CEPSO
FORMATIONS – EDITION

CEPSO FORMATION
26, avenue de Suffren - 75015 PARIS
Téléphone 01 44 49 19 50
www.cepso-formation.fr - e-mail : cepso@socaf.fr

ÉTAT DES LIEUX ET CHARGES RÉCUPÉRABLES

Conforme à l'article 3 du décret n° 2016-173 du 18 février 2016 relatif à la formation continue des professionnels de l'immobilier pour le renouvellement des cartes professionnelles

DURÉE

1 journée en présentiel collectif de 7 heures, de 9 h 30 à 13 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30

PUBLIC VISÉ

- Gestionnaires locatifs
- Prérequis : avoir des notions en gestion locative

OBJECTIFS

- **Réaliser et rédiger des états des lieux avec les bons réflexes sur la précision des mentions**
- Gérer l'entrée et la sortie du locataire en évitant les contentieux :
    - Soigner ses états des lieux en s'appuyant sur la réglementation et la jurisprudence
    - Savoir quelles réparations locatives et charges récupérables appliquer au locataire

MOYENS PÉDAGOGIQUES, TECHNIQUES ET D'ENCADREMENT

- Explications concrètes, nombreux exemples à l'appui, projection de documents. Questions-réponses avec les participants afin de jauger le degré de compréhension et de valoriser les échanges
- Différents supports et outils seront remis durant le stage
- La formation sera animée par Bernard CHARLUET : un praticien, ancien directeur de cabinet d'administration de biens, aguerri à la formation professionnelle depuis plus de 20 ans. Il se consacre désormais à temps complet à l'activité de formateur et consultant dans les domaines de la gestion locative et de la copropriété

CONTENU DE LA FORMATION *(Les durées ci-dessous sont données à titre indicatif et sont susceptibles de varier)*

Les pauses sont de 15 minutes le matin et l'après-midi – La pause déjeuner est d'une heure

DÉBUT DE LA FORMATION : 9h30

Accueil (15 min)

Présentation par le CEPSO
Tour de table et évaluation des niveaux

Point sur la déontologie des professionnels de l'immobilier : 1h

- Remise du code de déontologie
- Rappel des fondamentaux
- Questions – Réponses

1. **Modalités et frais d'établissement de l'état des lieux : 30 min**

- L'état des lieux contradictoire
- L'état des lieux par huissier

Dernière mise à jour : 3 septembre 2024

    - Modalités particulières
    - L'état des lieux par huissier peut-il être contesté ?
- L'état des lieux peut-il être sous-traité ?
- L'état des lieux est-il obligatoire ?
- Quel est l'intérêt des parties et quelles sont les conséquences d'un refus d'établir un état des lieux par l'une des parties ?
- Qui paie l'établissement de l'état des lieux ?

2. L'état des lieux d'entrée : 1h30

- Les conditions de décence du logement
- Quelle forme doit prendre l'état des lieux d'entrée ?
- Comment faciliter l'état des lieux de sortie lors de l'entrée du locataire ?
- Qui rédige l'état des lieux ?
- Quel est le contenu indispensable de l'état des lieux ?
    - Les pièces du logement
    - Les revêtements
    - Les ouvrants et la serrurerie
    - Les équipements privatifs
    - La sécurité du logement
    - Les installations électriques, gaz, chauffage, plomberie…
    - Les compteurs à relever
    - Les locaux annexes (cave, garage)
    - Les clés à remettre
    - Comment qualifier précisément l'état constaté ?
    - Peut-on prendre des photos ? Quelle valeur juridique ?
    - Que faire en cas d'impossibilité de contrôle de certains équipements ou installation ? Cas particulier du chauffage.
- Qui signe l'état des lieux ? Combien d'exemplaires ?

3. La sortie du locataire et les réparations locatives : 1h30

- Le congé et l'accusé de réception du congé. Que doit-il contenir ?
- L'utilité d'une pré-visite
- Les obligations du locataire en matière d'entretien des locaux
- Comment qualifier la nature des désordres constatés et leur ampleur ?
- Le locataire est-il responsable de tous les désordres constatés ?
- Qu'est-ce qu'une dégradation ?
- Les cas de force majeur
- Qu'est la vétusté ?
- L'application d'une grille de vétusté
- Que faire si le locataire refuse de signer l'état des lieux de sortie ?
- Comment chiffrer les dégradations
    - Bordereau de prix, forfait, devis ?
- La restitution des locaux
    - Restitution des clés
    - Qu'est-ce qu'un défaut de restitution ?
- Comment gérer la demande de sortie anticipée d'un locataire en sauvegardant les intérêts du bailleur ?

4. Le dépôt de garantie : 1h

- Les conditions de restitution
- Comment justifier les retenues sur le dépôt de garantie et les indemnisations réclamées au locataire ?
- Le bailleur est-il tenu d'effectuer les travaux de remise en état ?

Dernière mise à jour : 3 septembre 2024

- Évolution récente de la jurisprudence
- Que faire en cas de contestation du locataire ?
- Les commissions départementales de conciliation
- Les actions possibles et les tribunaux compétents

5. Les charges récupérables sur le locataire : 1h

- Obligations du locataire et du bailleur
- Définition des charges récupérables
- Individualisation des charges
- Détermination des charges
- Énumérations
- Caractère impératif de la liste annexée au Décret du 26/8/1987
- Les charges en copropriété et la responsabilité de l'administrateur de biens
- Les charges en mono propriété
- Les provisions et les régularisations
- Le solde de tous comptes
- Les conditions particulières de restitution du dépôt de garantie

Conclusion de la formation (15 min)

- Remplissage du quiz de validation des connaissances et du questionnaire de satisfaction
- Tour de table et bilan de la formation

FIN DE LA FORMATION : 17h30

SUIVI ET ÉVALUATION

- Afin de suivre l'exécution de l'action de formation, les stagiaires signent une feuille de présence.
- À l'issue de la formation, une fiche d'évaluation est remise aux stagiaires, elle permet de déterminer si celui-ci estime avoir atteint les objectifs fixés sur le présent programme et ce qu'il va mettre en place à l'issue de la formation.

COÛT DE FORMATION

- 360 € TTC (Sociétaire SOCAF) / participant (soit 300€ HT)
- 420 € TTC (Non sociétaire SOCAF) / participant (soit 350 € HT)

- Tarifs dégressifs sur les inscriptions en fonction du nombre de journées de formations prises.

ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Dans le cas où le stagiaire présenterait des difficultés d'accès à sa formation, pour raison de handicap, permanent ou provisoire, même léger, merci de nous en informer dès l'inscription. Nous pourrons alors étudier ce qu'il est possible de mettre en place pour adapter la formation à sa situation et/ou l'accueillir au mieux dans nos salles de formation qui sont toutes accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Dernière mise à jour : 3 septembre 2024