

Régularisation de vos charges locatives

Dans la plupart des contrats de location, il est prévu que les charges seront payées par une provision chaque mois et qu'elles seront ensuite régularisées une fois par an. En quoi consiste cette régularisation des charges locatives ? Quels sont les délais à respecter ? Quels sont les droits et les devoirs du propriétaire bailleur ? Et ceux du locataire ? Que faire en cas de litige ? Découvrez comment doit se passer une régularisation des charges de votre location d'appartement ou de maison.

Rappel sur ce qui est considéré comme charges locatives à payer par le locataire

Le fonctionnement d'un logement, son entretien, sa réparation, etc. génère très régulièrement des frais. Il faut payer l'électricité des parties communes de ce logement, le nettoyage, l'entretien des installations comme les ascenseurs, etc. C'est ce que l'on appelle les charges locatives.

Une partie de ces charges est à la charge du locataire et l'autre reste à la charge du propriétaire. Pour connaître en détail ce que contiennent ces charges de location, nous vous invitons à consulter notre [dossier sur les 8 grandes catégories de charges locatives](#).

Celles-ci sont fixées par décret. Un propriétaire ne peut donc exiger comme frais à un locataire que des factures dont l'objet figure bel et bien dans ce décret. Les erreurs et les abus sont fréquents dans ce domaine. Nous verrons comment vous, en tant que locataire, vous pouvez défendre vos intérêts. Quels sont vos droits et vos devoirs au sujet des charges de location de votre appartement ou de votre maison et de leur régularisation.

Un fonctionnement sur la base de provision de charge et régularisation

Dans quasiment tous les contrats de location, il est prévu que le locataire paye chaque mois ce que l'on appelle une "provision pour charges". Lors de la mise en place de ce bail, le propriétaire va estimer un montant approximatif de charges mensuelles. Il peut pour cela se baser sur les charges du locataire précédent ou sur celles du voisinage pour ce type de bien pour une première mise en location.

Celles-ci fonctionnent comme un forfait. Vous payez ainsi chaque mois un même montant. Cela permet d'une part à votre propriétaire de pouvoir régulièrement payer ces charges en fonction des besoins et cela vous permet à vous d'étaler ce paiement sur toute l'année.

Il convient ensuite au propriétaire, ou à l'agence immobilière le représentant, de procéder obligatoirement une fois par an à une régularisation de ces charges

provisionnées par rapport aux dépenses réellement engagées et imputables au locataire. Le locataire peut alors avoir trop ou pas assez versé d'argent par rapport à ce qu'il aurait dû payer sur cette année. Dans le premier cas, le propriétaire doit rembourser le trop payé de charges à son locataire. Dans le second, il va lui demander de payer le complément.

En cas de grandes variations entre le montant provisionné et le montant réellement dû, il est de bon usage de faire évoluer le montant de la provision afin d'éviter que d'aussi grands écarts se reproduisent.

Quels sont vos droits en matière d'information et de justificatifs ?

Le propriétaire doit informer l'occupant de son logement du décompte détaillé des charges dans un délai d'un mois avant de procéder à la régularisation. Chaque poste de dépense (ascenseur, eau chaude/froide, chauffage, entretien, etc.) doit être détaillé. Le locataire peut ainsi vérifier d'où proviennent les éventuelles variations importantes d'une année sur l'autre et s'assurer que des charges qui ne lui sont pas imputables ne soient pas réclamées.

Vous avez tout à fait le droit d'exiger des justificatifs précis sur certaines dépenses qui vous semblent douteuses. Votre propriétaire est dans l'obligation de tenir à votre disposition les factures, contrat de service et d'entretien, etc. Vous avez tout intérêt à bien décortiquer ces décomptes de régularisation et à vous assurer de ne payer que ce que vous devez réellement. En cas de doute, vous pouvez toujours faire appel à [l'ADIL de votre département](#) pour vous faire aider dans cette démarche.

Attention, passez un certain délai (nous y reviendrons ci-dessous), sans contestation de votre part, ces charges seront considérées comme justifiées. Vous êtes en droit de ne pas payer une régularisation de charges abusives tant que vous n'avez pas reçu les justificatifs prouvant les dépenses réellement engagées et avoir vérifié qu'elles sont effectivement récupérables sur le locataire.

