

OBJECTIF(S)

- Acquérir une meilleure connaissance de l'analyse juridique des charges locatives récupérables et de leur gestion et mieux renseigner les bailleurs et les locataires sur leur quote-part respective et leur mode de calcul

NIVEAU & PUBLIC

ESSENTIEL

Responsables, collaborateurs et comptables en administration de biens

Agents immobiliers en charge de la répartition des dépenses entre le propriétaire ou copropriétaire et le Locataire

Prérequis : aucun

MODALITÉS DE PARTICIPATION

Durée : 1 jour (soit 8 heures)

Moyens pédagogiques : Cas pratiques - Support pédagogique Quiz d'évaluation finale

Matériel nécessaire : vidéo projecteur, paper-board

Effectif maximum : 20

INTERVENANT(S)

Formateur : Professionnel expérimenté en gérance locative

Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM

TARIFS

Adhérent FNAIM : 220 € HT

Non Adhérent FNAIM : 320 € HT

PROGRAMME

INTRODUCTION

- La notion de charges locatives récupérables, somme accessoire au loyer principal
- Régime particulier de la location à usage d'habitation

I - RAPPEL DE L'ÉVOLUTION DE LA DÉFINITION JURIDIQUE ET TECHNIQUE DES CHARGES LOCATIVES À PARTIR DES OBLIGATIONS RESPECTIVES DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE

- L'entretien et les menues réparations face au gros entretien, aux grosses réparations et à la maintenance
- Charges relatives à la conservation, à l'administration, aux consommations et à l'entretien de l'immeuble

II - ÉTUDE COMMENTÉE À L'AIDE DU DÉCRET DU 26 AOÛT 1987 ET DE LA LISTE DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

- Préalables à l'utilisation du décret : la description des éléments loués
- L'énumération des charges expressément indiquées dans le décret
- Les défauts ou omissions
- Les points litigieux

III - LA GESTION DES CHARGES LOCATIVES RÉCUPÉRABLES

- L'imputation : base et répartition
- Les différentes organisations possibles de la gestion des charges : état prévisionnel, acomptes, régularisation
- Cas particulier de la mono propriété
- Le paiement : conditions d'existence de la dette, délais de règlement

IV - LA RÉCUPÉRATION DE LA TVA SUR LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

- Taux réduit pour la copropriété : parties communes, transformations
- Les travaux concernés
- Formalités et sanctions
- Régime général des baux d'habitation
- Assujettissement des loyers et charges au régime de la TVA

V - SYNTHÈSE AVEC LE SOLDE DE TOUS COMPTES AU DÉPART DU LOCATAIRE

- Solder le locataire dans les délais : mise en Application

VI - LA GESTION DES LITIGES

- La Commission Départementale de Conciliation
- Le Tribunal d'Instance



Programme accessible
aux personnes
en situation de handicap