

## La régularisation des charges

Au moins une fois par an, le propriétaire doit procéder à la **régularisation des charges locatives**.

Il réalise une soustraction entre le montant des provisions déjà versées par le locataire et le montant des dépenses réellement effectuées.

- Si la provision demandée au locataire n'a pas été suffisante pour combler l'intégralité des dépenses, **le propriétaire est en mesure de demander au locataire de verser un complément**.
- Au contraire, si le propriétaire a reçu plus que nécessaire, **il se doit de reverser le trop-perçu au locataire**.

Cette baisse ou cette augmentation des charges locatives doit être dûment justifiée par le propriétaire : décomptes de l'année précédente, factures, contrats d'entretien, contrat de maintenance de l'ascenseur, etc.

Un mois avant la régularisation, un décompte répartissant les différents postes de charges (électricité, eau chaude et/ou froide, ascenseur...) doit être envoyé au locataire. Il doit indiquer :

- Les différentes catégories de dépenses auxquelles les charges correspondent, ainsi que les quantités consommées (pour l'eau et l'énergie par exemple),
- La manière dont sont réparties les charges entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif,
- Une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude. Cette note comprend également la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement.

Les pièces justificatives des charges (factures correspondant aux dépenses, contrats de fourniture pour l'immeuble...) doivent pouvoir être consultées par le locataire pendant **six mois après l'envoi du décompte des charges**. Ces documents **sont mis à disposition** par le bailleur ou, si l'immeuble est en copropriété, par le syndic.

Si le locataire en fait la demande, le bailleur doit transmettre au locataire le récapitulatif des charges du logement (par voie dématérialisée ou par voie postale).

De plus, à compter du 25 octobre 2020, lorsque l'immeuble est équipé d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire et muni des dispositifs d'individualisation des frais télé-relevables, le bailleur doit transmettre au locataire une évaluation de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son local privatif.

### Régularisation tardive

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un **paiement échelonné sur 12 mois**.

Le bailleur peut réclamer **des charges impayées jusqu'à trois ans après leurs échéances**. Le locataire dispose du même délai pour réclamer le remboursement de charges qu'il aurait payées en trop

**ATTENTION** : s'il s'agit d'un bien loué en colocation ou en meublé, aucune régularisation ne peut être exigée si les charges sont prélevées sous la forme d'un forfait. En cas de trop-perçu ou de dépenses complémentaires, ni le locataire ni le propriétaire ne peuvent exiger un complément ou un reversement du trop-perçu.