La loi ALUR réduit le délai de prescription pour tout rappel et la durée possible de contestation

La [loi ALUR de mars 2014](#) est venue apporter plus de garanties aux locataires au sujet des charges locatives.

Tout d'abord, le délai pour demander des justificatifs passe d'un mois à 6 mois après l'envoi du décompte de régularisation. Les locataires ont ainsi plus de temps pour étudier le bien-fondé de ces frais réclamés et de refaire leur propre calcul, factures à l'appui si besoin. En outre, dès septembre 2015, il sera possible d'exiger de recevoir par voie électronique ou postale ces décomptes détaillés de charges.

Aujourd'hui, certaines agences de gestion (ou certains propriétaires bailleurs) refusent encore de le faire. Par exemple, elles tiennent à la disposition du locataire ces justificatifs en agence. C'est au locataire de se déplacer pour les consulter.

Enfin, cette loi ALUR réduit la durée de régularisation des charges oubliées à 3 ans au lieu de 5 ans auparavant. Cette mesure est valable pour toutes les charges qui datent d'après la mise en application de cette loi le 27 mars 2014. Pour les charges antérieures à cette date, les délais se combinent.

Oubli de régularisation : méfiez-vous de ne pas avoir trop payé !

En règle générale et surtout si votre location est gérée par un organisme tiers (agence immobilière de location ou autre), vous recevrez tous les ans votre décompte et votre régularisation des charges sur une année glissante, surtout si vous devez payer davantage que ce qui a été provisionné. [Néanmoins, la loi ne prévoit aucune sanction contre les propriétaires bailleurs qui n'effectuent pas leur devoir de régularisation annuelle.](#)

[En revanche, il n'est pas rare que des régularisations soient "oubliées" volontairement ou involontairement, surtout quand vous avez trop versé de charges provisoires dans votre forfait mensuel. Vous êtes en droit d'exiger qu'une régularisation soit faite, surtout si vous pensez avoir trop payé par rapport à ce que vous aurez dû.](#)

Par exemple, cas vécu personnellement, j'ai reçu au bout de près de 3 ans de location d'un appartement une demande de régularisation sur la dernière année de la part de l'agence de gestion, alors que je n'en avais jamais reçue jusque-là. Je devais a priori de l'argent car les charges réelles étaient supérieures à ma provision mensuelle. J'ai refusé de payer cela tant que je n'obtenais pas une régularisation complète depuis mon entrée dans les lieux (partant du principe que si je leur avais dû de l'argent, ils me l'auraient réclamé, il y a de fortes chances pour que j'ai trop versé auparavant). Bien m'en a pris, au final c'est l'agence qui m'a fait un virement car malgré une dernière année où les charges avaient augmenté fortement, mon solde était positif. Ce sont eux qui m'ont rendu de l'argent. Sans cette vigilance, j'aurais perdu environ 400 € de trop...

En cas de rattrapage tardif sur les 3, voire 5 dernières années en cours, cela peut vous demander un gros paiement d'un coup. Ce qui peut être difficile à assumer financièrement. Heureusement, lorsqu'un propriétaire régularise tardivement ce rappel de charge (au-delà de l'année civile suivant l'année d'exigibilité de celles-ci), le locataire peut demander un étalement sur 12 mois du paiement de ce surplus de frais.

Comment régler les litiges à ce sujet ?

[Il arrive parfois qu'un locataire n'arrive pas à régler un conflit au niveau des charges locatives avec son propriétaire. Certains font la sourde oreille quand](#)

vous leur demandez de faire la régularisation des charges ou de présenter les justificatifs de ces dernières.

Renouvelez votre demande par lettre recommandée avec accusé de réception pour avoir la preuve de votre demande. Si rien n'est fait après ce courrier, vous pouvez engager une action auprès du greffe du tribunal d'instance du domicile. Pour des litiges de moins de 4 000 €, la procédure est simplifiée et ne demande pas la présence d'un avocat.

Vous pouvez vous faire aider dans votre démarche, notamment pour la constitution de votre dossier et pour connaître plus précisément vos droits par l'ANIL ou par une association de défense des consommateurs (UFC que choisir, 60 millions de consommateurs, CLCV, etc.).