

Régulariser les charges locatives

Cette fiche aide à produire un décompte annuel vérifiable : mode prévu au bail, dépenses récupérables, clé du logement, provisions, solde et pièces accessibles. Elle ne remplace pas l'examen du bail ni un conseil adapté.

Logement / référence du bail

Locataire(s)

Exercice régularisé

1. Vérifier le cadre du bail

- ☐ Le bail prévoit des provisions avec régularisation, et non un forfait de charges.
- ☐ Le type de location et la période concernée sont identifiés.
- ☐ Les changements d'occupant, de bail ou de provision pendant l'exercice sont datés.
- ☐ Une régularisation antérieure n'est pas mélangée au nouvel exercice.

2. Constituer le dossier de pièces

- ☐ Le décompte de copropriété et sa ventilation propriétaire / locataire sont conservés.
- ☐ Les factures, contrats d'entretien et relevés de compteurs correspondent à la période.
- ☐ L'avis de taxe foncière permet d'isoler la TEOM et d'exclure les frais de gestion.
- ☐ Chaque ligne du tableau final renvoie à une pièce datée et lisible.

3. Classer les dépenses avant calcul

- ☐ Chaque poste retenu figure dans la liste réglementaire des charges récupérables.
- ☐ Honoraires de syndic, assurance propriétaire, gros travaux et frais de gestion sont exclus.
- ☐ La fraction récupérable d'une ligne mixte est documentée séparément.
- ☐ Le total récupérable a été rapproché du décompte ou des factures sources.

Répartition, solde et communication

4. Expliquer la part du logement

- ☐ La clé utilisée provient du règlement, du syndic ou d'un comptage identifiable.
- ☐ Les tantièmes, la clé ascenseur, l'eau, le chauffage et les consommations ne sont pas confondus.
- ☐ Une entrée ou une sortie en cours d'année est traitée avec une méthode datée et justifiable.
- ☐ Aucun prorata ou coefficient manuel n'est appliqué sans conserver son origine.

5. Calculer et contrôler

- ☐ Les provisions du même exercice sont rapprochées mois par mois.
- ☐ Les provisions payées sont distinguées des sommes encore impayées.
- ☐ Solde = charges récupérables imputées - provisions retenues pour la période.
- ☐ Un second calcul confirme le complément ou le trop-perçu au centime.
- ☐ Le total des lignes correspond exactement au total du décompte.

Exemple contrôlé	Montant
Copropriété récupérable après ventilation	840 €
Eau individuelle	240 €
TEOM hors frais de gestion	180 €
Total récupérable	1 260 €
Provisions : 90 € x 12	- 1 080 €
Complément	180 €

6. Envoyer et conserver

- ☐ Le décompte par nature et le mode de répartition sont transmis un mois avant la régularisation.
- ☐ Le complément ou le trop-perçu est séparé du loyer courant et clairement expliqué.
- ☐ Les justificatifs restent accessibles pendant six mois à compter de l'envoi du décompte.
- ☐ La version envoyée, la date et la preuve d'envoi sont archivées.
- ☐ Une régularisation tardive est vérifiée avant envoi, notamment pour l'échelonnement sur douze mois.

Sources vérifiées le 30 août 2026 : loi du 6 juillet 1989, article 23 ; décret du 26 août 1987 ; Service-Public, Charges locatives ; ANIL, Charges d'une location vide ; Économie.gouv.fr, Charges récupérables.

Méthode MonImmoZen : recoupement des sources officielles, reclassement ligne par ligne du cas, second calcul dans le simulateur et contrôle visuel du document final.