'expériences.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 4 juin 2012
22 novembre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12C2



RÈGLEMENT DES LITIGES : LES PROCÉDURES SIMPLIFIÉES

PROGRAMME

INTRODUCTION

- » Historique et rappel de l'organisation judiciaire civile et compétence des tribunaux

I - Phase précontentieuse

- 1.1. La commission départementale de conciliation
 - » Compétence
 - » Composition
 - » Fonctionnement
- 1.2. Conciliation
 - » Conciliation extrajudiciaire :
 - objectif
 - statut du conciliateur
 - domaine de compétence
 - déroulement et issue de la conciliation
 - » Conciliation judiciaire (tentative préalable de conciliation)
 - objectif
 - domaine de compétence
 - déroulement et issue de la procédure
 - » Médiation
 - objectif
 - domaine de compétence
 - rôle et obligations du médiateur
 - issue de la médiation

II - Phase contentieuse

- 2.1. Assistance et représentation devant les juridictions d'instance et de proximité
- 2.2. Le juge de proximité
 - » Statut
 - » Domaine de compétence
 - » Déroulement et issue de la procédure
- 2.3. Les procédures simplifiées
 - » Déclaration au greffe
 - objectif
 - domaine de compétence
 - déroulement et issue de la procédure
 - » Injonction de payer
 - objectif
 - domaine de compétence
 - phase unilatérale
 - possibilité d'une phase contradictoire
 - issue de la procédure
 - » Injonction de faire
 - objectif
 - domaine de compétence
 - procédure en deux phases
 - issue de la procédure

OBJECTIFS

Recourir à la justice peut s'avérer être une démarche longue et onéreuse.

Cette formation présentera des dispositifs simples et alternatifs à mettre en œuvre pour régler des litiges courants.

PUBLIC CONCERNÉ

Bailleurs sociaux ou privés, services contentieux, services logement, travailleurs sociaux.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Présentation des différents dispositifs et études de cas.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 5 juin 2012
25 octobre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12C3



HABITAT INDIGNE : DE LA NON DÉCENCE À L'INSALUBRITÉ

PROGRAMME

INTRODUCTION

- » Distinction non décence et insalubrité

I - La non décence

- 1.1. Les obligations du bailleur
- » Article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et décret du 30.01.2002
- » Article 1719 du Code Civil
- 1.2. La demande de mise en conformité
- » Le rôle de la commission départementale de conciliation
- » Le rôle du juge
- » Le rôle des associations
- 1.3. Les incidences en matière d'allocation logement

II - L'insalubrité

- 2.1. Champ d'application
- 2.2. Enquête insalubrité

2.3. Arrêté d'insalubrité

- » Distinction insalubrité remédiable et irréversible
- » Contenu de l'arrêté
- » Information des propriétaires et des tiers
- 2.4. Conséquences de l'arrêté
- » Les modalités d'exécution des travaux
- » Les financements publics
- » Les occupants protégés
- » La suspension des aides au logement
- » L'obligation de relogement ou d'hébergement : les débiteurs et les bénéficiaires de cette obligation
- » Le régime des baux
- 2.5. Main levée de l'arrêté d'insalubrité
- 2.6. Sanctions pénales

OBJECTIFS

Réduire les risques pour la santé liés à l'insalubrité est une priorité.
Cette formation aura pour but d'aborder les principales procédures en matière d'habitat indigne.

PUBLIC CONCERNÉ

Travailleurs sociaux, bailleurs, services logement.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Présentation du dispositif, analyse de cas.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 1 jour (7 heures de formation)
Heure : 9h30 - 17h30
Dates : 7 juin 2012
29 novembre 2012
Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

400 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12C4



DETTE DE LOYER : CONDUITE DE L'ENTRETIEN AVEC LES LOCATAIRES

PROGRAMME

INTRODUCTION

- » Identification des causes de l'impayé (difficultés financières, accidents de la vie, mauvaise foi...)
- » Données chiffrées

I - L'entretien avec le locataire

- 1.1. Identification du problème ou de la difficulté (examen des documents fournis, questionnement...)
- 1.2. Information des droits et obligations du locataire, des possibilités de recours et des éventuelles orientations (mobilisation des aides, rappel des acteurs sociaux...)
- 1.3. Clés d'un entretien constructif : écoute, recadrage, fourniture d'outils pour faire évoluer la situation
- 1.4. Mise en situation : cas pratiques

II - Le traitement du surendettement des ménages

- 2.1. Champ d'application de la procédure
- » Quant aux personnes » Quant aux dettes
- » Élément moral : la bonne foi du débiteur
- 2.2. Les acteurs de la procédure
- » La commission de surendettement

