



# Régularisation des charges locatives

Par **Charli31**, le **10/12/2024** à **11:04**

Bonjour a tous,

Nous avons loué un appartement de décembre 2021 a novembre 2024 pour un loyer qui a légèrement évolué mais des charges fixes à 80€/mois.

Nous avons donnés une caution de 700€ et un dernier loyer plein pour un demi mois.

Lors du solde des comptes nous imaginions récupérer cette caution ainsi que la moitié du loyer payé (dû car départ le 15/11)

Hors nous avons reçu le mail suivant :

Nous avons procédé au solde de votre compte locataire et à la régularisation des charges.

Nous avons un trop perçu de loyer pour novembre pour 364,38 euros.

Votre dépôt de garantie était de 700 euros.

Vous avez payé par mois 80 euros de charges locatives soit sur 2 ans et 10 mois et demi la somme totale de 2840 euros.

Les charges locatives sont la part locataire des charges de co-propriétés et la taxe sur les ordures ménagères.

Vous trouverez en pièce-jointe, les justificatifs de la taxe sur les ordures ménagères et les décomptes du Syndic pour 2022 et 2023, celui de 2024 n'est pas encore connu (nous avons fait un prorata sur 2023).

La part du de charges est la suivante :

Total Payé par an 80 960 960 840 2840

Charges dues 2021 2022 2023 2024

TOM 13 160 175 151

CO PRO 67 964 1129 941

Total du 80 1124 1304 1092 3601

reste du 0 164 344 252 761

Le solde de votre compte est donc de 303,38 euros.

Nous allons procéder ce jour au remboursement de cette somme sur votre compte.

Des pièces justificatives sont fournies dont la taxe d'habitation et un extrait des charges de copropriété.

Voici nos questions :

- peut-on nous demander une régularisation d'une telle somme :761€ proche d'un loyer complet a la fin du bail alors que des la première année de location les charges réelles étaient supérieures au provision pour charge que l'on versait ?

- nous avons vu deux éléments de réponses :

1.au delà de 3ans pas possible de demander une régularisation est ce applicable dans ce cas la?

2. La régularisation demandé correspond à un montant de 15€/mois pour la première année

et de 28€/mois pour les années suivantes et donc un montant correspondant à 35% du montant des charges payées. N'est-ce pas abusif ?

Par **janus2fr**, le **10/12/2024** à **12:48**

Bonjour,

[quote]

1. au delà de 3 ans pas possible de demander une régularisation est ce applicable dans ce cas la?

[/quote]

Le délai de prescription commence à partir du moment où le bailleur connaît la valeur de régularisation, donc lors de l'arrêt des comptes de copropriété. Il n'y a donc pas encore prescription dans votre cas.

[quote]

2. La régularisation demandé correspond à un montant de 15€/mois pour la première année et de 28€/mois pour les années suivantes et donc un montant correspondant à 35% du montant des charges payées. N'est-ce pas abusif ?

[/quote]

En théorie, le bailleur doit procéder à une régularisation annuelle et recalculer les provisions à chaque fois. Avez-vous réclamé chaque année cette régularisation par LRAR ?

Par **Pierrepauljean**, le **10/12/2024** à **20:14**

bonjour

dans l'attente de pouvoir régulariser les charges 2024, le propriétaire peut imputer sur le DG un montant de 20%