ESPI FORMER À L'IMMOBILIER DE DEMAIN

DÉTERMINER LE LOYER DANS LE BAIL D'HABITATION

PRINCIPES ET BONNES PRATIQUES

DURÉE : 7h

PUBLIC : Négociateur, gestionnaire, assistant administratif, porteurs de cartes professionnelles T et G et titulaires d'attestation d'habilitation.

PREREQUIS : Aucun

FORMAT : Distanciel ou présentiel

APPROCHE PEDAGOGIQUE

- Diffusion et partage de connaissances basés sur un support de formation
- Exposé et échanges interactifs avec les participants
- Retour d'expériences et échanges sur mises en application concrètes

MODALITES DE SUIVI DE L'EXECUTION ET DE L'EVALUATION DES RESULTATS DE LA FORMATION

- Emargement distanciel
- Questions orales ou écrites (QCM, Quiz…)
- Mises en situation
- Questionnaires d'évaluation de la formation (à froid et à chaud)

TARIF: 470 € nets

INSCRIPTION : fpc@groupe-espi.fr

OBJECTIFS

- Être en capacité de conseiller le bailleur et commercialiser un logement en location à l'année, en location vide ou meublée.

CONTENU DE LA FORMATION

1. **Le principe de la liberté dans la détermination du loyer initial**
   - Comprendre le cadre général
   - Maîtriser les subtilités du principe pour écueils et erreurs
2. **Les limites à la détermination du loyer**
   - Comment la sectorisation influe sur la détermination du loyer
   - La spécificité des zones tendues et très tendues :
     - Quel impact sur les règles de fixation du loyer ?
     - Quelles obligations pour le propriétaire ?
     - Quels droits pour les locataires ?
   - Le complément de loyer :
     - Quels critères déterminent la « caractéristique exceptionnelle » d'un bien ?
     - Quelles conditions remplir pour prétendre à l'application d'un complément de loyer ?
     - Les pièges à déjouer pour éviter le complément de loyer abusif
3. **La location du logement loué dans les 18 derniers mois**
   - Les règles d'encadrement à connaître
   - Les points d'attention majeurs
4. **L'option fiscale PINEL**
   - Les points clés de la loi PINEL
   - Les conditions de location en PINEL
   - Les conditions de la défiscalisation PINEL
   - Quel locataire pour investir en loi Pinel ? Quel plafond de ressources ?

5. **Le logement conventionné**
   - La définition du logement conventionné
   - La fixation des loyers maximaux dans la convention (surface corrigée/surface utile, cas particuliers)
   - Le calcul du loyer maximal en surface utile
   - Les loyers accessoires
   - La fixation des loyers pratiqués
   - L'évolution des loyers pratiqués

6. **Le permis de louer**
   - Comprendre le principe du permis de louer et les textes qui l'encadre
   - Les logements concernés
   - Les démarches
   - Le coût

7. **La déclaration de location**
   - Les points de vigilance

Tous nos modules en Gestion locative permettent de savoir mener une analyse juridique du besoin pour construire sa pratique clientèle, de la réinterroger et de la conforter.
Nos modules permettent de sécuriser les professionnels dans leur pratique opérationnelle de sorte qu'ils répondent à leur obligation de conseil client.

Découvrez aussi :

- Fiabiliser les mandats de location et gestion : *sécuriser sa pratique*
- Rédiger un bail d'habitation : *maîtriser le formalisme pour une bonne relation client*
- L'état des lieux et ses conséquences : *faire face à toutes les situations*
- L'indexation et l'augmentation du loyer dans le bail d'habitation : *conseiller les parties*
- La fin du bail : *les modalités d'une séparation sereine*
- La clôture du compte locatif : *éviter les litiges*