GESTION LOCATIVE : IMMOBILIER D'HABITATION

# Gestionnaire de baux d'habitation Alur : louer, quittancer et gérer les impayés

La gestion locative d'habitation ne laisse pas de place à l'approximation. Un dossier de candidature mal constitué fragilise la garantie. Un état des lieux imprécis rend la retenue sur dépôt de garantie indéfendable. Une régularisation de charges sans justificatifs déclenche une contestation. Six jours consacrés au seul logement d'habitation à la différence du parcours dédié aux baux commerciaux. La mise en location est sécurisée depuis l'annonce jusqu'à la signature. Le bail les annexes et l'état des lieux sont maîtrisés. Le quittancement les charges et les réparations sont gérés au quotidien. Le congé la restitution du dépôt et les impayés ferment le parcours.

| DURÉE | MODALITÉ | TARIF | DÉLAI D'ACCÈS |
|---|---|---|---|
| **6 jours — 42 h** | **Présentiel ou à distance** | **À partir de 5 200 € HT** | **11 jours ouvrés après validation du financement.** |

Mon Pôle Formation est un organisme certifié Qualiopi. La certification qualité a été délivrée au titre de la catégorie d'action suivante : **ACTIONS DE FORMATION** — certificat n° 76 31 02622 31 (SGS ICS)

## 01 Public visé et prérequis

**PUBLIC VISÉ**
Gestionnaires locatifs et assistants de gestion en agence ainsi que négociateurs et collaborateurs de bailleurs privés ou institutionnels chargés d'un portefeuille de logements.

**PRÉREQUIS**
Aucun prérequis

**POSITIONNEMENT À L'ENTRÉE**
Analyse du besoin et test de positionnement. Vos réponses sont partagées avec votre formateur afin d'adapter la formation à votre niveau et votre contexte professionnel.

## 02 Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, le participant sera capable de :

- Constituer un dossier de location et vérifier les pièces recevables
- Rédiger un bail d'habitation et réunir les annexes obligatoires
- Réaliser un état des lieux exploitable en cas de litige
- Gérer le quittancement l'indexation et la régularisation des charges
- Traiter un impayé depuis la relance jusqu'à la procédure
- Conduire la fin de bail et la restitution du dépôt de garantie

## 03 Programme détaillé

### M1 Cadre de la location d'habitation

- Situer les règles applicables à chaque situation
- Champ d'application et types de locations
- Logement décent et obligations du bailleur
- Encadrement des pratiques de mise en location
- Mandat de gestion et responsabilités du gestionnaire
- Relations avec le propriétaire et devoir de conseil
- À retenir : Le gestionnaire engage sa responsabilité professionnelle sur chaque étape déléguée par le mandant.

### M2 Mise en location et sélection du locataire

- Sécuriser l'entrée dans les lieux
- Annonce et information du candidat
- Pièces pouvant être demandées et pièces exclues
- Analyse de la solvabilité du candidat
- Garant caution et dispositifs de garantie des loyers
- Non-discrimination dans la sélection des candidatures
- Cas pratique : Examen de trois dossiers de candidature pour retenir un locataire et motiver le refus des autres.

### M3 Bail annexes et état des lieux

- Établir des documents opposables
- Rédaction du bail et mentions attendues
- Diagnostics techniques et documents à annexer
- Dépôt de garantie et modalités de versement
- État des lieux d'entrée et méthode de description
- Remise des clés et information du locataire
- Atelier : Réalisation d'un état des lieux d'entrée à partir de photographies puis rédaction du constat détaillé.

### M4 Gestion courante du bail

- Tenir les comptes du locataire
- Quittancement et suivi des règlements
- Révision du loyer et indexation
- Provisions sur charges et régularisation annuelle
- Répartition des réparations entre bailleur et locataire
- Travaux en cours de bail et troubles de jouissance
- Cas pratique : Calcul d'une régularisation de charges puis réponse écrite à un locataire qui la conteste.

### M5 Impayés fin de bail et contentieux

- Traiter les sorties difficiles
- Relance amiable et plan d'apurement
- Mise en jeu des garanties et de l'assurance loyers impayés
- Commandement de payer et suite de la procédure
- Congé donné par le locataire ou par le bailleur
- État des lieux de sortie et restitution du dépôt de garantie
- Mise en situation : Entretien avec un locataire en difficulté de paiement pour construire un plan d'apurement réaliste.

## 04 Modalités pédagogiques, méthodes et moyens

**MODALITÉS PÉDAGOGIQUES**
Présentiel ou à distance

**LIEU / FORMAT**
Dans vos locaux — jusqu'à 10 collaborateurs, Paris — Présentiel, À distance — Classe virtuelle

**MÉTHODES MOBILISÉES**
• Apports théoriques, ateliers et cas pratiques. Support de cours numérique et fiches méthodes fournis.

**ENCADREMENT**
Formateurs qualifiés et expérimentés, experts de leur domaine, sélectionnés par Mon Pôle Formation.

## 05 Modalités d'évaluation et de suivi

**ÉVALUATION DES ACQUIS**
• QCM et mises en situation. Évaluation des acquis en début et en fin de parcours, évaluation à chaud et à froid à 60 jours.

**SUIVI DE L'EXÉCUTION**
• Émargement des participants
• Certificat de réalisation remis à l'issue de la formation

**SANCTION DE LA FORMATION**
Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

## 06 Type de reconnaissance

Formation non certifiante — Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

## 07 Modalités d'accès, financement et tarifs

**MODALITÉS D'INSCRIPTION**
Inscription en ligne, par téléphone, par devis ou via votre OPCO.

**DÉLAI D'ACCÈS**
11 jours ouvrés après validation du financement.

**FINANCEMENTS POSSIBLES**
• OPCO et plan de développement des compétences
• FAF et CFP
• France Travail
• Paiement jusqu'à 6 fois sans frais

**DATES / SESSIONS**
Entrées permanentes

| FORMULE | DÉTAIL | TARIF |
|---|---|---|
| Inter-entreprises | -10 % dès 2 participants, -15 % dès 3, -20 % à partir de 4 inscrits sur la même session. | **À partir de 5 200 € HT** |

Prix nets — exonération de TVA, article 261-4-4° du CGI.

## 08 Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Accessible aux personnes en situation de handicap. Contactez notre référent handicap pour construire une solution adaptée : contact@monpoleformation.fr

**RÉFÉRENT HANDICAP**
Tiffany LESTROUBAC

**CONTACT**
contact@monpoleformation.fr

## 09 Indicateurs de résultats

| INDICATEUR | RÉSULTAT | MODALITÉS DE CALCUL |
|---|---|---|
| Taux de satisfaction | **N/A** | Moyenne des notes de satisfaction des stagiaires sur les 12 derniers mois |
| Taux d'abandon | **N/A** | Calculé sur les 12 derniers mois |

Résultats arrêtés au 26/09/2026. N/A : donnée non disponible ou effectif insuffisant sur la période.

## 10 Contacts

**INSCRIPTIONS ET INFORMATIONS**
contact@monpoleformation.fr
01 87 66 57 66

**ADRESSE**
10a rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 76420 Bihorel

**RÉCLAMATIONS**
Par e-mail : contact@monpoleformation.fr