



Tout commence chez vous

LA RÉGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES



CHARGES RECUPERABLES, QUELQUES EXPLICATIONS...

- Charges locatives (ou charges récupérables) sont des dépenses dues par le locataire, mais initialement payées par le bailleur. Le propriétaire se fait rembourser ces dépenses par le locataire.
- Provisions de charges : cela correspond à une estimation des dépenses liées par exemple à la production d'eau et d'électricité. La régularisation a lieu annuellement.

Textes de loi et références

- > [Décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables sur les locataires](#) [↗](#)
Logement privé : liste complète des charges locatives
- > [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 23](#) [↗](#)
Logement vide : paiement
- > [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 25-10](#) [↗](#)
Logement meublé : paiement
- > [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 8-1](#) [↗](#)
Colocation (logement vide ou meublé) : paiement
- > [Décret n°82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables](#) [↗](#)
Logement social : liste incomplète des charges locatives
- > [Code de la construction et de l'habitation : article L442-3](#) [↗](#)
Logement social : exigibilité des charges récupérables
- > [Code de la construction et de l'habitation : article L353-15](#) [↗](#)
Logement conventionné : exigibilité des charges récupérables



01

LES JUSTIFICATIFS DE LA RÉGULARISATION DE CHARGES



LES JUSTIFICATIFS DE LA RÉGULARISATION DE CHARGES : LES PRESTATIONS

L'avis individuel reçu par les locataires :

Somme des factures par rubrique

Surface corrigée / habitable ou unité du logement

Surface corrigée / habitable ou unité du programme immobilier

Ex de calcul :
 $(3050,62/10\ 340) \times 118 = 34,81\text{€}$

| LIBELLÉ DES CHARGES À RÉPARTIR | MONTANT À RÉPARTIR | BASE MODULE | BASE TOTALE | PRORATA | | PROVISIONS | VOTRE QUOTE-PART |
|--------------------------------|--------------------|-------------|-------------|---------|-------|------------|------------------|
| | | | | Nb J | Total | | |
| ESPACES VERTS | 3.050,62 | 118,00 | 10.340,00 | 365 | 365 | | 34,81 |
| ORDURES MENAGERES | 2.688,86 | 118,00 | 10.340,00 | 365 | 365 | | 30,69 |
| MENAGE | 21.293,22 | 118,00 | 10.340,00 | 365 | 365 | | 243,00 |
| HYGIENE | 2.173,01 | 118,00 | 10.340,00 | 365 | 365 | | 24,80 |
| ENTRETIEN TECHNIQUE | 3.266,72 | 118,00 | 10.340,00 | 365 | 365 | | 37,28 |
| COMPTEURS | 3.772,76 | 118,00 | 10.340,00 | 365 | 365 | | 43,05 |
| ROBINETTERIE | 2.806,46 | 1,00 | 96,00 | 365 | 365 | | 29,23 |
| EAU FROIDE CONSO REPARTITION | -102,06 | 118,00 | 10.340,00 | 365 | 365 | | -1,16 |
| EAU CHAUDE REPARTITION | -112,03 | 118,00 | 10.340,00 | 365 | 365 | | -1,28 |
| TAXE ENLEV. ORDURES MENAGERES | 14.435,00 | 118,00 | 10.340,00 | 365 | 365 | | 164,73 |
| ASCENSEUR | 17.578,59 | 118,00 | 10.340,00 | 365 | 365 | | 200,61 |
| CHAUFFAGE | 37.693,13 | 72,00 | 5.990,00 | 218 | 218 | | 453,08 |
| | | | | | | | 1.258,84 |
| PROVISION POUR PRESTATIONS | | | | | | -885,48 | |
| PROVISION POUR CHAUFFAGE | | | | | | -450,72 | |
| PROVISION ASCENSEUR | | | | | | -216,24 | |

| | | |
|-----------------|-------------------|----------------|
| DÉPENSES | PROVISIONS | SOLDE 1 |
| 1.258,84 | -1.552,44 | -293,60 |

Total des provisions mensuelles versées

LES JUSTIFICATIFS DE LA RÉGULARISATION DE CHARGES : L'EAU

La consommation relevée

Les provisions versées mensuellement

| LIBELLÉ | PÉRIODE DE DÉBUT | PÉRIODE DE FIN | INDEX DE DÉBUT | INDEX DE FIN | CONSOMMÉ | PRIX UNITAIRE | MONTANT |
|----------------------|------------------|----------------|----------------|--------------|----------|---------------|---------|
| EAU CHAUDE | 31/12/2018 | 31/12/2019 | 78,00 | 96,00 | 18,00 | 8,240 | 148,32 |
| EAU FROIDE | 31/12/2018 | 31/12/2019 | 161,00 | 199,00 | 38,00 | 3,980 | 151,24 |
| PROVISION EAU FROIDE | 01/01/2019 | 31/12/2019 | | | | | -120,00 |
| PROVISION EAU CHAUDE | 01/01/2019 | 31/12/2019 | | | | | -180,00 |

