

## Charges locatives en immobilier d'entreprise et commercial

Maîtriser les méthodes d'analyse et de traitement des charges locatives

### PUBLIC

Gestionnaires de locaux commerciaux et de centres commerciaux – Property Managers – Gestionnaires de patrimoine immobilier d'entreprise et commercial – Juristes immobiliers – Avocats

### PRÉ-REQUIS

Connaître les fondamentaux du bail commercial ou avoir suivi la formation

🔗 [Baux commerciaux \(niveau 1\) : maîtrise de la réglementation \( 510078 \)](#)

### NIVEAU D'EXPERTISE

Perfectionnement

### MOYENS PÉDAGOGIQUES

- Dispositif de formation structuré autour du transfert des compétences
- Acquisition des compétences opérationnelles par la pratique et l'expérimentation
- Apprentissage collaboratif lors des moments synchrones
- Parcours d'apprentissage en plusieurs temps pour permettre engagement, apprentissage et transfert
- Formation favorisant l'engagement du participant pour un meilleur ancrage des enseignements

### SATISFACTION ET EVALUATION

- L'évaluation des compétences sera réalisée tout au long de la formation par le participant lui-même (auto-évaluation) et/ou le formateur selon les modalités de la formation.
- Evaluation de l'action de formation en ligne sur votre espace participant :
  - ▶ A chaud, dès la fin de la formation, pour mesurer votre satisfaction et votre perception de l'évolution de vos compétences par rapport aux objectifs de la formation. Avec votre accord, votre note globale

Code  
**512014**

Durée  
**1 jour / 7 heures**

Tarif Inter\*  
**1145 € HT**

\*Repas inclus (en présentiel)

## Objectifs pédagogiques

- 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

## Programme de la formation

### Engagement

Vous vous engagez dans votre formation. Connectez-vous sur votre espace participant et complétez votre questionnaire préparatoire. Votre formateur recevra vos objectifs de progrès. Auto-évaluez vos compétences pour suivre vos progrès à l'issue de votre 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

Analyser 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
- Étude de cas : analyser la prise en compte par la jurisprudence de ces principes généraux

et vos verbatims seront publiés sur notre site au travers d'Avis Vérifiés, solution Certifiée NF Service

- ▶ A froid, 60 jours après la formation pour valider le transfert de vos acquis en situation de travail
- Suivi des présences et remise d'une attestation individuelle de formation ou d'un certificat de réalisation

### ACCOMPAGNEMENT FORMATION À DISTANCE

En cas de nécessité, une assistance technique et pédagogique est joignable entre 8h30 et 18h (jours ouvrés):

- par téléphone : 01 83 10 10 10
- par mail : [care-formation@lefebvre-dalloz.fr](mailto:care-formation@lefebvre-dalloz.fr)

Une réponse immédiate est apportée ; si besoin, le demandeur est mis en relation avec un expert dans un délai maximum de 48h.

## 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 volume
- Gestion la présence d'ASL, AFUL et unions de syndicats
- 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
- 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
- Étude 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
- Étude 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
- Étude 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
- Étude de cas : analyser des cas de déduction de TVA

### Transfert

Votre parcours de formation se poursuit dans votre espace participant. Connectez-vous pour accéder aux ressources, auto-évaluer vos compétences acquises pendant votre formation et faciliter la mise en œuvre de vos engagements dans votre contexte professionnel.

## A noter

...

En amont et en aval de la formation, le positionnement pédagogique sera effectué à l'aide d'un questionnaire d'auto-positionnement.

## Prochaines sessions

### PARIS

- 3 Sep. 2026
- 16 Oct. 2026 – Session Garantie
- 4 Nov. 2026
- 14 Déc. 2026

### A DISTANCE

- 3 Sep. 2026
- 16 Oct. 2026 – Session Garantie
- 4 Nov. 2026
- 14 Déc. 2026

### AIX-EN-PROVENCE

- 16 Oct. 2026
- 4 Nov. 2026
- 14 Déc. 2026

### BORDEAUX

- 16 Oct. 2026
- 4 Nov. 2026
- 14 Déc. 2026

### CHAMBERY

- 16 Oct. 2026
- 4 Nov. 2026
- 14 Déc. 2026

### GRENOBLE

- 16 Oct. 2026
- 4 Nov. 2026
- 14 Déc. 2026

### LILLE

- 16 Oct. 2026
- 4 Nov. 2026
- 14 Déc. 2026

### LYON

- 16 Oct. 2026
- 4 Nov. 2026
- 14 Déc. 2026

### MARSEILLE

- 16 Oct. 2026
- 4 Nov. 2026
- 14 Déc. 2026

### MONTPELLIER

- 16 Oct. 2026
- 4 Nov. 2026
- 14 Déc. 2026

### NANTES

- 16 Oct. 2026
- 4 Nov. 2026
- 14 Déc. 2026

### NICE

- 16 Oct. 2026
- 4 Nov. 2026
- 14 Déc. 2026

### NIORT

- 16 Oct. 2026
- 4 Nov. 2026
- 14 Déc. 2026

### PAU

- 16 Oct. 2026
- 4 Nov. 2026
- 14 Déc. 2026

### RENNES

- 16 Oct. 2026
- 4 Nov. 2026
- 14 Déc. 2026

### ROUEN

- 16 Oct. 2026
- 4 Nov. 2026
- 14 Déc. 2026

### STRASBOURG

- 16 Oct. 2026
- 4 Nov. 2026
- 14 Déc. 2026

### TOULOUSE

- 16 Oct. 2026
- 4 Nov. 2026
- 14 Déc. 2026

## TOURS

- 16 Oct. 2026
- 4 Nov. 2026
- 14 Déc. 2026

