



Régularisation des charges

Par **thom598**, le **04/03/2016** à **23:55**

Bonjour,

Je suis locataire d'un F2 avec parking, je paie 110 € de charge par mois, mon propriétaire fait une régularisation des charges qui s'élèvent à 1.063 € pour une échéance de 11 mois. Si je fait le calcul, je paie 1.210 € de charges. À savoir je paie la taxe des ordures ménagères en dehors de mes charges. Non propriétaire ne demande de payer le surplus d'eau alors que je paie plus qu'il ne faut mes charges.

Ma question est la suivante peut il y avoir d'autres charges ?

Merci.

Par **morobar**, le **05/03/2016** à **07:25**

Bonjour,

La régularisation comme son nom l'indique, porte le détail des charges et les provisions correspondantes.

La TEOM est toujours établie à part, lorsque le bailleur reçoit l'avis de l'impôt foncier.

Il peut exister des charges:

* de gardiennage

* d'entretien des locaux, des espaces verts...

Une liste des charges récupérables ici:

[citation]<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148&dateTexte=>

Par **cocotte1003**, le **05/03/2016** à **07:36**

Bonjour, le bailleur doit vous détailler les charges, cordialement

Par **Lag0**, le **05/03/2016** à **08:37**

Bonjour,

[citation]La TEOM est toujours établie à part, lorsque le bailleur reçoit l'avis de l'impôt foncier.
[/citation]

Non, pas toujours. Et même, ce devrait être jamais.

Les taxes, telle la TEOM, sont des charges comme les autres qui devraient entrer dans le calcul des provisions / régularisation.

C'est une pratique, de certains bailleurs, que de faire payer la TEOM à part. Le locataire pourrait très bien refuser et exiger qu'elle soit incluse dans les charges.

Mais comme au bout du compte cela revient au même pour lui car il finit toujours par la payer, cela n'a d'intérêt que d'ordre procédurier.

Par **Tisuisse**, le **05/03/2016** à **08:59**

Bonjour,

En copropriété, les charges payées par le propriétaire et récupérables sur le locataire sont détaillées dans le listing annuel adressé par le syndic à chaque copropriétaire une fois les comptes de l'année apurés. Le propriétaire bailleur doit donc scinder donc le loyer en 2 postes précis :

- le loyer proprement dit,
- les provisions sur charges.

Lorsqu'il reçoit le listing des charges correspondant à son lot, il en retire les charges récupérables et ce sont ces charges qu'il réclame à son locataire, pas le total des charges qu'il paye. Or, dans ces charges récupérables, la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères ne figurent pas puisque cette TEOM est insérée dans l'appel des taxes foncières sur les propriétés bâties et cet appel (rôle) est adressé directement au propriétaire sans passer par la case "syndic de l'immeuble". Donc il est tout à fait logique, et rien ne s'oppose, à ce que le propriétaire bailleur la demande, de façon séparée, des autres charges.

Par **thom598**, le **05/03/2016** à **09:52**

Je vous remercie pour vos réponses mais sachant que je paie 1210€ de charge sur 10 mois et que sur la régularisation du syndic la somme est plus petite car de 1063€ comment ce fait il que sur ce même document mes provisions sont de 550€ ? Où passe mes autres 650€ de charges ? A t il le droit de rajouter le stationnement dans les charges alors que je sais même pas le prix de la place de parking ou étant accessoire à mon logement elle figure dans mon

loyer ?

Par **Lag0**, le **05/03/2016** à **11:04**

[citation]En copropriété, les charges payées par le propriétaire et récupérables sur le locataire sont détaillées dans le listing annuel adressé par le syndic à chaque copropriétaire une fois les comptes de l'années apurés[/citation]

Bonjour Tisuisse,

Vous oubliez une chose, un locataire loue son logement au copropriétaire et c'est son seul interlocuteur. Il se moque royalement des histoires de copropriété.

Par facilité, beaucoup de bailleurs se contentent effectivement de retransmettre à leur locataire la régularisation de copropriété. Au passage, j'ajoute que bien souvent, le découpage entre charges locatives ou non qui y est fait par le syndic est fantaisiste. Mais être bailleur, c'est tout de même travailler un peu et pas seulement encaisser les loyers. Cela fait partie, normalement, du job de bailleur que de vérifier tout cela et théoriquement, c'est à lui de refaire un décompte complet de régularisation des charges locatives. Le décompte du syndic ne venant alors qu'en justificatif de ce décompte au même titre que pourraient l'être d'autres factures et les taxes **dont la TEOM**.

Par **thom598**, le **05/03/2016** à **11:22**

Excusez moi mais je paie 110€ de charge par mois et les provisions affichés dans la régularisation sont de 550€ par an où peut passer le reste de mes charges ?

Par **Lag0**, le **05/03/2016** à **11:25**

Avez-vous interrogé votre bailleur ? Il peut s'agir d'une erreur...

Si vous payez 110€ par mois de provisions pour charge, cela fait effectivement plus que 550€ pour 11 mois !

Par **thom598**, le **05/03/2016** à **11:32**

Je crois qu'il m'arnaque c'est pour ça que je fait appel à vous car je paie 110€ de charge sachant que les charges locatives sont inférieurs peut il y avoir d'autre chose pouvant être comptabilisé en charge ? La seule possibilité que je vois c'est que la place de stationnement me soit fracturé en charge or cela est une location donc un loyer et le prix de la place n'a jamais été mentionné. Est ce légal ?

Par **morobar**, le **05/03/2016** à **17:50**

Non

Le bailleur ne peut liquider que des charges ayant ce caractère et figurant sur l'annexe du décret que j'ai déjà référencé.

Si les provisions sont à ce point supérieures à la liquidation, il y a lieu d'exiger l'alignement à la réalité (les provisions correspondent au budget prévisionnel voté en AG) et au remboursement du trop perçu.