

## **POINTS DE VIGILANCE : LES SOURCES DE CONTENTIEUX EN GESTION LOCATIVE**

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**

- Personnel ou gérant d'agence immobilière
- Aucun prérequis nécessaire

### **OBJECTIFS**

- Anticiper les potentiels litiges en matière de gestion locative et mettre en place une pratique sécurisée

### **MOYENS PÉDAGOGIQUES, TECHNIQUES ET D'ENCADREMENT**

- Ce stage se déroule sous forme de séquences successives comprenant :
  - o des exposés de l'animateur, des explications concrètes, de nombreux exemples à l'appui,
  - o la projection en Power-point de documents ou fiches,
  - o des questions-réponses avec les participants permettant de jauger le degré de compréhension et de valoriser les échanges
- La formation sera animée par Maître Marie-Laure MARGNOUX, avocate spécialiste en immobilier au barreau de Toulouse

### **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

### **Partie 1 : Point rapide sur le contentieux lié à la régularité du mandat (1h)**

- La régularité du mandat :
  - o Le formalisme du mandat et la tenue des registres,
  - o La protection et information des consommateurs (Obligation précontractuelle d'information des consommateurs, affichage des prix des prestations, droit de rétractation, les annonces et la publicité)
  - o Le contenu du mandat
- Sanction : nullité du mandat et ses conséquences
  - o sur les actes consécutifs
  - o sur le droit à rémunération

### **Partie 2 : Le contentieux lié à l'exécution du mandat (3h)**

- Dans les rapports mandant/mandataire
  - o au regard des obligations du professionnel
  - o au regard des obligations du mandant
  - o à la fin du mandat
- Dans la gestion locative, les difficultés les plus courantes :
  - o la question du logement décent
  - o lors mise en publicité,
  - o lors de la rédaction du bail
    - le cas particulier de la colocation
    - rappel sur les annexes du bail
  - o lors de l'état des lieux d'entrée
  - o en cas de décès ou d'abandon
  - o pour la gestion des travaux d'entretien ou de réparation en cours de bail
  - o pour les modifications faites par le locataire en cours de bail
  - o pour la gestion des sinistres en cours de bail
  - o pour la prise en compte des dégradations en fin de bail et restitution du dépôt de garantie
  - o en cas de plainte des voisins
  - o en cas de loyer impayés
    - le cas particulier de la reprise du logement abandonné

### **Partie 3 : La responsabilité civile professionnelle de l'agent immobilier issue des mandats de gestion (1h30)**

- La responsabilité pénale
  - o Parmi les infractions de droit commun
  - o Parmi les infractions prévues dans la loi Hoguet
- La responsabilité civile du professionnel
  - o La responsabilité contractuelle
    - Obligation de moyen
    - Devoir de conseil
    - Devoir de mise en garde
    - Nécessité de prouver le lien de causalité
    - Discussion sur l'ampleur du préjudice
  - o La responsabilité délictuelle
    - Le dépassement de pouvoir
    - Délit ou quasi délit commis dans l'exercice de la mission
- Mise en œuvre de la responsabilité
  - o Charge et mode de preuve
  - o Prescriptions des actions
  - o Compétences juridictionnelles
  - o Assurance

### **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**

Toutes nos salles de formation sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Pour tout autre besoin, merci de nous en informer dès l'inscription pour étudier ce qu'il est possible de mettre en place.