



Régularisation des charges locatives sur les 3 dernières années

Par **FS**, le **15/08/2023** à **15:44**

Bonjour,

Je loue mon appartement depuis le 7 février 2020. Montant du loyer mensuel : 528 euros + provisions sur charges avec régularisation annuelle de 80 euros.

Le total du loyer est donc de 608 euros mais depuis le 3 février 2023, une révision des loyers a été faite et je paye donc maintenant 627 euros par mois, les charges restant à 80 euros.

Le 14 août 2023, l'agence immobilière vient de me transmettre une facture de régularisation des charges (charges des copropriétés pour la période de 2020 à 2022 + taxe foncière des ordures ménagères). Le total de cette demande s'élève approximativement à 2.000 euros et ils me demandent de régulariser.

D'après la loi ALUR, ils sont en droit de remonter à 3 ans en arrière et demander à régulariser annuellement les charges + la taxe des ordures ménagères.

Toutefois, pourriez-vous me dire si c'est une demande de régularisation abusive au niveau du montant global?

La demande de régularisation est de 2.000 euros contre les 2.720 euros que j'ai déjà payé en réglant mes charges mensuelles (80euros/mois pendant 34 mois). De plus, au moment de l'augmentation des loyers, les charges sont restées à 80 euros et n'ont jamais fait l'objet d'une revalorisation.

Que puis-je faire ?

Merci par avance pour vos conseils et votre expertise.

Bien cordialement,

FS

Par **youris**, le **15/08/2023** à **16:25**

bonjour,

les charges de copropriété ont pu augmenter avec l'augmentation du coût de l'énergie dans le cas de chauffage collectif.

voir ce lien :

[contrôle des charges locatives](#)

salutations

Par **Visiteur**, le **15/08/2023** à **16:38**

Bonjour,

La révision du loyer et la régularisation des charges sont totalement indépendants.

D'ailleurs vos quittances doivent bien distinguer les 2 sommes séparément.

Vous pouvez demander à consulter les justificatifs pour la somme qui vous est demandée.

Il faut confirmer que les dépenses sont bien des charges locatives selon le décret, et que la quote-part qui vous revient a été correctement calculée.

La régularisation consiste à déduire de la somme des dépenses réelles le total des provisions.

On ne peut pas dire si cette somme est exagérée ou pas sans vérifier les pièces comptables.

A lire : L'article 23 de la loi n°89-462 :

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263/

"Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande."

Par **Pierrepaulejean**, le **15/08/2023** à **21:56**

bonjour

avez vous reçu le relevé des dépenses détaillé de l'immeuble pour chaque exercice concerné?

c'est utile pour vérifier si le montant des charges récupérables correspond bien après la vérification des libellés des dépenses selon le décret de 87