- » Le juge de l'exécution

2.3. La suspension des poursuites

III - Déroulement de la procédure devant la commission

- 3.1. Élaboration du plan conventionnel
- Conditions préalables » Mise en place
- 3.2. La recommandation des mesures
- » Conditions et pouvoirs de la commission
- » Effet des recommandations

IV - L'intervention judiciaire

- 4.1. L'homologation par le juge de l'exécution
- 4.2. La contestation auprès du juge de l'exécution

V - L'exécution ou l'inexécution du plan

- 5.1. Cas de retour à meilleure fortune
- 5.2. L'inexécution des mesures par le débiteur

VI - La procédure de rétablissement personnel

- 6.1. L'audience d'ouverture
- 6.2. La liquidation judiciaire
- 6.3. Le jugement de clôture
- 6.4. La suspension des poursuites

OBJECTIFS

La gestion du ou des premiers impayés de loyers ou de charges dès le début des difficultés rencontrées par le locataire, ainsi qu'une bonne maîtrise des aides existantes, permettent souvent d'apporter des solutions concrètes et satisfaisantes de part et d'autre, sans devoir recourir à l'expulsion.

PUBLIC CONCERNÉ

Gestionnaires, bailleurs privés ou sociaux, services logement, travailleurs sociaux.

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Exposés, cas pratiques, confrontation d'expériences.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 2 jours (14 heures de formation)
Heure : 9h30 - 17h30
Dates : 18 et 19 juin 2012
6 et 7 décembre 2012
Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

700 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12C5



LE TRAITEMENT DE L'IMPAYÉ EN ACCESSION ET EN LOCATION

PROGRAMME

INTRODUCTION :

1. Obligation principale du débiteur
2. Définition de l'impayé

I - Les mesures préventives

- 1.1. L'analyse de la solvabilité de l'accédant et du locataire
 - 1.2. Les garanties visant à protéger le créancier
- » Personnelles :
 - le cautionnement
 - les assurances
 - » Réelles
 - privilège, hypothèque
 - nouvelles dispositions

II - Le contentieux

- 2.1. Quelques notions de procédure
- 2.2. Les mesures tendant à éviter la perte du logement
 - » Mesures à la disposition du créancier :
 - la mise en demeure
 - les procédures simplifiées
 - les saisies mobilières
 - » Mesures à la disposition du débiteur :
 - la mise en place des dispositifs sociaux
 - la demande de délais
 - la renégociation des prêts
 - le surendettement
- 2.3. Les procédures menant à la perte du logement
 - » La résiliation du bail
 - » La saisie immobilière

OBJECTIFS

Cette formation se donne pour objectif de trouver les solutions les plus adaptées en cas d'impayé de loyers ou d'une mensualité d'un prêt immobilier, prémisses d'un surendettement chronique (prévention et analyse de la solvabilité, reste à vivre...). De la négociation amiable aux procédures de saisie, un panel de démarches sera présenté aux participants.

PUBLIC CONCERNÉ

Gestionnaires, services contentieux et toute personne intervenant dans ce domaine (services logement, travailleurs sociaux...).

MÉTHODES PÉDAGOGIQUES

Exposés, analyse de cas (éventuellement apportés par les participants) et échanges d'expérience.

INFORMATIONS PRATIQUES

Durée : 2 jours (14 heures de formation)

Heure : 9h30 - 17h30

Dates : 21 et 22 juin 2012
17 et 18 décembre 2012

Lieu : ADIL 75

PRIX NET PAR PERSONNE

700 € (dossier et déjeuner inclus)

RÉF. F12C6



ADIL75 FORMATION

ADIL75 formation est la branche formation professionnelle de l'Association Départementale pour l'Information sur le Logement. Agréée en 1985, ADIL75 formation est au service de ses partenaires pour réaliser des sessions spécifiques de formation sur le logement.

DES STAGES À LA CARTE

Trois types de formation sont proposés aux professionnels du logement :

» DES STAGES "INTERENTREPRISES" :

Ces sessions rassemblent des publics venant d'organismes différents mais qui rencontrent des difficultés identiques dans la pratique quotidienne de leurs activités.

Ces stages ont l'avantage de confronter des expériences différentes et d'apporter à ces situations particulières, non pas une solution unique mais des solutions pratiques pour chaque cas, en respectant leurs spécificités.

» DES STAGES "INTRA ENTREPRISE" :

Ceux-ci s'adressent aux organismes qui souhaitent une formation "sur mesure".

Les stages sont construits après étude des besoins et analyse des solutions à apporter aux problèmes spécifiques de l'entreprise, en accord avec sa politique globale de gestion. La formation est animée en insistant sur les aspects opérationnels.

Ensemble, nous élaborons votre projet de formation (définition des objectifs, résultats attendus, public concerné...), vous choisissez la date et le lieu du déroulement.

