BAILLEUR ET LOCATAIRE · PENDANT LA LOCATION

Charges récupérables et régularisation annuelle

Le bailleur avance certaines dépenses puis se les fait rembourser par le locataire : ce sont les charges récupérables. Ce guide explique lesquelles peuvent être demandées, comment fonctionne la régularisation annuelle et quels délais respecter, côté bailleur comme côté locataire.

Liste fixée par décret | Justificatifs 6 mois | 3 ans pour réclamer | Étalement sur 12 mois

L'ESSENTIEL

- Seules les charges listées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 peuvent être réclamées au locataire. La liste est limitative.
- En location vide, les charges se paient en général par provisions mensuelles, avec une régularisation au moins une fois par an.
- Un mois avant la régularisation, le bailleur envoie le décompte par nature de charges et le mode de répartition.
- Les justificatifs restent à la disposition du locataire pendant 6 mois après l'envoi du décompte.
- Bailleur et locataire ont 3 ans pour réclamer un complément ou un trop-perçu.
- Si la régularisation arrive trop tard, le locataire peut demander à payer le complément en 12 mois.
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est récupérable, mais sans les frais de gestion.

SOMMAIRE

1. Quelles charges sont récupérables
2. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères
3. Comment les charges sont payées
4. La régularisation annuelle
5. Délais : 3 ans et étalement
6. En cas de désaccord
7. Modèle
8. Questions fréquentes
9. Dans Mes locations
10. Se faire aider
11. Sources officielles

1 Quelles charges sont récupérables

Les charges récupérables sont des dépenses que le bailleur paie d'abord, puis se fait rembourser par le locataire. Leur liste est fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Ce qui n'y figure pas ne peut pas être facturé au locataire.

Ascenseur

Électricité, entretien courant et visites, petit matériel, menues réparations. Le contrôle technique tous les 5 ans n'est pas récupérable.

Eau et chauffage

Eau froide et chaude des parties communes et du logement, énergie, relevé des compteurs, entretien courant et petites réparations des installations, réparation des fuites sur joints.

Parties communes intérieures

Électricité, produits d'entretien, minuterie, vide-ordures, frais de personnel d'entretien.

Espaces extérieurs

Entretien des voies de circulation, des aires de stationnement, des espaces verts et des aires de jeux.

Taxes et redevances

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, redevance d'assainissement.

Gardien ou concierge

Une partie de son salaire peut être récupérable, sous conditions.

INTERDIT

Ce qui ne peut pas être réclamé

Toute dépense absente de la liste du décret, par exemple le contrôle technique quinquennal de l'ascenseur ou les frais de gestion ajoutés à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

2 La taxe d'enlèvement des ordures ménagères

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères figure sur l'avis de taxe foncière du propriétaire. Il la paie même si le logement est loué, puis peut en demander le remboursement au locataire.

- Seul le montant de la taxe est récupérable : les frais de gestion de la fiscalité locale qui s'y ajoutent restent à la charge du propriétaire.
- Si plusieurs logements sont concernés, c'est au propriétaire de faire la répartition et de transmettre le détail à chaque locataire. L'administration fiscale ne fait pas ce calcul.

3 Comment les charges sont payées

Location vide

Provisions mensuelles ou trimestrielles avec régularisation annuelle, ou paiement au réel sur justificatifs.

Location meublée

Forfait ou provisions, selon ce que prévoit le bail. Le forfait est inscrit au bail, ne doit pas être disproportionné, et ne donne lieu à aucun complément ni régularisation. Il peut être révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer.

Bail mobilité

Forfait versé avec le loyer.

Colocation

Le forfait de charges est possible en colocation.

4 La régularisation annuelle

1

Faire le compte

Au moins une fois par an, le bailleur compare le total des provisions versées et les dépenses réelles récupérables.

2

Envoyer le décompte

1 mois avant

Un mois avant la régularisation, il envoie au locataire le décompte par nature de charges et le mode de répartition (en immeuble collectif). Pour le chauffage et l'eau chaude collectifs, une note d'information sur le calcul est jointe.

3

Tenir les justificatifs à disposition

6 mois

Factures, contrats, appels de charges de copropriété : le locataire peut les consulter pendant 6 mois après l'envoi du décompte. Sur demande, un récapitulatif peut lui être envoyé par courrier ou par voie électronique.

4

Solder

Si les provisions dépassent les dépenses, le bailleur rembourse le trop-perçu. Si elles sont insuffisantes, il demande un complément. Il peut aussi ajuster le montant des provisions pour l'année suivante.

Exemple : le locataire a versé 12 provisions de 40 €, soit 480 €. Les dépenses récupérables de l'année s'élèvent à 540 € (taxe d'enlèvement des ordures ménagères hors frais de gestion : 210 € ; charges récupérables de copropriété : 330 €). Le bailleur demande un complément de 60 €.

BON À SAVOIR

En copropriété

Les charges de copropriété ne sont pas toutes récupérables. Reprenez l'appel de charges du syndic et ne gardez que les postes qui figurent dans la liste du décret.

5 Délais : 3 ans et étalement

3 ans pour réclamer

Le bailleur peut réclamer des charges dues pendant 3 ans. Le locataire dispose du même délai pour réclamer un trop-versé.

Étalement sur 12 mois

Si la régularisation n'est pas faite avant la fin de l'année civile qui suit l'année où les charges étaient dues, le locataire peut demander à payer le complément de façon échelonnée sur 12 mois, par lettre recommandée avec accusé de réception.

ATTENTION

Régularisation tardive et brutale

Une régularisation tardive reste possible dans le délai de 3 ans, mais le juge des contentieux de la protection peut la refuser si elle est déloyale ou brutale. Régularisez chaque année pour éviter un rappel important.