DÉPENSES

299,56

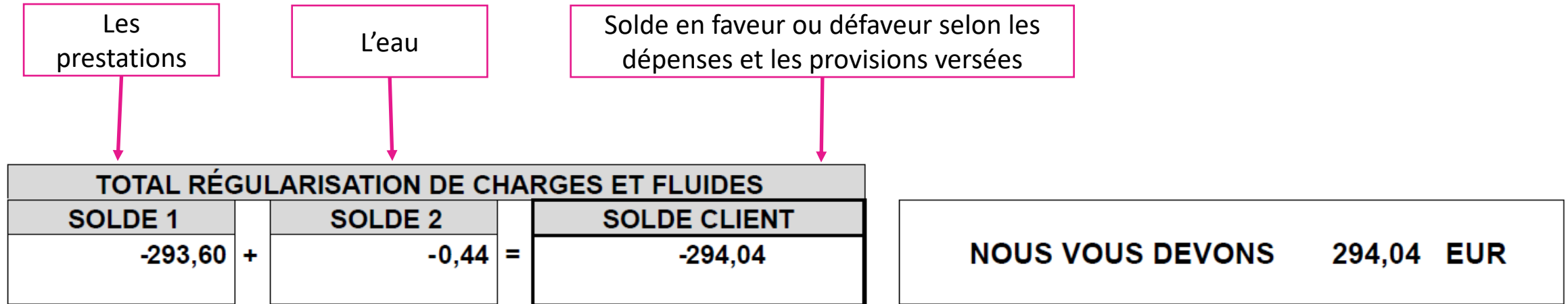
PROVISIONS

-300,00

SOLDE 2

-0,44

LES JUSTIFICATIFS DE LA RÉGULARISATION DE CHARGES





02

PRÉSENTATION D'UN DOSSIER DE CHARGES

PRÉSENTATION D'UN DOSSIER DE CHARGES : POSTE CHAUFFAGE

Le poste chauffage est composé des factures de combustible / coût de l'abonnement et l'entretien des installations.

En cas de travaux plus importants, le coût est à la charge du bailleur.

| | | | | | | |
|-------------------|-----------------------|--------|------------|-------------------------------|--|------------------|
| Total 2905 | | | | | | 1 109,92 |
| 31 CHAUFFAGE | 3101 COMBUSTIBLI AC | 56163 | 20/05/2019 | RESIDENCE LE BOURGOGNE 56163 | | 5 271,87 |
| 31 CHAUFFAGE | 3101 COMBUSTIBLI AC | 56185 | 20/05/2019 | RESIDENCE LE BOURGOGNE 56185 | | 5 853,09 |
| 31 CHAUFFAGE | 3101 COMBUSTIBLI AC | 56216 | 20/05/2019 | RESIDENCE LE BOURGOGNE 56216 | | 1 581,33 |
| 31 CHAUFFAGE | 3101 COMBUSTIBLI AC | 56267 | 20/05/2019 | RESIDENCE LE BOURGOGNE 56267 | | 1 584,61 |
| 31 CHAUFFAGE | 3101 COMBUSTIBLI AC | 56275 | 20/05/2019 | RESIDENCE LE BOURGOGNE 56275 | | 1 581,78 |
| 31 CHAUFFAGE | 3101 COMBUSTIBLI AC | 56276 | 20/05/2019 | RESIDENCE LE BOURGOGNE 56276 | | 3 649,88 |
| 31 CHAUFFAGE | 3101 COMBUSTIBLI AC | 66666 | 18/06/2019 | CYEL AVRIL 2019 66666 | | 1 589,52 |
| 31 CHAUFFAGE | 3101 COMBUSTIBLI AC | 66670 | 18/06/2019 | CYEL AVRIL 2019 66670 | | 993,84 |
| 31 CHAUFFAGE | 3101 COMBUSTIBLI AC | 74196 | 04/07/2019 | CYEL MAI 2019 74196 | | 4 989,52 |
| 31 CHAUFFAGE | 3101 COMBUSTIBLI AC | 74202 | 04/07/2019 | CYEL MAI 2019 74202 | | 1 591,63 |
| 31 CHAUFFAGE | 3101 COMBUSTIBLI AC | 90419 | 26/08/2019 | CYEL JUIN 2019 90419 | | 1 592,24 |
| 31 CHAUFFAGE | 3101 COMBUSTIBLI AC | 116813 | 19/11/2019 | CYEL 07/2019 116813 | | 1 601,74 |
| 31 CHAUFFAGE | 3101 COMBUSTIBLI AC | 116818 | 19/11/2019 | CYEL 07/2019 116818 | | 875 |
| 31 CHAUFFAGE | 3101 COMBUSTIBLI AC | 116811 | 19/11/2019 | CYEL 08/2019 116811 | | 1 600,94 |
| 31 CHAUFFAGE | 3101 COMBUSTIBLI AC | 116828 | 19/11/2019 | CYEL 08/2019 116828 | | 533,49 |
| 31 CHAUFFAGE | 3101 COMBUSTIBLI AC | 124778 | 04/12/2019 | CYEL 09/2019 124778 | | 1 606,22 |
| 31 CHAUFFAGE | 3101 COMBUSTIBLI AC | 2541 | 24/01/2020 | CYEL 09/2019 2541 | | 1 474,00 |
| | | | | | | 1 127,90 |
| | | | | | | 3 697,17 |
| | | | | | | 5 821,1 |
| | | | | | | 6 000,63 |
| | | | | | | -131,35 |
| | | | | | | -5 345,09 |
| | | | | | | -14 032,83 |
| Total 3101 | | | | | | 35 108,23 |
| 31 CHAUFFAGE | 3102 ENT. INSTALLU AC | 23291 | 20/03/2019 | FACT P2 CHAUF 1* SEM 20 23291 | | 440,74 |
| 31 CHAUFFAGE | 3102 ENT. INSTALLU AC | 23291 | 20/03/2019 | FACT P2 CHAUF 1* SEM 20 23291 | | 992,28 |
| 31 CHAUFFAGE | 3102 ENT. INSTALLU AC | 97586 | 25/09/2019 | FACTURE P2 CHAUFF 2E SE 97586 | | 440,74 |
| 31 CHAUFFAGE | 3102 ENT. INSTALLU AC | 97586 | 25/09/2019 | FACTURE P2 CHAUFF 2E SE 97586 | | 992,28 |
| | | | | | | -281,16 |
| Total 3102 | | | | | | 2 584,88 |

MERCI



Tout commence chez vous