» DES FORMATIONS "SPÉCIALES DEMI-JOURNÉE" :

Pour permettre aux participants d'acquérir les grandes notions des thèmes abordés.

Un support de cours comprenant les textes essentiels, les articles indispensables et la bibliographie est réalisé par les formateurs en charge des stages et remis à chaque participant lors de la formation.

Une évaluation est faite à la fin de la formation permettant ainsi à chaque participant d'exprimer son degré de satisfaction par rapport à ses objectifs, ceci pour nous permettre de, sans cesse, améliorer notre offre formation et répondre au mieux à vos attentes (atteinte des objectifs, respect du programme annoncé, compétence et pédagogie des animateurs, qualité de l'accueil...).

VOS CONTACTS À L'ADIL75 FORMATION

Vous souhaitez :

- » être orienté dans le choix de votre formation,
- » construire une formation "sur mesure",
- » vous inscrire à nos formations...

CONTACT :

Agnès Mylondo - agnes.mylondo@adil75.org - Tél. : 01.42.79.50.34 - Fax : 01.42.79.83.93

**L'activité formation de l'ADIL 75 n'est pas assujettie à la T.V.A.*

CONDITIONS GÉNÉRALES

» NUMÉRO D'AGRÉMENT

L'ADIL75 est agréée organisme de formation professionnelle sous le numéro : 11750988875.

» INSCRIPTION

L'inscription d'un participant est validée par la réception du bulletin d'inscription, accompagnée du règlement correspondant. Le nombre de places pour chaque session étant limité, les participations sont enregistrées dans leur ordre d'arrivée.

Les préinscriptions sont possibles par téléphone au 01.42.79.50.34 et doivent être confirmées par écrit le plus rapidement possible et au plus tard 15 jours avant le début de la session.

Nos prix comprennent la préparation, l'animation de la session, la documentation remise sur place aux stagiaires et un forfait repas.

» CONVOCATION

10 jours avant le début de la session, une confirmation d'inscription et une convocation sont adressées à l'entreprise.

» CONVENTION ET FACTURE

Une convention de formation simplifiée en deux exemplaires et une facture sont adressées à l'issue de la formation, accompagnées de l'attestation de présence correspondante.

Tout stage commencé est dû intégralement.

Dans le cas d'un désistement signalé moins de 10 jours avant le stage, 30% des frais de formation seront facturés. Aucune indemnité n'est due lorsque le désistement est signalé avant 10 jours.

Aucun remboursement ne pourra être effectué en cas d'absence ou d'annulation reçue après l'ouverture de la session.

L'ADIL75 se réserve le droit de reporter ou d'annuler une session en cas d'insuffisance d'inscriptions ou lorsqu'un événement exceptionnel empêche la tenue de la session et en informe les participants avant la date prévue.

» LOCALISATION

Sauf mention particulière sur la convocation, les stages se déroulent au siège de l'ADIL75 :

46 bis boulevard Edgar Quinet - 75014 PARIS

Tél. 01 42 79 50 34

Horaires : 9H30 - 17H30

Métro : Montparnasse, Edgar Quinet, Vavin, Gaité, Raspail

Horaires : 9H30 - 17H30

PROGRAMME DE FORMATION / 2012

BULLETIN D'INSCRIPTION

À RETOURNER À :
ADIL 75 - SERVICE FORMATION
ADIL 75 - 46 BIS BOULEVARD EDGAR QUINET - 75014 PARIS
TÉL. : 01.42.79.50.34 - FAX : 01.42.79.83.93
OU PAR MAIL : agnes.mylondo@adil75.org

FORMATION

S'inscrit au stage ☐ spéciale 1/2 journée ☐

Référence : Date(s) : Prix : Euros

PARTICIPANT

M ☐ Mme ☐ Mlle ☐

Fonction :

Tél. : Email :

SOCIÉTÉ / ORGANISME

Nom de l'organisme :

Adresse :

Nom du responsable formation :

Tél. : Email :

FACTURATION (après service fait) / MODE DE RÈGLEMENT (à réception de la facture)

☐ Facture à adresser à :

☐ Règlement par chèque ☐ Règlement par virement ☐ Règlement effectué par un organisme collecteur :

Nom de l'organisme collecteur :

Adresse

Contact :

Tél. :

Date, signature et cachet





ADIL 75 / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

46 bis, boulevard Edgar Quinet • 75014 Paris • Tél 01 42 79 50 34 • Fax 01 42 79 83 93
Association régie par la loi de 1901 • Agréée après avis de l'ANIL par le Ministère du Logement
N° SIRET 315 483 727 00048 • CODE APE 9499Z • www.adil75.org • email: contact@adil75.org