

## ETAT DES LIEUX, REPARATIONS LOCATIVES ET CHARGES RECUPERABLES

### DATE ET DURÉE

1 journée 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 : Notions en gestion locative

### OBJECTIFS

Plus de la moitié des litiges entre locataires et bailleurs relèvent des états des lieux et de leurs conséquences directes, à savoir : les réparations locatives et la restitution du dépôt de garantie.

Il convient donc de soigner les états des lieux, d'être précis, lisible et compréhensible, mais aussi de faire preuve d'objectivité et de s'appuyer sur la réglementation et la jurisprudence.

Cette formation, qui s'adresse à tous les praticiens de la gestion locative, comprend aussi une partie sur les charges récupérables sur le 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 leur 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

#### **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**

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

- 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

- 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 majeure
- 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

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

- 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

### 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 :

- 342 € TTC (Sociétaire SOCAF) / participant (soit 285€ HT)
- 444 € TTC (Non sociétaire SOCAF) / participant (soit 370 € HT)