

## 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 distanciel synchrone collectif (visioconférence) 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 :
  - o Soigner ses états des lieux en s'appuyant sur la réglementation et la jurisprudence
  - o 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 leur seront remis durant le stage
- La formation sera dispensée en visioconférence via l'outil Zoom
- 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

##### Modalités et frais d'établissement de l'état des lieux : 45 min

- 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 ?

*Dernière mise à jour : 19 novembre 2024*

- 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 ?

### **L'état des lieux d'entrée : 1h40**

- 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 ?

### **La sortie du locataire et les réparations locatives : 1h40**

- 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 ?

### **Le dépôt de garantie : 1h10**

- 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

*Dernière mise à jour : 19 novembre 2024*

- Les actions possibles et les tribunaux compétents

### **Les charges récupérables sur le locataire : 1h10**

- 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 (20 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, le centre de formation édite un relevé de connexion mentionnant le temps de présence du stagiaire contresigné par le formateur.
- 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**

- 324 € TTC (Sociétaire SOCAF) / participant (soit 270 € HT)
- 372 € TTC (Non sociétaire SOCAF) / participant (soit 310 € HT)

#### **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 afin d'étudier ce qu'il est possible de mettre en place pour adapter la formation à sa situation.