

# CONTENTIEUX AVEC LES "LOCATAIRES PARTIS"

## ENJEUX

Les organismes de logement social rencontrent d'importantes difficultés pour recouvrer leurs créances à la suite du départ des locataires, ce qui impose de mettre en place des techniques et des procédures différentes de celles utilisées habituellement pour lutter contre les impayés des locataires présents. Devant de tels problèmes, certains bailleurs vont même jusqu'à déléguer à des sociétés extérieures la recherche des débiteurs et le recouvrement.

## PUBLIC

Personnel de gestion locative, plus particulièrement chargé du contentieux.  
Agent de recouvrement.

## OBJECTIFS

- › repérer le chiffrage des réparations locatives et en évaluer la pertinence
- › repérer le lien entre le chiffrage des réparations locatives et la phase de recouvrement
- › définir les différentes interventions possibles pour limiter les impayés des locataires partis
- › déterminer les procédures efficaces et en limiter le coût.

## PÉDAGOGIE & ÉVALUATION

Cette formation prend appui sur la réglementation et les modalités de son application. Les échanges entre participants sur leurs pratiques et leurs expériences alterneront avec l'étude de la jurisprudence.

## PRÉ-REQUIS

Aucun.

## ANIMATION

Christophe CHAUMANET ou Julie FERNANDES DE SOUSA, Consultants-formateurs, spécialisés en procédure d'impayés.

## DÉROULÉ & CONTENU

### 1 AVANT

- À la rencontre de votre formateur
- Quels objectifs souhaitez-vous atteindre grâce à cette formation ?

### 2 PENDANT - EN GROUPE

- **La nature de l'impayé du locataire parti et les conditions de son départ**
  - › prescription de la créance
  - › congé : forme et délai
  - › départ à l'expiration du délai de préavis ou "à la cloche de bois"
  - › abandon du logement au regard de la loi Béteille
  - › décès du locataire
- **Le chiffrage des réparations locatives**
  - › les états des lieux contradictoires
  - › la remise et la restitution des clés
  - › les états des lieux établis par huissier
  - › l'obligation d'entretien
  - › la remise en état du logement
  - › les travaux imputables au locataire: avec ou sans vétusté ?
- **Les modalités d'application de la vétusté**
  - › les outils de chiffrage des réparations locatives
  - › les grilles de vétusté
  - › les pourcentages d'abattement, la franchise et la quote-part résiduelle
  - › le champ d'application de la vétusté
  - › les accords collectifs sur la vétusté
- **Le solde de tout compte au départ du locataire**
  - › la retenue sur le dépôt de garantie
  - › la forfaitisation des charges
- **Le choix des procédures de recouvrement**
  - › assignation
  - › la requête
  - › injonction de payer
  - › recherche des informations sur le débiteur
  - › assistance du procureur de la République
  - › assistance du Trésor
  - › agence privée de recouvrement.

### 3 APRÈS - MISE EN ŒUVRE EN SITUATION DE TRAVAIL

- Qu'ai-je retenu de ma formation ?
- Les ressources pédagogiques qui m'accompagnent

## DATES

CLASSE VIRTUELLE

3 et 4 mars 2025  
2 et 3 juin 2025  
15 et 16 septembre 2025  
4 et 5 décembre 2025

## DATES À PARIS

PRÉSENTIEL

4 et 5 décembre 2025

**PRIX NET : 1610 EUROS** - 14 h de formation

Ce prix comprend l'accès à notre plateforme de formation ESPACE47.

Ce stage peut être organisé dans votre organisme ou dans votre région.

**RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :** Patricia SIVAKUMAR - 06 64 41 09 26. [patricia.sivakumar@afpols.fr](mailto:patricia.sivakumar@afpols.fr)

Personne en situation de handicap : contacter Cécile CROQUIN - 06 76 72 65 07. [referenthandicap@afpols.fr](mailto:referenthandicap@afpols.fr)