

Programme de Formation : La Gestion Locative de A à Z - Cadre juridique, obligations, responsabilités et évolutions 2026

Module 1 : Architecture Juridique Complète et Hiérarchie des Normes

- **Loi Hoguet (1970)** : La constitution de la profession (obligation de la carte G, registre des mandats chronologique comme preuve maîtresse).
- **Le Code Civil** : L'obligation de délivrance d'un logement en bon état d'usage et la garantie des vices cachés (Art. 1719 et 1721).
- **Bloc Climat et Résilience** : Le calendrier d'interdiction de louer les passoires thermiques (G en 2025, F en 2028, E en 2034) et le devoir de conseil renforcé du gestionnaire.
- **Hiérarchie des normes** : Articulation entre le bloc constitutionnel (DALO), le droit européen (RGPD, LCB-FT), les lois spéciales (1989, ALUR) et la jurisprudence.

Module 2 : Le Mandat de Gestion Locative

- **Nature juridique** : Distinction entre l'obligation de moyens (recherche d'un locataire) et l'obligation de résultat (vérification des pièces et solvabilité).
- **Clauses sensibles** : La tacite reconduction (Loi Chatel) et l'interdiction des frais injustifiés encadrés par la Commission des Clauses Abusives.
- **Rupture et jurisprudence** : Analyse de la rupture brutale du mandat par le mandant et de la nécessité d'une faute grave pour la justifier.

Module 3 : La Mise en Location - Technicités et Risques

- **Estimation et encadrement des loyers** : Application stricte du loyer de référence majoré en zone tendue. Le complément de loyer exige des caractéristiques de confort ou de localisation exceptionnelles.
- **Sélection du locataire** : Respect de la liste limitative des pièces autorisées (Décret 2015-1437) et interdiction stricte de documents comme le relevé de compte ou le dossier médical.
- **Lutte contre les discriminations** : Sanctions pénales sévères (jusqu'à 3 ans de prison et 45 000 € d'amende) face aux pratiques de "testing".

Module 4 : Gestion Administrative, Financière et Sécurisation des Flux

- **Comptabilité mandante** : Séparation stricte des fonds propres et des fonds mandants, traçabilité centime par centime (Décret 1972).
- **Dépôt de Garantie (DG)** : Consignation et respect des délais de restitution (1 mois si conforme, 2 mois sinon) sous peine d'une majoration de 10% par mois de retard.
- **Gestion des impayés** : Phase amiable stricte (J+2 à J+30) puis procédure judiciaire avec saisine du Juge des Contentieux de la Protection et signalement CCAPEX obligatoire.

- **LCB-FT (Tracfin)** : Obligation de vigilance (KYC) sur l'origine des fonds, et procédure de déclaration de soupçon avec interdiction absolue d'informer le client ("Tipping-off").

Module 5 : Gestion Technique – Entretien, Sinistres et Responsabilités

- **Entretien vs Amélioration** : Application du Décret de 1987 et distinction entre vétusté (à la charge du bailleur) et dégradations locatives.
- **DPE opposable & Carnet d'Information (CIL)** : Responsabilité du gestionnaire dans la vérification de la cohérence du DPE avec l'état réel du bien.
- **Gestion des sinistres (Convention IRSI)** : Gestion des dégâts des eaux (franchises de 1 600 € et 5 000 € HT) et obligations de recherche de fuite sous 48h.
- **Sécurité et assurance** : Risques liés à la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (MOD), obligation de conseil sur l'assurance Dommages-Ouvrage (DO) et responsabilité pénale sur les équipements (DAAF, chaudières).

Module 6 : Fin du Bail & Contentieux

- **Droit des congés** : Formalisme strict des congés pour vente, reprise ou motif légitime, avec signification privilégiée par Commissaire de Justice.
- **L'État des Lieux de Sortie (ELS)** : Force probante, distinction chirurgicale entre vétusté et dégradation, et preuve de la causalité.
- **Impayés post-départ** : Poursuites, dénonciation à la caution, obtention d'un Titre Exécutoire et saisie-attribution.

Module 7 : Conformité, Médiation et Sanctions

- **Conformité RGPD** : Cycle de vie des données, registre des traitements, minimisation de la collecte et délais de conservation stricts.
- **Contrôles institutionnels** : Le rôle de la DGCCRF (affichage des honoraires, tarifs), de la CNIL et de la CNTGI/CCI (déontologie, sanctions disciplinaires).
- **Médiation** : Obligation de proposition gratuite d'un médiateur de la consommation.

Cas Pratiques d'Application

1. **La rupture brutale du mandat** : Un bailleur résilie son mandat sans préavis pour un retard d'indexation du loyer. Le juge évalue la proportionnalité entre la faute et la rupture.
2. **Le "Défaut de Conseil" sur la Solvabilité** : Le gestionnaire accepte un locataire avec un taux d'effort de 35% au lieu des 33% requis par la GLI, engageant sa responsabilité financière totale en cas d'impayé.
3. **L'Insalubrité réparable** : Un bailleur refuse de faire des travaux suite à une humidité ascensionnelle. Le gestionnaire doit prouver son devoir de conseil (mise en demeure) pour éviter une condamnation *in solidum*.
4. **Le congé pour vente frauduleux** : Un congé est délivré à un prix dissuasif (450 000 €), puis le bien est mis en vente moins cher (380 000 €) sans nouvelle offre au locataire évincé. Condamnation solidaire pour fraude au droit de préemption.