HM FORMATION

Programme de formation

Charges récupérables et réparations locatives en immobilier résidentiel

Domaine : Gestion immobilière

Durée : 14h

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

Objectifs :

- Cerner les notions et le régime des charges récupérables
- Administrer les charges en cas de régularisation, de paiement et à la sortie du locataire
- Gérer le contentieux des charges récupérables et des réparations locatives

Pré-requis :

- Notions en gestion locative et en particulier sur les baux d'habitation
- 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 :

Cerner les notions et le régime des charges récupérables

Distinguer les charges récupérables relevant ou non de la loi du 6 juillet 1989

- Charges récupérables entrant dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 :
- Périmètre de la loi du 6 juillet 1989
- Locations nues et meublées
- Analyse du décret 87-713 du 26 août 1987 relatif aux charges récupérables
- Point sur la jurisprudence relative aux charges récupérables
- Charges récupérables hors du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 :
- Code civil
- Baux commerciaux
- Loi de 1948
- HLM, etc.

Quiz : déterminer le caractère récupérable ou non d'une charge

Identifier les réparations locatives au regard ou non de la loi du 6 juillet 1989

- Etats des lieux d'entrée et de sortie
- Analyse du décret 87-712 du 26 août 1987
- Point en jurisprudence sur les réparations locatives
- Confrontation des obligations d'entretien de chacune des parties
- Incidences des accords collectifs de location
- Prise en compte de la vétusté
- Impacts sur le dépôt de garantie

Cas pratique : calculer une retenue sur dépôt de garantie en comparant les états des lieux d'entrée et de sortie

Administrer les charges en cas de régularisation, de paiement et à la sortie du locataire

Cerner les contextes de la récupération des charges

- Immeuble collectif en copropriété : distinction entre les catégories de charges, analyse du principe d'utilité
- Immeuble monolocal (maison individuelle)
- Immeuble collectif en copropriété : références légales, exemples de répartition

Cas pratique : répartir les charges de copropriété

Veiller au paiement et régularisation des charges

- Délai pour réaliser la régularisation
- Justification du montant à régulariser
- Impact de la régularisation sur la révision des provisions sur charges

Cas pratique : procéder à la régularisation des charges

Gérer la sortie du locataire au regard de la récupération des charges

- Arrêté provisoire
- Impact éventuel sur le dépôt de garantie
- Arrêté définitif

Cas pratique : l'arrêté provisoire suivi de l'arrêté définitif des charges

Gérer le contentieux des charges récupérables et des réparations locatives

Distinguer les modes de recours

- Recours amiable
- Recours contentieux

Mise en situation: relever les avantages et inconvénients des recours amiables et contentieux

Maîtriser les délais de procédure

- Délais de prescription depuis la loi Alur
- Complexité d'application

Quiz: indiquer les délais à respecter dans la situation donnée

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