



## régularisation des charges

Par **angeleh**, le **02/01/2022** à **17:48**

Bonjour,

propriétaire d'un appartement qui est en location depuis plus d'un an, je souhaite procéder à une régularisation des charges locatives (je les avais sous-évaluées) et les augmenter pour l'année 2022. Comment puis-je faire et quelles sont les conditions ?

De plus ma locataire ne respecte par les clauses résolutoires : ne me transmet pas son assurance habitation, plaintes des voisins concernant le bruit et paiement du loyer avec 20j de retard régulièrement. De ce que j'ai lu, je ne peux rien faire en trêve hivernale ? sachant que c'est un bail de 3 ans et qu'elle est en place depuis novembre 2020...

Merci d'avance de votre aide

Par **Marck.ESP**, le **02/01/2022** à **18:09**

Bonjour

Généralement, la régularisation des provisions pour charge se pratique une fois par an, en fonction des dépenses réellement engagées et vous devez pouvoir lui fournir tous les détails et vous n'êtes pas tenu de le faire à la date anniversaire du bail..

Vous avez 3 ans pour réaliser... [l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989](#).

Concernant la révision du montant, elle peut intervenir à la date prévue de révision du loyer.

La trêve hivernale interdit les expulsions mais vous pouvez très bien entamer les démarches en vue de l'obtenir.

Par **angeleh**, le **02/01/2022** à **18:20**

Merci pour votre réponse !

Cependant, y-a-t-il des conditions dans le bail afin de pouvoir réaliser cette régularisation ?

Aussi, sachant que le locataire ne respecte pas les conditions du bail, si je lui envoie un recommandé 6 mois avant la date de fin du bail stipulant que je ne renouvelle pas le bail, cela suffit ?

Par **Marck.ESP**, le **02/01/2022** à **19:20**

Le bailleur peut mettre fin au bail dans trois situations. Il doit respecter des règles précises et prévenir le locataire au moins six mois avant la fin du bail pour un logement vide, trois mois avant pour un logement loué meublé à titre de résidence principale.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>

Par **Tisuisse**, le **03/01/2022** à **08:39**

Bonjour,

Sachez cependant que si votre locataire ne va pas chercher le recommandé, les 6 mois de préavis ne peuvent pas démarrer. Le mieux est de lui adresser ce non renouvellement par voie d'huissier, au moins 6 mois avant l'échéance triennale. Ainsi, les 6 mois commenceront au jour où l'huissier s'est présenté chez votre locataire, que celle-ci soit présente ou non, qu'elle ouvre la porte à l'huissier ou non, qu'elle récupère la lettre de huissier ou non. L'huissier est assermenté, son courrier fera foi devant un tribunal.

Pour la régularisation des charges, voilà comment il faut procéder :

A réception du listing émis par le syndic et concernant votre lot loué, vous trouverez une colonne "charges récupérables" ce sont ces charges que vous êtes en droit de réclamer à votre locataire. vous comparez le total des charges à payer par rapport au total de la provision sur charges réclamée, mois par mois, à votre locataire. Le manque correspondant à ce que vous doit votre locataire au titre de la régularisation.

Vous en profitez pour modifier, pour l'année en cours, la provision mensuelle pour charges et ce montant sera le total dû de l'année passée divisé par 12.