HM FORMATION

Programme de formation

# Charges locatives en immobilier d'entreprise et commercial

**Domaine :** Gestion immobilière

**Durée :** 7h

**Public** : Agent immobilier, chargé de location, négociateur immobilier, assistant de gestion ou toute personne exerçant une activité en rapport avec la gestion locative dans l'immobilier

**Objectifs :**

- Examiner les différentes catégories de charges locatives
- Identifier les différents traitements des charges : répartition, provisions, régularisation, sortie et entrée du locataire
- Déterminer les impositions applicables et les cas d'assujettissement à la TVA

**Pré-requis :**

- Notions en gestion locative et en particulier sur les baux commerciaux
- Une très bonne connexion internet est requise pour le format distanciel synchrone

**Modalités techniques, pédagogique et d'encadrement :**

En format présentiel :
Salle équipée avec video-projecteur (ou TV) et paperboard. Connexion WIFI.
Ordinateur portable pour chaque participant. Le stagiaire pourra amener le sien si il le souhaite.
En cas de formation intra-entreprise, les moyens techniques décrits ci-dessus doivent représenter une référence idéale.

En format distanciel : synchrone avec le formateur via Zoom ou outil équivalent (télé-présentiel).

Apports théoriques et pratiques
Exemples concrets
Cas « fil rouge » développé au cours de la journée
Support de formation remis au participant

**Modalités d'évaluation des connaissances :** Exercices pratiques, questions orales, QCM et/ou test complété par une auto-évaluation des acquis par le stagiaire.

**Modalité d'évaluation de l'appréciation des participants :** Fiche d'évaluation à chaud à l'issue de la formation. Et à froid plusieurs mois après la formation pour s'assurer de l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle.

**Modalité de suivi de l'action de formation :** Feuille d'émargement co-signée par demi-journée ou séance de formation.

**Contenu détaillé de la formation :**

## Examiner les différentes catégories de charges locatives

### Intégrer les fondements juridiques de la récupération des charges par les bailleurs et des réparations locatives

- Code civil (articles 1719, 1720 et 1721, 1754 et 1755)
- Législations spécifiques (dont Code de commerce depuis la loi Pinel) et décrets d'application
- Dispositions d'ordre public
- Types de baux et conventions
- Référence aux articles 605 et 606 du Code civil

Brainstorming : comparer des spécimens de baux commerciaux

### Appréhender les principes généraux et leur incidence sur les charges et dépenses liées à la chose louée

- Obligation de délivrance
- Notion de vétusté et de force majeure
- Clauses relatives aux charges
- Clauses relatives aux réparations

Etude de cas: analyser la prise en compte par la jurisprudence de ces principes généraux

### Examiner les autres charges et dépenses liées à la chose louée

- Taxe foncière, taxe sur les bureaux, locaux commerciaux, contribution foncière des entreprises
- Charges à caractère locatif engagées par le bailleur, etc.
- Charges de gestion
- Assurance

Étude de cas : déterminer les charges liées à la chose louée en fonction des différents spécimens de baux commerciaux

### Identifier les charges de l'immeuble multi-occupants

- Immeuble ou ensemble immobilier en monopropriété
- Ensemble immobilier en copropriété
- Ensemble immobilier divisé en surface ou en volume -ASL et AFUL, unions de syndicats
- Ensembles organisés en plusieurs niveaux d'ASL, AFUL et copropriété

Étude de cas : analyser un cas concret portant sur des ensembles immobiliers complexes

## Identifier les différents traitements des charges : répartition, provisions, régularisation, sortie et entrée du locataire

### Examiner la répartition des charges de l'immeuble multi-occupants

- Cas de la copropriété
- Pourquoi et comment les principes de la copropriété peuvent être transposés dans la monopropriété ?
- Le concept d'utilité
- Répartition contractuelle et principe d'équité
- Comment le bailleur peut-il modifier la répartition des charges ?

Étude de cas : analyser une répartition des charges dans un ensemble en copropriété

### Fixer des provisions pour charges courantes

- Justification nécessaire
- Etablir un budget de charges

Mise en situation : quid lorsque le bailleur fixe des provisions trop élevées ou insuffisantes ?

### Régulariser les charges courantes

- Décompte de régularisation, niveau de détail minimal
- Comptabilité des charges : annualité, dotations aux provisions
- Justification

Etude de cas : lecture des documents comptables indispensables à la régularisation des charges

### Récupérer des dépenses de travaux

- Nécessité d'un plan pluriannuel de travaux
- Enregistrer et récupérer des dotations aux provisions pour grosses réparations

Cas pratique : identifier situations où les dépenses de travaux peuvent être récupérés

### Traiter des changements de locataires

- Arrêté des charges du locataire sortant
- Etablissement du compte d'apurement
- Premières charges du nouveau locataire

Etude de cas : calculer les premières charges du nouveau locataire

## Déterminer les impositions applicables et les cas d'assujettissement à la TVA

### Distinguer les assujettissements de plein droit et sur option

- Cas
- Modalités
- Déduction

Etude de cas : comparer l'assujettissement proportionnel ou de plein droit à la TVA

**Examiner les cas d'assujettissement à la TVA et les autres impositions**

- Déduction de la TVA
- Autres impositions

Etude de cas : analyser des cas de déduction de TVA

**Sanction de la formation** : Attestation de formation (L.6353-1 du Code du travail)