Impayés : du recouvrement judiciaire aux mesures d'exécution et d'expulsion

L'objectif de ce stage est de permettre d'utiliser au mieux les différents moyens juridiques mis à la disposition du bailleur pour recouvrer plus facilement et à moindre frais les loyers et charges impayés et maîtriser les différentes procédures judiciaires de recouvrement et les différents titres exécutoires.

Programme édité le 09/11/2026

Contact & Inscriptions
Tél. : 01 42 29 57 50
inscription@habitat-social.com

Coordination pédagogique
François Martinelli
fmartinelli@habitat-social.com

Durée	Mode d'organisation :
14 heures	Mixte

SATISFACTION MOYENNE
98 %
Moyenne des notes attribuées au module par les participants, exprimée sur 100, sur les 12 derniers mois glissants. Source : Dendreo.

PUBLIC
Chargés de recouvrement, Responsables juridiques, Chargés de contentieux, Chargés de gestion locative, chefs d'agence.

PRÉREQUIS
aucun

MOYENS PÉDAGOGIQUES
Apports méthodologiques, relationnels et juridiques. Les participants mettront en œuvre une méthodologie de résolution de cas à partir de leur expérience. Pédagogie interactive, alternance entre exposés et échanges. Un support pédagogique sera remis à chaque participant.
Un support pédagogique sera remis à chaque participant. Les participants mettront en œuvre une méthodologie de résolution de cas à partir de leur expérience. Le formateur enrichira cette démarche par des apports méthodologiques et juridiques.
Support de formation accessible sur votre extranet participant.

SATISFACTION ET EVALUATION
- Évaluation des acquis en lien avec les objectifs pédagogiques.

QCM d'auto-évaluation en démarrage de session puis en clôture pour mesurer les apprentissages
- Évaluation de l'action de formation en ligne sur votre espace participant.
- Suivi des présences tout au long de la formation.

Objectifs pédagogiques

- Identifier et mesurer les procédures applicables au regard des situations d'impayé du locataire
- Apprécier les coûts et avantages des différentes procédures
- Utiliser les procédures adaptées aux situations d'impayés
- Préparer et transmettre les éléments indispensables aux auxiliaires de justice (huissier, avocat) aux fins d'engager les procédures judiciaires adéquates.
- Aborder les situations spécifiques

E-start : ***Vous vous engagez dans votre formation. Connectez- vous sur votre espace participant et complétez votre questionnaire préparatoire. Votre formateur reçoit vos objectifs de progrès.***
E-Coach : ***Votre parcours de formation se poursuit dans votre espace extranet participant. Connectez-vous pour accéder aux ressources (supports...) et faciliter la mise en œuvre de vos engagements dans votre contexte professionnel***

Programme de la formation

PREAMBULE :
- La notion d'impayés
- Les conséquences de l'impayé sur les aides au logement
- La détermination du débiteur :
  - en présence d'une clause de solidarité dans le bail
  - au regard de la situation familiale des locataires

1 - La tentative de résolution amiable
- La conciliation
- La médiation
- La procédure participative
- La transaction
- Le protocole de cohésion sociale
- Le recouvrement des petites créances

2 - Le recouvrement judicaire à jour de la LOI ELAN et de la loi de réforme de la justice du 23 mars 2019
- Les nouvelles mentions du commandement de payer
- La saisine de la CAPEX
- L'assignation en paiement
- L'assignation en acquisition de clause résolutoire
- L'assignation en résiliation judiciaire aux torts et griefs du locataire
- La requête en injonction de payer par la procédure dématérialisée

3 - La résolution du contrat de location aux risques et péril du bailleur

Ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des obligations.

4 - Les actes de procédure
- Les actes introductifs d'instance
- Les formalités de placement
- La préparation pratique de l'audience

5 - Les mesures d'exécution
Pratique des procédures civiles d'exécution
- Les principes de l'exécution : notion de titres exécutoires, les différents titres exécutoires
- Description des différentes procédures d'exécution : la saisie des rémunérations, la saisie conservatoire, la saisie attribution (saisie bancaire, saisie auprès d'autres débiteurs), la saisie mobilière, la saisie des véhicules, les autres saisies.

Contentieux avec les «locataires partis»
La nature de l'impayé du locataire et les conditions de son départ :
- solde de tout compte (loyers, réparations locatives, régularisation de charges),
- prescription de la créance,
- départ à l'expiration du délai ou "à la cloche de bois"
- état des lieux de sortie
- coût de la remise en état.

6 - La procédure d'expulsion
- Le concours de la force publique
- La reprise des lieux
- Le recours contre l'Etat
- Les procédures applicables aux squatters
- Le sort des meubles

7 - Les situations spécifiques
- Le surendettement et la procédure de rétablissement personnel et leurs conséquences sur les procédures judiciaires, procédures applicables depuis le 1er mars 2019
- Articulation entre résiliation de bail et mesures prises dans le cadre du surendettement
- Le protocole de cohésion sociale après la décision d'expulsion

8 - Cas pratiques

Reconnaissance de la formation

Formation professionnelle continue non certifiante. Une attestation individuelle de formation ou un certificat de réalisation est remis à l'issue de la formation.

Modalités et délais d'accès

Inscription en ligne sur www.habitat-social.com ou par bulletin adressé à inscription@habitat-social.com. Accès à la session choisie sous réserve des places disponibles. Accusé de réception sous 48 heures ouvrées. En INTRA, les dates sont convenues avec le client.

Financement

Financement par l'employeur ou le client. Une prise en charge peut être sollicitée auprès d'un OPCO ou d'un autre financeur, selon ses critères et après son accord. Cette formation n'est pas proposée au titre du CPF. Conditions de règlement et de prise en charge : CGV disponibles sur www.habitat-social.com.

Positionnement

En amont et en aval de la formation, le positionnement pédagogique sera effectué à l'aide d'un questionnaire d'auto-positionnement.

MODALITÉS TARIFAIRES
Tarif HT : 1.400 € (TVA 20%)
Tarif spécial inscription 1 mois avant : -10%
sont inclus : les supports pédagogiques *(en présentiel : les petits-déjeuners les repas et pauses-café)*

ACCESSIBILITÉS
Pour toute demande liée à une situation de handicap, ou toute question liée à l'accessibilité de nos formations, n'hésitez pas à contacter notre référent handicap Colette BOUKRIS au 01.42.29.57.50 ou cboukris@habitat-social.com

Calendrier des sessions

Dates et disponibilités : www.habitat-social.com ou 01 42 29 57 50.

25/01/2027 au 26/01/2027
24/05/2027 au 25/05/2027
15/11/2027 au 16/11/2027