



Charges récupérables

Formation présentielle

Durée : 14 heures

PUBLIC

Chargé(e)s de clientèle
Chargé(e)s de gestion locative

LIEU

Sessions inter : Metz ou Paris
Sessions intra : selon demande

PRÉ-REQUIS

Maîtriser la langue française

TARIF

Nous consulter

INTERVENANT

Formateur expert en charges locatives

CONTACT

ihc@batigere.fr
03 87 39 57 03

CONTENU PÉDAGOGIQUE

1 / 2

1. Définition des charges récupérables

- ▶ Rappel de notions juridiques nécessaires à la compréhension du sujet
Comprendre la prise de risques liée à la règle de droit.
- ▶ Distinction entre les Charges récupérables et les réparations locatives.
- ▶ Les différentes catégories de baux existants et la réglementation liée aux charges récupérables et réparations locatives : bail du Code Civil – bail professionnel – bail commercial et convention d'occupation.

2. La réglementation

- ▶ Le cadre juridique des charges récupérables : sources juridiques.
- ▶ L'article L 442-3-I et II du CCH - secteur social.
- ▶ Le décret du 9/11/82 – secteur social.
- ▶ Article 23 et 23 – 1 de la loi du 6/07/89 – secteur privé.
- ▶ Spécificité de la colocation article 8-1 du 6/07/89 – forfait de charges.
- ▶ Le décret du 26/08/87 N° 713 – secteur privé.
- ▶ Le plan de concertation locative.
- ▶ Les accords collectifs de l'article 42 de la loi de 1986.
- ▶ La gestion des charges récupérables : article 23 alinéa 6 et suivants de la loi du 6/7/89 – tous secteurs.
- ▶ Fixation et modification des provisions – clés de répartition.
- ▶ Le budget prévisionnel.
- ▶ Liste des documents à fournir aux locataires.
- ▶ Régularisation annuelle et cas des locataires ayant donné congé : information des locataires – contrôle des charges.
- ▶ Les provisions (dépôt de garantie) – La revalorisation des acomptes.
- ▶ Le bilan annuel – Le budget prévisionnel – Le décompte individuel de régularisation.
- ▶ Le traitement des locataires sortis.

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- ▶ Mieux comprendre les comportements qui créent le conflit.
- ▶ Analyser la réclamation client.
- ▶ Reformuler et répondre à la demande du client.
- ▶ Conclure l'échange.
- ▶ Dire non lorsque la situation la situation l'exige.
- ▶ Identifier la réglementation des charges récupérables et des réparations locatives.
- ▶ Négocier avec les locataires et les associations de locataires.
- ▶ Partager des méthodes de gestion.

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES

- ▶ Le formateur alternera entre de la transmission de connaissances/compétences et les cas pratiques pour favoriser l'acquisition par les stagiaires.
- ▶ Matériel pédagogique : support de formation PPT.
- ▶ Activité interactive : temps d'échanges avec les participants.

MODALITÉS DE POSITIONNEMENT ET D'ÉVALUATION

Modalités de positionnement :

- ▶ Entretien avec l'équipe pédagogique en amont et le client ou son représentant pour l'identification des besoins des bénéficiaires.
- ▶ Autopositionnement sur des compétences.
- ▶ Recueil des attentes des bénéficiaires par le formateur en début de session.

Modalités d'évaluation des acquis :

- ▶ Pendant la formation, validation des acquis en temps réel par le questionnement et la contribution des stagiaires.
- ▶ En clôture de session, bilan de fin de formation individuel réalisé par le formateur.
- ▶ Evaluation de la satisfaction à chaud.
- ▶ Evaluation du transfert des acquis en situation professionnelle via les évaluations à froid notamment dans le cadre des entretiens professionnels et annuels.
- ▶ Mise en place de mesures correctives si nécessaire.

MODALITÉS ET DÉLAI D'ACCÈS

- ▶ Pour accéder à cette formation, il faut en faire la demande lors des entretiens de développement ou lors de la campagne de recueil des besoins en formation.
- ▶ L'accord hiérarchique est nécessaire.
- ▶ Les délais d'accès sont variables et dépendent du calendrier des formations.

PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

- ▶ Nous sommes disponibles pour échanger avec vous sur vos besoins afin de mettre en place les solutions optimales pour vous accueillir.
- ▶ Merci de nous envoyer un message sur la boîte mail IHC.



Charges récupérables

CONTENU PÉDAGOGIQUE

2 / 2

- ▶ Le contentieux des charges et la prescription.
- ▶ Rôle des associations de locataires.

3. La gestion des charges récupérables

- ▶ Réflexion sur les comportements des clients d'aujourd'hui et leurs raisons : défiance, menaces, grossièreté, exigences...
- ▶ Quand nous sommes clients nous-mêmes, qu'attendons-nous de nos fournisseurs pour être comblés ?
- ▶ Qu'est-ce qui est difficile ?
- ▶ Liste des charges du Décret du 26/8/87 N° 713.
- ▶ L'article 2 : la récupérabilité des salaires des gardiens concierges et employés d'immeuble et notions de comptabilité analytique pour la régie.
- ▶ L'article 3 : l'exception des contrats individuels proposés par le bailleur récupérés dans le cadre des charges récupérables.
- ▶ Examen exhaustif de la liste des charges : mise en situation par un exercice d'application permettant d'étudier les 8 postes de charges par des cas pratiques.
- ▶ Les apports de la jurisprudence.
- ▶ Les accords collectifs de « créer » de nouvelles charges récupérables : sécurité et développement durables.
- ▶ Les cas les plus fréquents d'incertitude et de conflits : analyse de la jurisprudence et des réponses ministérielles.

4. Etude de pratiques de gestion locative adaptées aux charges récupérables

- ▶ Présentation par l'intervenant des pratiques de gestion permettant d'utiliser au mieux la liste des charges récupérables en respectant le cadre légal.

5. Evaluation de fin de formation

- ▶ Présentation par l'intervenant des pratiques de gestion permettant d'utiliser au mieux la liste des charges récupérables en respectant le cadre légal.
- ▶ Evaluation individuelle avec correction collégiale (quiz, exercices, cas pratique).
- ▶ Echanges entre le formateur et les participants sur le changement de représentations avant et après le stage, et sur la mise en œuvre de la formation.
- ▶ Auto-évaluation - méthode des 3C : Commencer, Continuer à, Cesser de...
- ▶ Evaluation à chaud mesurant le taux de satisfaction des stagiaires, si possible avec un responsable.

PUBLIC

Chargé(e)s de clientèle
Chargé(e)s de gestion locative

PRÉ-REQUIS

Maîtriser la langue française

INTERVENANT

Formateur expert en charges locatives

LIEU

Sessions inter : Metz ou Paris

Sessions intra : selon demande

TARIF

Nous consulter

CONTACT

ihc@batigere.fr

03 87 39 57 03