

OBJECTIF(S)

- Analyser et comprendre tous les aspects nécessaires à la rentrée d'un bien en location et en gestion : décence, droit, charges, sensibilisation au bailleur. Comprendre comment une bonne analyse des éléments de départ permet une gestion sereine du lot, sans risque

NIVEAU & PUBLIC

SPÉCIALISATION

Gestionnaires et agents de location

Prérequis : aucun

MODALITÉS DE PARTICIPATION

Durée : 1 jour (soit 7 heures)

Moyens pédagogiques : Cas pratiques - Support pédagogique Quiz d'évaluation finale

Matériel nécessaire : vidéo projecteur, paper-board

Effectif maximum : 20

INTERVENANT(S)

Formateur : Professionnel expérimenté en gérance locative

Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM

TARIFS

Adhérent FNAIM : 220 € HT

Non Adhérent FNAIM : 320 € HT

PROGRAMME

I - LA VISITE DU BIEN, L'ESTIMATION ET LE CONSEIL AU BAILLEUR

- Analyse commerciale du bien : Le bien est-il en bon état de réparations locatives ? Correspond-il à sa cible ? Dois-je conseiller à mon bailleur d'effectuer des réparations ou améliorations pour louer ?
- Analyse Décence : le bien correspond il aux normes de décence ? quels travaux conseiller ? Quels arguments puis-je employer face à mon bailleur.
- Quelles pièces dois-je demander à mon bailleur pour une analyse complète de la situation du bien ?
- Estimation de la valeur locative (intrinsèque et sous réserve de travaux), quelle argumentation employer auprès du bailleur ? Pour cette étape, les diagnostics vous sont fournis.

II - L'ANALYSE DES PIÈCES, LE DISCOURS AU BAILLEUR POUR ANTICIPER LA BONNE GESTION DU LOT

- Etablir et présenter les charges récupérables. Le conseil au bailleur.
- Les situations particulières, comment les gérer (assainissement, eau de puits ou forage, cheminées condamnées, extérieurs...)
- Préparer la contractualisation du bail, les conditions particulières liées au lot, leur bonne rédaction : ce que je peux faire ou ne pas faire.
- Les travaux préalables, comment s'en servir ?
- Le bailleur vous demande des restrictions d'usage ou des conditions particulières : sont-elles possibles ? Que lui répondre ?
- Le bon discours au bailleur

III - LA COMMERCIALISATION DU LOT

- Quelle est la cible à atteindre ?
- Quel type de photo je privilégie ? Quel texte pour mes annonces et ma diffusion ?

IV - LA RÉDACTION DU BAIL ET DE L'ÉTAT DES LIEUX

Pour cette partie, un profil locataire vous sera remis. Vous devrez le valider et procéder à la rédaction du bail.

- Rédiger état civil et désignation en fonction de ce qui vous aura été remis
- Comment bien contractualiser ce qui a été déterminé lors de l'étude (charges, conditions particulières, restrictions d'usage...)
- Bien gérer l'information travaux et s'en servir pour préparer son état des lieux
- Etat des lieux : rappel des points à ne pas manquer.

