GESTION LOCATIVE : IMMOBILIER COMMERCIAL

Charges locatives en immobilier commercial : répartir, refacturer et justifier

La reddition annuelle des charges est l'un des premiers motifs de contestation entre bailleurs et locataires en immobilier d'entreprise : clés de répartition héritées d'anciens baux, travaux mal qualifiés, taxes refacturées sans base contractuelle, justificatifs communiqués tardivement ou incomplets. Cette journée traite l'ensemble de la chaîne : lecture des clauses du bail commercial, catégories de charges et de travaux, construction et contrôle des clés de répartition, établissement des provisions et de la régularisation, puis conduite de la reddition et traitement des contestations.

DURÉE	MODALITÉ	TARIF	DÉLAI D'ACCÈS
1 jour — 7 h	**Présentiel ou à distance**	**À partir de 1 145 € HT**	**11 jours ouvrés après validation du financement.**

Mon Pôle Formation est un organisme certifié Qualiopi. La certification qualité a été délivrée au titre de la catégorie d'action suivante : **ACTIONS DE FORMATION** — certificat n° 76 31 02622 31 (SGS ICS)

01 Public visé et prérequis

PUBLIC VISÉ
Gestionnaires locatifs, property managers, asset managers, comptables immobiliers, juristes et responsables de baux côté utilisateur.

PRÉREQUIS
Intervenir dans la gestion de baux commerciaux ou dans la comptabilité locative d'immeubles d'entreprise.

POSITIONNEMENT À L'ENTRÉE
Analyse du besoin et test de positionnement. Vos réponses sont partagées avec votre formateur afin d'adapter la formation à votre niveau et votre contexte professionnel.

02 Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, le participant sera capable de :

- Identifier dans le bail les charges les taxes et les travaux refacturables au locataire
- Construire des clés de répartition cohérentes avec la configuration de l'immeuble
- Calculer les provisions et établir la régularisation annuelle des charges
- Constituer le dossier de justificatifs communicable au locataire
- Traiter une contestation de reddition et sécuriser la position du bailleur

03 Programme détaillé

M1 Le bail et la répartition des charges

- Partir du contrat et non de l'usage
- Clauses de charges et inventaire annexé au bail
- Charges travaux taxes et impôts et leur imputation respective
- Grosses réparations et dépenses non refacturables
- Baux anciens et effets des renouvellements successifs
- Parties communes privatives et espaces à usage partagé
- Atelier : Chaque participant analyse la clause de charges d'un bail et liste les postes contestables.

M2 Clés de répartition et comptes de charges

- Calculer juste et savoir l'expliquer
- Choix des clés surfaces occupation et usage réel
- Traitement des locaux vacants et des locataires entrants ou sortants
- Comptabilisation des dépenses et rattachement à l'exercice
- Calcul des provisions et ajustement d'une année sur l'autre
- Cas des ensembles immobiliers et des parties divisées
- Cas pratique : Le groupe répartit les charges d'un immeuble multilocataire puis mesure l'effet d'un changement de clé.

M3 Reddition justificatifs et contestations

- Tenir l'échange avec le locataire
- Contenu et forme de la reddition annuelle
- Information du locataire sur les travaux et les dépenses engagées
- Communication des pièces justificatives et organisation de leur consultation
- Traitement des demandes de rectification et des refus de paiement
- Prévention des litiges lors de la rédaction des baux futurs
- Mise en situation : Un participant présente la reddition annuelle à un locataire qui conteste plusieurs postes.

04 Modalités pédagogiques, méthodes et moyens

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES
Présentiel ou à distance

LIEU / FORMAT
Dans vos locaux — jusqu'à 10 collaborateurs, Paris — Présentiel, À distance — Classe virtuelle

MÉTHODES MOBILISÉES
• Apports théoriques, ateliers et cas pratiques. Support de cours numérique et fiches méthodes fournis.

ENCADREMENT
Formateurs qualifiés et expérimentés, experts de leur domaine, sélectionnés par Mon Pôle Formation.

05 Modalités d'évaluation et de suivi

ÉVALUATION DES ACQUIS
• QCM et mises en situation. Évaluation des acquis en début et en fin de parcours, évaluation à chaud et à froid à 60 jours.

SUIVI DE L'EXÉCUTION
• Émargement des participants
• Certificat de réalisation remis à l'issue de la formation

SANCTION DE LA FORMATION
Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

06 Type de reconnaissance

Formation non certifiante — Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

07 Modalités d'accès, financement et tarifs

MODALITÉS D'INSCRIPTION
Inscription en ligne, par téléphone, par devis ou via votre OPCO.

DÉLAI D'ACCÈS
11 jours ouvrés après validation du financement.

FINANCEMENTS POSSIBLES
• OPCO et plan de développement des compétences
• FAF et CFP
• France Travail
• Paiement jusqu'à 6 fois sans frais

DATES / SESSIONS
Entrées permanentes

FORMULE	DÉTAIL	TARIF
Inter-entreprises	-10 % dès 2 participants, -15 % dès 3, -20 % à partir de 4 inscrits sur la même session.	**À partir de 1 145 € HT**

Prix nets — exonération de TVA, article 261-4-4° du CGI.

08 Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Accessible aux personnes en situation de handicap. Contactez notre référent handicap pour construire une solution adaptée : contact@monpoleformation.fr

RÉFÉRENT HANDICAP
Tiffany LESTROUBAC

CONTACT
contact@monpoleformation.fr

09 Indicateurs de résultats

INDICATEUR	RÉSULTAT	MODALITÉS DE CALCUL
Taux de satisfaction	**N/A**	Moyenne des notes de satisfaction des stagiaires sur les 12 derniers mois
Taux d'abandon	**N/A**	Calculé sur les 12 derniers mois

Résultats arrêtés au 26/09/2026. N/A : donnée non disponible ou effectif insuffisant sur la période.

10 Contacts

INSCRIPTIONS ET INFORMATIONS
contact@monpoleformation.fr
01 87 66 57 66

ADRESSE
10a rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 76420 Bihorel

RÉCLAMATIONS
Par e-mail : contact@monpoleformation.fr