Les charges récupérables : réglementation, distinction et modalités de récupération

La gestion des charges récupérables est un enjeu majeur pour les bailleurs et gestionnaires de biens immobiliers. Les évolutions législatives (lois ALUR, ELAN, décrets) et la jurisprudence récente imposent une rigueur accrue dans la justification, la répartition et la régularisation des charges. Les erreurs de classification ou de facturation exposent les bailleurs à des contentieux coûteux et à une perte de confiance des locataires.

Enjeux :

- **Juridiques** : Respecter le cadre légal pour éviter les sanctions et les recours des locataires.
- **Financiers** : Optimiser la récupération des charges tout en limitant les risques de litiges.
- **Relationnels** : Maintenir une relation transparente et apaisée avec les locataires.
- **Opérationnels** : Utiliser des outils adaptés pour simplifier la gestion et la régularisation des charges.

Cette formation vise à sécuriser la pratique des bailleurs en leur fournissant les compétences clés pour maîtriser la réglementation, éviter les erreurs et gérer efficacement les charges.

Programme édité le 22/11/2026

Contact & Inscriptions
Tél. : 01 42 29 57 50
inscription@habitat-social.com

Coordination pédagogique
François Martinelli
fmartinelli@habitat-social.com

Durée	Mode d'organisation :
7 heures	Mixte

SATISFACTION MOYENNE
93 %
Moyenne des notes attribuées au module par les participants, exprimée sur 100, sur les 12 derniers mois glissants. Source : Dendreo.

PUBLIC
Responsables et Agents de gestion locative, Responsables d'agence, Comptables et employés assurant le décompte des charges

PRÉREQUIS
aucun

MOYENS PÉDAGOGIQUES

- **Exposés interactifs** : Présentation claire des textes (loi 1989, décrets, ALUR, ELAN) et de la jurisprudence récente, avec des exemples concrets.
- **Quiz et QCM** : Vérification des connaissances sur la réglementation et la classification des charges.
- **Études de cas réels** : Analyse de décomptes de charges contestés, de régularisations litigieuses, ou de contentieux avec des locataires.

Objectifs pédagogiques

- Maîtriser la réglementation des charges locatives (lois, décrets, jurisprudence).
- Distinguer clairement les charges récupérables de celles qui ne le sont pas.
- Identifier sur quoi et comment les charges peuvent être récupérées (modalités, justifications, pièges à éviter).

E-start : ***Vous vous engagez dans votre formation. Connectez- vous sur votre espace participant et complétez votre questionnaire préparatoire. Votre formateur reçoit vos objectifs de progrès.***
E-Coach : ***Votre parcours de formation se poursuit dans votre espace extranet participant. Connectez-vous pour accéder aux ressources (supports...) et faciliter la mise en œuvre de vos engagements dans votre contexte professionnel***

Programme de la formation

1. La réglementation des charges : le cadre juridique
Objectif : Comprendre les textes qui encadrent les charges récupérables.

- Loi du 6 juillet 1989 (article 23) et article L442-3 du code de la construction et de l'habitation : Définition légale, répartition, et obligations de régularisation. Importance majeure de la notion d'usage de la chose louée.
- Décrets de 1982 ou 1987 selon le statut du bailleur : Liste officielle et limitative des charges récupérables. Analyse croisée avec la notion d'usage.
- Loi ELAN : forfait charges vs régularisation ? Cas d'usage.
- Jurisprudence récente : Arrêts marquants (2023-2025) et leurs impacts concrets.

Focus : Ce que dit la loi, ce que les bailleurs doivent absolument respecter.

- **Ateliers pratiques**

Les participants pourront se munir de tous documents qui leur seraient nécessaires notamment dans le cadre des cas pratiques qu'ils voudraient voir résoudre. Exercices sur l'imputation des charges. Cas pratiques.
Un support pédagogique sera remis à chaque participant.
Support de formation accessible sur votre extranet participant.

SATISFACTION ET EVALUATION

- Évaluation des acquis en lien avec les objectifs pédagogiques.

QCM d'auto-évaluation en démarrage de session puis en clôture pour mesurer les apprentissages

- Évaluation de l'action de formation en ligne sur votre espace participant.
- Suivi des présences tout au long de la formation.

MODALITÉS TARIFAIRES

Tarif HT : 750 € (TVA 20%)
Tarif spécial inscription 1 mois avant : -10%
sont inclus : les supports pédagogiques *(en présentiel : les petits-déjeuners les repas et pauses-café)*

2. Charges récupérables vs non récupérables : comment les distinguer ?
Objectif : Savoir classer chaque dépense sans erreur et en sachant argumenter

- Etude exhaustive des différents postes de charges récupérables (électricité, hygiène, nettoyage, entretien des équipements, espaces verts, dispositifs d'accès)
- Focus sur l'eau, le chauffage, les charges de personnel
- Nouvelles obligations d'information des locataires en matière de consommation d'eau et d'énergie.
- Distinction entre charge récupérable et « troisième ligne » (participation des locataires aux économies d'énergie)
- Points épineux : Elimination des rejets. Les encombrants. Le vandalisme.
- Charges non récupérables : Exemples concrets (fuites sur réseau enterré, travaux d'amélioration, végétalisation, etc.).
- Cas particuliers : Charges de télévision, copropriété, logements meublés.
- Possibilité d'accord collectif en matière de sécurité et de développement durable. Attention aux règles de fond.

Focus : Tableau comparatif et exercices de classification.

3. Comment récupérer, régulariser et justifier les charges ?
Objectif : Maîtriser les modalités pratiques de récupération.

- Critères de participation et de répartition : notion d'usage, clés de répartition,
- Le provisionnement : pièges à éviter
- Régularisation : Périmètre, délais, et outils pour faciliter le processus.
- Justification des charges : Documents à fournir, transparence obligatoire.
- Départ du locataire : Décompte final et restitution du dépôt de garantie.
- Contentieux : Comment répondre aux contestations des locataires ?

Focus : Études de cas et ateliers pratiques (problématiques rencontrées par les participants

Nota : la jurisprudence sur chaque point sera mise en évidence tout au long du déroulement du programme. Il sera remis un guide pratique permettant de justifier et d'argumenter chaque dépense récupérée.

Reconnaissance de la formation

Formation professionnelle continue non certifiante. Une attestation individuelle de formation ou un certificat de réalisation est remis à l'issue de la formation.

Modalités et délais d'accès

Inscription en ligne sur www.habitat-social.com ou par bulletin adressé à inscription@habitat-social.com. Accès à la session choisie sous réserve des places disponibles. Accusé de réception sous 48 heures ouvrées. En INTRA, les dates sont convenues avec le client.

Financement

Financement par l'employeur ou le client. Une prise en charge peut être sollicitée auprès d'un OPCO ou d'un autre financeur, selon ses critères et après son accord. Cette formation n'est pas proposée au titre du CPF. Conditions de règlement et de prise en charge : CGV disponibles sur www.habitat-social.com.

Positionnement

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

ACCESSIBILITÉS

Pour toute demande liée à une situation de handicap, ou toute question liée à l'accessibilité de nos formations, n'hésitez pas à contacter notre référent handicap Colette BOUKRIS au 01.42.29.57.50 ou cboukris@habitat-social.com

Calendrier des sessions

Dates et disponibilités : www.habitat-social.com ou 01 42 29 57 50.

12/03/2027 au 12/03/2027
15/06/2027 au 15/06/2027
16/11/2027 au 16/11/2027