



Sirius Formation

Formation Juridique
N° A21

Le pré contentieux et la gestion des sinistres

Objectif

Permettre au stagiaire une appréhension complètement des garanties pour loyers impayés et des assurances pour les sinistres du logement et de l'immeuble.

Intervenant

- Un formateur consultant diplômé en Droit de l'Immobilier.

Effectif Maximum

- 15 participants

Pré – requis

- Tous niveaux

Public visé

- Assistants du service gestion en agence immobilière

Durée

- Une journée 7 heures

Tarif

- 420€ HT (Frais de restauration 25 HT compris) TVA 19,60%

Lieux et Dates

- Nous consulter

Points forts

Face à face pédagogique entre le formateur et les stagiaires. Alternance d'exposés théoriques/exemples pratiques.

L'intervenant professionnel de la gestion immobilière, et diplômé en droit, à la double compétence, l'aspect pratique et l'aspect juridique.

Un document sera remis à chacun des participants.

Inscriptions

04 91 07 02 52

Ou sur notre site Internet
pré-inscription en ligne :

www.sirius-formation.com

Programme

Le Pré-contentieux et les impayés de loyer

Les prises de garanties internes et externes- Assurer une solution amiable- La solution judiciaire

A Les garanties Internes et Externes

1) La sélection du locataire

- Les justificatifs à demander - Les justificatifs prohibés – La discrimination

2) Le bail

- Clause de solidarité : époux /concubin/pacsés/colocation Principe le débiteur = titulaire du bail
- Exemple de clauses
- En cas de décès : le transfert
- Clause résolutoire de plein droit : Définition – Les 3 cas - Avantage
- Clause pénale : Définition - Ce qui est interdit
- Le dépôt de garantie : Définition – Ce qui est interdit
- Le paiement par virement automatique : Définition – Ce qui est interdit
- L'obligation de garnissement

3) Qu'assurer

- Loyer
- Carence
- Frais de contentieux
- Protection
- Détérioration

4) Comment assurer

- Franchis/plafond/carence...

Les assurances et la gestion des sinistres

- Obligations par le bailleur, le locataire et l'obligation de vérification du professionnel
- L'appréciation du risque par le professionnel et l'obligation de paiement à l'échéance
- Prévision par le mandat de gérance de la gestion des sinistres et de la construction

A Les assurances Multirisques Immeubles

1) La déclaration de sinistre

- L'imprimé spécifique, le constat amiable dégâts des eaux
- Sur papier libre en cas d'incendie ou de responsabilité civile

Les mesures à prendre pour sauvegarder l'immeuble – Fournir ou réceptionner un devis - Obligation de transmettre les courriers, si besoin de missionner un expert autre que celui de l'assurance – Assister aux expertises

En matière de dégât des eaux : Principe – Le champ d'application - Les embellissements – La gestion des sinistres par l'administrateur de biens – La gestion des sinistres des parties communes/parties privatives

En matière de vol

En matière d'incendie : présomption du locataire

Plus généralement, mesures à prendre en cas de sinistres

2) Les travaux de remises en état et les encaissements

B Les assurances construction

L'assurance dommage ouvrage et la décennale

- La définition - Le point de départ – La réception
- Le contrat DO différent d'un contrat d'entretien de la construction
- La mise en cause quand la solidité ou la destination de l'immeuble est compromise
- Le montant de la garantie (franchise)
- La déclaration de sinistre