

---

## « LES REPARATIONS LOCATIVES »

### 1 JOUR (7 HEURES)

---

#### PROBLÉMATIQUE

Savoir distinguer les responsabilités entre bailleurs et locataires sur les réparations

#### PUBLIC VISÉ :

Responsables de site, personnel en charge des demandes d'intervention technique

#### PRÉ-REQUIS :

Aucun

#### OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES :

- Appréhender les droits et obligations du bailleur et des locataires en matière d'entretien du logement et de réparations locatives
- se repérer dans les fondements juridiques du partage des responsabilités bailleur/locataires
- différencier ce qui relève d'une réparation locative, d'une dégradation et d'une transformation
- expliquer les notions de logement décent, vétusté, usure normale et dégradations

#### MODALITES :

- La formation commence par un tour de table de présentation des stagiaires.
- Durant la formation, plusieurs outils pédagogiques pourront être mobilisés tels que exercices, cas pratiques, quizz, questions/réponses ou jeux de rôle.

#### ANIMATION :

Patrick AELBRECHT – Formateur spécialisé en immobilier et plus particulièrement en transaction et location.

Coralie AELBRECHT – Formatrice spécialisée en gestion locative notamment dans le milieu social. Gérante d'une société d'administration de biens.

## PROGRAMME 1 JOURNEE :

---

### Le cadre juridique des réparations locatives

- ✓ Les évolutions législatives et réglementaires
- ✓ Le décret n°87-712 et les dispositions du Code civil
- ✓ Le contrat de bail et ses obligations
- ✓ La jurisprudence récente et son impact

### Répartition des responsabilités

- ✓ Les réparations locatives et les dégradations imputables au locataire
- ✓ Les modifications et aménagements réalisés par le locataire
- ✓ L'usure naturelle et la vétusté : définition et implications
- ✓ Les obligations du bailleur en matière de mise à disposition et d'entretien du logement (décret sur le logement décent)

### Différenciation entre réparations locatives et charges récupérables

- ✓ Les charges locatives, les contrats d'entretien et la gestion en régie : choix stratégiques et techniques
- ✓ L'harmonisation des pratiques internes au sein de l'organisme

### Prévention des conflits et gestion des contentieux

- ✓ Les réparations locatives en cours de bail
- ✓ La mise en place d'un accord collectif pour la prise en compte de la vétusté
- ✓ L'élaboration et le suivi d'une procédure rigoureuse pour les états des lieux
- ✓ Les marges d'interprétation et les possibilités de négociation
- ✓ Le rôle de la commission départementale de conciliation dans le règlement des litiges
- ✓ Le cas particuliers du Gros entretien et des réhabilitations

### À l'interface des réparations locatives et des charges récupérables :

- ✓ Les contrats d'entretien des équipements privatifs
- ✓ Le contrat d'entretien de la robinetterie
- ✓ Le contrat multiservices et son périmètre d'intervention

**Mise en pratique :**

**Exemples de positionnement des bailleurs sociaux sur la gestion des réparations locatives.**

Différentes mises en situation sont prévues en fin de formation qui permettront de déterminer les bonnes clés de lecture de chacune des situations.

Le stagiaire sera face à différentes situations où des appels de locataires mettent en avant un problème technique et/ou un désordre dans leur logement.

Il reviendra au stagiaire de déterminer avec exactitude si ces réparations sont à charge du locataire, ou du bailleur, de poser les bonnes questions pour éviter une mauvaise compréhension et mettre à l'écrit un descriptif exhaustif du problème rencontré.