

NOTICE – COMPRENDRE ET RÉUSSIR LA RÉGULARISATION DES CHARGES SANS LITIGE

Cette notice a pour objectif d'aider le bailleur à comprendre, réaliser et expliquer correctement la régularisation annuelle des charges locatives, conformément à la législation en vigueur, tout en limitant les risques de contestation ou de conflit avec le locataire.

1. PRINCIPE GÉNÉRAL DE LA RÉGULARISATION DES CHARGES

Dans le cadre d'une location nue, le locataire verse généralement des provisions mensuelles sur charges. Ces provisions donnent lieu à une régularisation annuelle, basée sur les dépenses réelles engagées par le bailleur. Seules les charges légalement récupérables peuvent être imputées au locataire.

2. QUELLES CHARGES PEUVENT ÊTRE RÉGULARISÉES ?

- Les charges figurant dans la liste réglementaire des charges récupérables.
- Les charges effectivement supportées par le bailleur pour le logement concerné.
- Les charges justifiées par des documents comptables ou des appels de fonds.

3. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

- Procéder à une régularisation au moins une fois par an.
- Tenir à disposition du locataire les justificatifs pendant un délai légal.
- Transmettre un décompte clair et compréhensible.

4. COMMENT UTILISER LA MATRICE DE RÉGULARISATION

- Renseigner les informations du bail et de la période concernée.
- Indiquer le total des provisions déjà versées par le locataire.
- Reporter uniquement les charges récupérables réellement supportées.
- Vérifier automatiquement le solde calculé.
- Exporter l'avis de régularisation en PDF pour transmission.

5. COMPRENDRE LE SOLDE DE RÉGULARISATION

Le solde de régularisation correspond à la différence entre les provisions versées par le locataire et le montant réel des charges récupérables. Il peut être soit en faveur du bailleur, soit en faveur du locataire.

6. BONNES PRATIQUES POUR ÉVITER LES LITIGES

- Utiliser un document clair et structuré.
- Joindre ou tenir à disposition les justificatifs.
- Adopter une communication factuelle et apaisée.
- Conserver une trace écrite de la régularisation.

Cette notice constitue un guide pratique. Elle ne remplace pas un conseil juridique personnalisé, mais permet au bailleur de réaliser une régularisation conforme, claire et sécurisée.