

EXP-LOC-05 – Charges, travaux et réparations : les zones grises de la gestion locative

Qualifier l'imputation, documenter les travaux et sécuriser les régularisations contestées

Intitulé	Charges, travaux et réparations : les zones grises de la gestion locative
Code programme	EXP-LOC-05 – Version 02/09/2026
Nature de l'action	Formation professionnelle continue – perfectionnement / niveau expert.
Public visé	Administrateurs de biens, gestionnaires locatifs seniors, responsables de service, dirigeants d'agence et professionnels expérimentés de la location.
Prérequis	Maîtriser les fondamentaux de la gestion locative et du bail d'habitation ; être en capacité d'analyser un dossier professionnel. Expérience significative recommandée.
Durée	14 heures – 2 jours de 7 heures.
Modalités	Présentiel ou classe virtuelle synchrone selon convention. Pédagogie active et études de dossiers.
Horaires indicatifs	9 h 00–12 h 30 / 13 h 30–17 h 00.
Effectif conseillé	Jusqu'à 12 participants pour préserver la qualité des ateliers experts.
Intervenant	Frédéric WALTHER – Expert immobilier agréé.
Tarif	Sur devis ; communiqué avant contractualisation.
Modalités et délai d'accès	Analyse du besoin puis validation du devis / de la convention. Délai cible : 7 jours ouvrés avant la session, sous réserve de disponibilité et des contraintes du financeur.
Contact	IPSO FORMA – Service formation ; coordonnées figurant sur le devis, la convention, la convocation et les supports de diffusion.
Accessibilité	Situation de handicap étudiée en amont afin de rechercher les aménagements adaptés ; prise de contact avec le référent handicap via le service formation.

Objectifs opérationnels et évaluables

- Distinguer charge récupérable, charge propriétaire, réparation locative, vétusté, dégradation et amélioration.
- Traiter les cas où l'origine du désordre ou l'imputation financière est discutée.
- Articuler bail, copropriété, sinistre, assurances et intervention des prestataires.
- Sécuriser la régularisation des charges et la justification des sommes réclamées.
- Construire un dossier de décision et de preuve en cas de contestation du locataire ou du bailleur.

Compétences visées

- Qualifier une dépense à partir de sa nature, son origine et les textes applicables.
- Construire une grille d'imputabilité travaux / réparations / dégradations.
- Préparer une régularisation de charges lisible et justifiable.
- Documenter les décisions techniques lorsque plusieurs responsabilités sont envisageables.

Programme détaillé – 14 heures

Jour	Séquence	Contenus et activités	Durée
J1	1. Les catégories à ne pas confondre	Charges récupérables / non récupérables ; entretien ; réparation ; remplacement ; amélioration ; vétusté ; dégradation ; faute ; cas fortuit. Méthode de qualification.	1 h 45
J1	2. Réparations locatives et vétusté	Décret sur les réparations locatives, grilles de vétusté, état des lieux, usure normale, usage anormal, petits équipements et installations.	1 h 45
J1	3. Charges et copropriété	Décret sur les charges récupérables, provisions, régularisation, justificatifs, parties communes, chauffage/eau, interventions du syndic et ventilation propriétaire/locataire.	1 h 45
J1	4. Sinistres et travaux complexes	Fuite, infiltration, moisissures, panne, travaux urgents, origine privative/commune, assurance et conservation de la preuve.	1 h 45

Jour	Séquence	Contenus et activités	Durée
J2	Atelier 1 – Imputabilité	20 dépenses / interventions à classer et justifier, avec discussion des zones grises.	1 h 30
J2	Atelier 2 – État des lieux	Cas sortie locataire : vétusté, dégradation, devis, remplacement à neuf et montant défendable.	1 h 30
J2	Atelier 3 – Régularisation	Audit d'un décompte de charges et des justificatifs ; correction d'erreurs et rédaction d'une explication au locataire.	2 h
J2	Atelier 4 – Désordre technique	Dossier infiltration/moisissures : chronologie, responsabilités possibles, mesures conservatoires, expertises et information des parties.	2 h

Méthodes pédagogiques et moyens mobilisés

- Apports réglementaires ciblés, tableaux de qualification et décisions commentées.
- Analyse de factures, états des lieux, décomptes de copropriété et devis anonymisés.
- Ateliers de classement, argumentation et rédaction de réponses à contestation.
- Grille de preuve : fait / origine / texte / pièce / décision / responsable.

Positionnement, évaluation et preuves de réalisation

Étape	Modalité	Éléments de preuve / critères
Avant	Quiz de positionnement charges, réparations et travaux.	Repérage des confusions de qualification.
Pendant	Exercices d'imputation et d'audit de décomptes.	Justification par les textes et les pièces.
Finale	Cas technique et financier à qualifier puis expliquer par écrit.	Seuil recommandé : 70 % sur qualification, preuve, calcul, clarté et traçabilité.
Après	Satisfaction et éventuel suivi à froid.	Amélioration des pratiques de régularisation et de gestion technique.

Livrables remis ou produits pendant la formation

- Tableau de qualification des dépenses.
- Grille vétusté / dégradation / réparation.
- Check-list d'audit d'une régularisation de charges.
- Trame de dossier technique en cas de désordre contesté.

Suivi, validation, accessibilité et amélioration continue

- **Assiduité** : émargement par demi-journée en présentiel ; en distanciel synchrone, traçabilité des connexions complétée par les contrôles de présence prévus par l'organisme.
- **Validation** : attestation de fin de formation précisant la durée et les objectifs travaillés ; remise conditionnée à la participation et à la réalisation de l'évaluation finale. Formation non certifiante sauf mention contraire dans la convention.
- **Satisfaction** : questionnaire à chaud en fin de session ; recueil des observations du formateur ; possibilité d'une évaluation à froid pour mesurer le transfert en situation professionnelle.
- **Réclamations** : traitement selon la procédure qualité et le registre des réclamations de l'organisme de formation.
- **Accessibilité handicap** : analyse des besoins en amont et recherche d'aménagements raisonnables (rythme, supports, modalités, accessibilité des locaux ou de la classe virtuelle). Orientation vers un partenaire spécialisé lorsque l'adaptation requise dépasse les moyens disponibles.
- **Veille** : actualisation juridique et réglementaire avant chaque session ; les textes et pratiques locales applicables à la date de formation prévalent sur les exemples du support.

Références principales de veille

- Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.
- Décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.
- Règles de copropriété et conventions d'assurance applicables selon le sinistre, à vérifier à la date de session.

Important : la conformité Qualiopi ne repose pas sur le seul programme. Elle suppose également la mise en œuvre et la conservation des preuves associées (analyse du besoin, contractualisation, compétence du formateur, assiduité, évaluations, satisfaction, réclamations, veille et amélioration continue).