

Cadre juridique, charges et décence

Les bases juridiques et pratiques de la gestion locative pour une association qui loue des logements et les sous-loue à des personnes en situation de fragilité.

Format et durée

Format	Formation en présentiel, en groupe, sur 2 jours consécutifs ou non, selon l'organisation de la structure.
Durée	2 jours.
Dates et lieu	Définis avec la structure demandeuse, précisés dans le devis.

Public visé

Salariés et bénévoles d'associations qui louent des logements et les sous-louent à des personnes en situation de fragilité : gestionnaires locatifs, intervenants sociaux, coordinateurs.

Prérequis

Aucun prérequis juridique. Les participants sont invités à apporter des exemples de baux et des relevés de charges de leur structure.

Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, les participants seront capables de :

- Comprendre les droits et obligations du bailleur et du locataire selon la loi du 6 juillet 1989
- Identifier les charges locatives récupérables et non récupérables, et savoir les régulariser correctement
- Vérifier la décence d'un logement et maîtriser les exigences de performance énergétique
- Connaître les obligations techniques et de sécurité incombant au bailleur et au locataire
- Identifier les différents litiges (impayés, troubles du voisinage, travaux, dépôt de garantie) et leurs procédures de résolution
- Mettre en place des plans d'apurement et mobiliser les aides existantes (FSL, APL, Visale, Dalo)
- Utiliser les voies amiables avant l'action en justice et connaître les délais de prescription

Programme détaillé

Séquence	Contenu
Jour 1 — Cadre juridique de la location	Loi du 6 juillet 1989 ; contrat de bail ; dépôt de garantie et cautionnement ; assurance habitation et risques locatifs ; états des lieux d'entrée et de sortie ; préavis et résiliation ; révision du loyer et indexation
Jour 1 — Les charges locatives	Définition et catégories de charges ; régularisation annuelle des charges
Jour 1 — Décence et performance énergétique	Critères de décence ; évolutions du DPE en 2026
Jour 1 — Obligations techniques et sécurité	Entretien courant et réparations locatives ; coupure d'eau et travaux prolongés
Jour 1 — Atelier du faux bail	Un bail volontairement truffé de 10 erreurs à repérer, puis corrigé pas à pas
Jour 1 — Conventionnement ANAH	Principe et conditions ; aides complémentaires et travaux subventionnés ; intérêt pour l'association bailleur

Séquence	Contenu
Jour 2 — Impayés de loyer et expulsion	Détection et dialogue amiable ; plan d'apurement amiable ; commandement de payer et CCAPEX ; assignation et expulsion
Jour 2 — Autres litiges	Troubles du voisinage ; travaux et réparations ; dépôt de garantie et charges
Jour 2 — Aides aux locataires en difficulté	FSL ; APL ; garantie Visale ; droit au logement opposable (Dalo) et trêve hivernale
Jour 2 — Règlement amiable et procédures	Prescription et règles de base ; conciliation et commission départementale de conciliation ; action en justice

Modalités et méthodes pédagogiques

- Chaque point est relié à son article ou décret, avec sa conséquence pratique et un exemple concret
- Exemples chiffrés (dépôt de garantie, restitution, charges) et cas pratiques issus de situations de terrain
- Atelier du faux bail et ateliers de rédaction (commandements de payer, plans d'apurement, courriers de mise en demeure)
- Temps d'échanges d'expériences à partir des situations rencontrées par les participants
- Checklists à destination de l'association bailleur (avant la signature, pendant la location, à la fin du bail)

Modalités d'évaluation

- Exercices et cas pratiques corrigés en séance
- Évaluation de fin de formation
- Feuille d'émargement et attestation de fin de formation mentionnant les objectifs, la nature et la durée de l'action
- Enquête de satisfaction à l'issue de la formation

Modalités et délais d'accès

Inscription sur devis, à la demande de la structure. Le délai d'accès et le calendrier sont définis avec elle et précisés dans le devis.

Tarif

4 000 € HT pour un groupe

Si vous souhaitez demander une prise en charge par un OPCO, le tarif est établi sur devis, par personne, selon le nombre de participants.

Contact et référent pédagogique

Valentin Soria, Président — contact@rivia-formation.fr

Accessibilité (situation de handicap)

Rivia s'engage à rendre ses formations accessibles aux personnes en situation de handicap. Toute personne concernée est invitée à nous contacter avant l'inscription, à contact@rivia-formation.fr, afin d'étudier ensemble les adaptations pédagogiques, techniques ou organisationnelles possibles.