

LES CHARGES RÉCUPÉRABLES

3,5 HEURES - MODULE DIGITAL

E-LEARNING

Régularisation annuelle, décrets d'application ou encore frais de personnel récupérables... la gestion des charges est un point de contact technique et sensible entre le bailleur et ses locataires. Or, maîtriser les cadres juridiques complexes et savoir justifier chaque montant exige une expertise rigoureuse de la part des équipes en agence et sur le terrain. L'enjeu est crucial pour les organismes de logement social en termes de prévention des litiges, de transparence financière et de maintien du lien de confiance avec les habitants. Charges locatives est un parcours digital, ludique et interactif, ancré dans la pratique professionnelle. Il propose aux collaborateurs de maîtriser les règles de répartition et de régularisation pour assurer une gestion pédagogique et transparente.

PUBLIC

Personnel d'agence, collaborateurs sur le terrain.

PRÉ-REQUIS

Aucun.

OBJECTIFS

- › Identifier les charges locatives et récupérables et comprendre leur cadre juridique.
- › Distinguer charges, loyers, réparations locatives et frais personnel.
- › Maîtriser les règles de régularisation, de répartitions et de justifications des charges
- › Mobiliser les textes de loi et les jurisprudences pertinentes dans leurs pratiques professionnelles.
- › Adopter une gestion pédagogique et transparente des charges pour prévenir les litiges.

PÉDAGOGIE

Le module repose sur une pédagogie d'adaptive learning visant à ajuster en temps réel l'expérience d'apprentissage. Le parcours alterne apports théoriques et microlearning, afin de faciliter l'assimilation progressive des informations selon le rythme de chacun.

L'apprentissage est personnalisé grâce à une intelligence artificielle qui adapte le contenu en fonction des réponses et des performances de l'utilisateur.

Pour favoriser l'engagement et l'interactivité, le dispositif s'appuie sur du storytelling et intègre des formats variés comme des vidéos, des quiz et des études de cas.

MODALITÉS PRATIQUES

Le module est accessible depuis un ordinateur, une tablette ou un smartphone pendant 1 an (connexion internet requise) 24h/24.

Sur demande, ce module peut être suivi en autonomie ou intégré dans un parcours hybride, combinant temps en ligne et sessions en présentiel animées par un formateur (nous contacter).

ACCÈS ET TARIFS

RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

aboubacar.diallo@afpols.fr - 06 62 96 21 66

PRIX NET : 100 EUROS par accès

CONTENU

1

PRINCIPES GÉNÉRAUX ET CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Définir les charges récupérables et les distinguer des loyers et des réparations locatives.
- Maîtriser les références légales majeures : article 23 de la loi de 1989 et article L.442-3 du CCH.
- Identifier les 8 catégories limitatives du décret du 9 novembre 1982 (ascenseurs, eau, hygiène, etc.).

2

RÉPARATIONS LOCATIVES ET FRAIS DE PERSONNEL

- Différencier les obligations du locataire selon le décret de 1987 (entretien des jardins, joints, ampoules).
- Comprendre la récupérabilité des rémunérations du personnel d'immeuble.
- Intégrer les conditions spécifiques de récupération de l'encadrement du personnel.

3

RÉGULARISATION, CONTRÔLE ET JURISPRUDENCE

- Maîtriser le cycle des provisions mensuelles et le calcul de la régularisation annuelle.
- Appliquer les clefs de répartition usuelles (surface, volume, tantièmes) et comprendre les spécificités de la copropriété
- Organiser la mise à disposition des justificatifs pendant 6 mois et respecter les délais de prescription de 3 ans.
- Analyser les cas limites issus de la jurisprudence (charges d'ascenseur au RDC, télésurveillance non récupérable).

4

GESTION TRANSPARENTE ET RELATIONS LOCATAIRES

- Mettre en œuvre une communication pédagogique et organiser des réunions explicatives sur les charges.
- Comprendre le rôle des amicales de locataires dans le processus de vérification.
- S'exercer sur des mises en situation concrètes : appels de locataires et auto-évaluation.

ÉVALUATION

Tout au long du parcours, l'apprenant est invité à valider ses acquis grâce à des quiz et des tests intermédiaires. Ces évaluations régulières permettent de mesurer la progression, d'identifier les points de consolidation et de recevoir un feedback en temps réel.