

EXP-LOC-01 – Situations locatives juridiquement complexes

Qualifier l'occupation, choisir le bon cadre contractuel et prévenir la requalification

Intitulé	Situations locatives juridiquement complexes
Code programme	EXP-LOC-01 – Version 02/09/2026
Nature de l'action	Formation professionnelle continue – perfectionnement / niveau expert.
Public visé	Administrateurs de biens, gestionnaires locatifs seniors, responsables de service, dirigeants d'agence et professionnels expérimentés de la location.
Prérequis	Maîtriser les fondamentaux de la gestion locative et du bail d'habitation ; être en capacité d'analyser un dossier professionnel. Expérience significative recommandée.
Durée	14 heures – 2 jours de 7 heures.
Modalités	Présentiel ou classe virtuelle synchrone selon convention. Pédagogie active et études de dossiers.
Horaires indicatifs	9 h 00–12 h 30 / 13 h 30–17 h 00.
Effectif conseillé	Jusqu'à 12 participants pour préserver la qualité des ateliers experts.
Intervenant	Frédéric WALTHER – Expert immobilier agréé.
Tarif	Sur devis ; communiqué avant contractualisation.
Modalités et délai d'accès	Analyse du besoin puis validation du devis / de la convention. Délai cible : 7 jours ouvrés avant la session, sous réserve de disponibilité et des contraintes du financeur.
Contact	IPSO FORMA – Service formation ; coordonnées figurant sur le devis, la convention, la convocation et les supports de diffusion.
Accessibilité	Situation de handicap étudiée en amont afin de rechercher les aménagements adaptés ; prise de contact avec le référent handicap via le service formation.

Objectifs opérationnels et évaluables

- Qualifier juridiquement une situation d'occupation atypique à partir des faits, de la destination du logement et de la situation de l'occupant.
- Distinguer les champs d'application du bail d'habitation loi de 1989, de la location meublée, du bail mobilité, de la résidence secondaire, du bail Code civil et de la location saisonnière.
- Identifier les indices de requalification et mesurer les conséquences civiles, financières et professionnelles d'un mauvais choix contractuel.
- Construire une recommandation écrite argumentée au bailleur en exposant les options, conditions et risques.
- Sécuriser la constitution du dossier et les pièces permettant de justifier le régime retenu.

Compétences visées

- Mener une grille de qualification juridique avant contractualisation.
- Choisir et justifier un régime locatif adapté à une situation réelle.
- Détecter une clause ou un montage exposé à requalification.
- Formaliser un avis professionnel traçable et exploitable dans le dossier de gestion.

Programme détaillé – 14 heures

Jour	Séquence	Contenus et activités	Durée
J1	1. Cartographie des régimes	Champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 ; résidence principale ; location nue et meublée ; bail mobilité ; résidence secondaire ; bail de droit commun ; occupation gratuite ou précaire ; location saisonnière. Méthode de qualification par critères.	1 h 45
J1	2. Frontières et risques de requalification	Destination réelle du logement, durée, résidence effective, contrepartie financière, qualité de l'occupant, clauses incompatibles. Effets d'une requalification sur durée, congé, dépôt, loyer et responsabilité.	1 h 45

Jour	Séquence	Contenus et activités	Durée
J1	3. Situations atypiques	Logement de fonction, pied-à-terre, société locataire, logement pour salarié, étudiant ou personne en mission, séparation du couple, occupation par un proche, colocation atypique, renouvellement tacite et changement d'usage en cours de bail.	1 h 45
J1	4. Sécurisation documentaire	Questionnaire d'entrée, pièces utiles, mentions et annexes, rédaction des réserves, traçabilité du conseil et méthode de décision. Mini-cas guidés.	1 h 45
J2	Atelier 1 – Qualification	Quatre dossiers anonymisés : choisir le régime, repérer les informations manquantes, hiérarchiser les risques et produire une note courte de qualification.	1 h 30
J2	Atelier 2 – Requalification	Audit de contrats imparfaits : clauses incohérentes, durée erronée, occupation différente du contrat, conséquences et mesures correctrices.	1 h 30
J2	Atelier 3 – Conseil au bailleur	Construction d'une matrice "option / avantage / condition / risque / preuve" puis rédaction d'un courriel de recommandation professionnelle.	2 h
J2	Atelier 4 – Cas final	Cas complexe intégrateur : qualification, choix contractuel, pièces à obtenir, clauses sensibles, argumentaire et restitution contradictoire.	2 h

Méthodes pédagogiques et moyens mobilisés

- Apports ciblés avec textes consolidés et schémas de qualification.
- Études de contrats, cas inspirés de situations professionnelles et jurisprudence sélectionnée.
- Travail en sous-groupes, restitution contradictoire et correction par grille.
- Supports numériques ou papier : matrices de qualification, modèles de note et check-lists.

Positionnement, évaluation et preuves de réalisation

Étape	Modalité	Éléments de preuve / critères
Avant	Questionnaire de positionnement et autoévaluation des pratiques.	Identification des acquis, besoins et cas professionnels prioritaires.
Pendant	Mini-cas de qualification et questions de décision.	Justification du régime retenu ; identification des risques et informations manquantes.
Finale	Cas complexe individuel ou en binôme avec note argumentée.	Seuil recommandé : 70 % de critères maîtrisés sur la grille : qualification, justification, sécurisation, traçabilité.
Après	Questionnaire satisfaction et, si prévu, retour à froid.	Exploitation des écarts et actions d'amélioration du dispositif.

Livrables remis ou produits pendant la formation

- Grille de qualification des situations d'occupation.
- Matrice comparative des principaux régimes locatifs.
- Trame de note de recommandation au bailleur.
- Check-list des pièces et points de vigilance avant signature.

Suivi, validation, accessibilité et amélioration continue

- **Assiduité** : émargement par demi-journée en présentiel ; en distanciel synchrone, traçabilité des connexions complétée par les contrôles de présence prévus par l'organisme.
- **Validation** : attestation de fin de formation précisant la durée et les objectifs travaillés ; remise conditionnée à la participation et à la réalisation de l'évaluation finale. Formation non certifiante sauf mention contraire dans la convention.
- **Satisfaction** : questionnaire à chaud en fin de session ; recueil des observations du formateur ; possibilité d'une évaluation à froid pour mesurer le transfert en situation professionnelle.
- **Réclamations** : traitement selon la procédure qualité et le registre des réclamations de l'organisme de formation.
- **Accessibilité handicap** : analyse des besoins en amont et recherche d'aménagements raisonnables (rythme, supports, modalités, accessibilité des locaux ou de la classe virtuelle). Orientation vers un partenaire spécialisé lorsque l'adaptation requise dépasse les moyens disponibles.