

MAITRISER ET SAVOIR JUSTIFIER LES CHARGES RECUPERABLES DANS LE LOGEMENT SOCIAL

Objectifs pédagogiques et opérationnels

Connaitre la réglementation des charges locatives
Savoir expliquer et justifier les charges aux locataires
Eviter les contentieux

Pré requis

Aucun

Public

Gestionnaires locatifs
Toute personne en charge de la récupération des dépenses
Leurs équipes

Suivi et validation

Questions orales ou écrites (QCM)
Evaluation de la formation

Méthodes pédagogiques et moyens techniques

Questions/réponses
Alternance permanente d'exposés et de cas pratiques
Etude du passage d'un relevé de dépenses à un décompte de charges

Durée – Modalités

1 jour, soit 7 heures
Présentiel ou distanciel synchrone (classe virtuelle)

PROGRAMME DETAILLE

1. INTRODUCTION

Le contexte dans le logement social

Les textes applicables et leur évolution
Les accords collectifs
La jurisprudence

2. LA NOTION DE CHARGES RECUPERABLES

La définition de la charge locative

La notion du service rendu

La distinction entre charges récupérables et non récupérables

Dépenses de personnel
Ascenseurs et monte-charges
Eau froide, eau chaude et chauffage
Parties communes intérieures au bâtiment
Espaces extérieurs au bâtiment
Dépenses hygiène
Equipements divers du bâtiment
Impositions et redevance
La distinction entre charges et réparations locatives - focus

Les incertitudes et conflits

Analyse point par point d'une liste exhaustive
Analyse des jurisprudences et réponses ministérielles

3. LA REPARTITION DES CHARGES

Les clés de répartition

Les biens en mono propriété
Les biens en copropriété

Les répartitions spécifiques

4. LA PROCEDURE DE RECUPERATION

Le budget prévisionnel

Les provisions

Les régularisations

La lecture du décompte de charges
La justification des charges
La régularisation des charges au départ du locataire : application loi ALUR
Les délais de prescription

5. LES CHARGES RECUPERABLES DANS LES LOCAUX COMMERCIAUX – focus

Les charges, taxes et impôts purement locatifs
Les charges, taxes et impôts incombant au bailleur en droit commun mais transférables sur le locataire commerçant
Les charges, taxes et impôts non transférables

Formation éligible au renouvellement de la carte des professionnels de l'immobilier conformément au décret n°2016-173 du 17/02/2016.