6 En cas de désaccord

- Le locataire peut demander par écrit le détail des charges et consulter les justificatifs pendant 6 mois.
- Il peut contester une charge qui ne figure pas dans la liste du décret.
- Les parties peuvent se faire aider gratuitement par l'ADIL ou par un conciliateur de justice, puis, si besoin, saisir le juge des contentieux de la protection.

7 Modèle

Lettre de régularisation des charges

[Nom et prénom du bailleur]
[Adresse du bailleur]

[Nom et prénom du locataire]
[Adresse du logement]

[Lieu], le **[date]**

Objet : régularisation annuelle des charges – période du **[date de début]** au **[date de fin]**

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-dessous le décompte de régularisation des charges récupérables de votre logement situé **[adresse du logement]**, pour la période du **[date de début]** au **[date de fin]**.

1. Provisions versées
[Nombre] mois x **[montant]** € = **[total des provisions]** €

2. Dépenses réelles récupérables, par nature
- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères **[année]** (hors frais de gestion) : **[montant]** €
- Eau : **[montant]** € (consommation : **[quantité]** m3)
- Électricité et entretien des parties communes : **[montant]** €
- Entretien des espaces extérieurs : **[montant]** €
- **[Autre nature de charge prévue par le décret n° 87-713]** : **[montant]** €

Total des dépenses récupérables : **[total des dépenses]** €

Mode de répartition (immeuble collectif) : **[tantièmes, surface ou compteurs individuels, quote-part du logement]**.

3. Solde
[Si complément : Les dépenses dépassent les provisions de [montant] €. Ce complément sera à régler avec le loyer du **[mois]**.]
[Si trop-perçu : Les provisions dépassent les dépenses de [montant] €. Cette somme vous sera remboursée le **[date]** / sera déduite de votre prochain avis d'échéance.]

4. Provisions à venir
À compter du **[date]**, la provision mensuelle pour charges sera de **[montant]** €.

Les justificatifs (factures, avis de taxe foncière, décompte du syndic) sont à votre disposition pendant 6 mois à compter de l'envoi de ce décompte. Vous pouvez les consulter sur simple demande.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Signature]

8 Questions fréquentes

Le bailleur peut-il me faire payer la taxe foncière ?

Non. Seule la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, qui figure sur le même avis, peut être récupérée, sans les frais de gestion.

Combien de temps le bailleur a-t-il pour régulariser les charges ?

Il peut réclamer les charges pendant 3 ans. Mais si la régularisation arrive après la fin de l'année civile suivant leur exigibilité, le locataire peut demander un étalement sur 12 mois.

En meublé avec forfait de charges, y a-t-il une régularisation ?

Non. Le forfait ne donne lieu à aucun complément ni régularisation, mais il peut être révisé chaque année comme le loyer.

Le locataire peut-il voir les factures ?

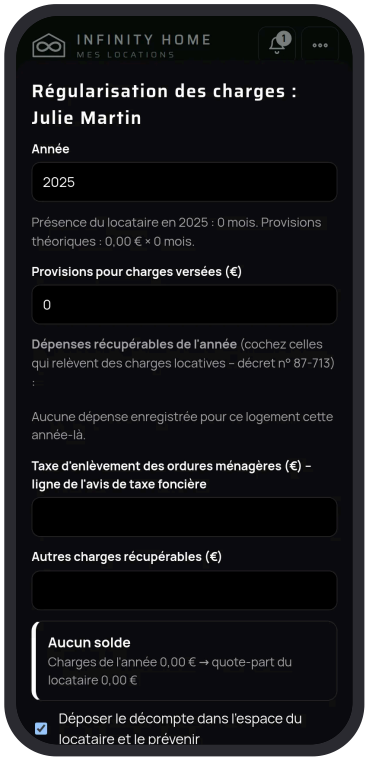
Oui, pendant 6 mois après l'envoi du décompte de régularisation.

J'ai trop payé de charges il y a deux ans. Puis-je être remboursé ?

Oui, le locataire dispose de 3 ans pour réclamer un trop-versé.

9 Dans Mes locations

- Sur la fiche du locataire (onglet « Locataires »), rubrique « Charges et fin de location », le bouton « Régularisation des charges » compare provisions et dépenses et prépare la lettre de régularisation.
- Enregistrez vos dépenses au fil de l'année dans l'onglet « Compta » et rangez les justificatifs (taxe foncière, factures, décompte du syndic) pour pouvoir les montrer au locataire pendant 6 mois.



« Régularisation des charges »

10 Se faire aider

ADIL de la Guadeloupe

Conseils juridiques gratuits et neutres sur la location, pour les bailleurs et les locataires. **05 90 89 43 63**, à Pointe-à-Pitre, sur rendez-vous. Ailleurs en France : anil.org, rubrique « Votre ADIL ».

Mes locations

Dans l'application : **Menu → Aide et contact**. Par email : contact@infinityhomesystems.com. Nous vous aidons à utiliser l'application ; nous ne donnons pas de conseil juridique personnalisé.

11 Sources officielles

Les règles citées viennent de ces pages officielles. Elles peuvent évoluer : en cas de doute, vérifiez la page à jour ou demandez à l'ADIL.

1. Service Public – Charges locatives (ou charges récupérables) · version du 15 avril 2025
2. ANIL – Charges en location vide · consultée le 13 octobre 2026
3. Service Public – Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères · version du 25 septembre 2026
4. impots.gouv.fr – Je suis locataire, mon propriétaire me demande de payer la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Est-ce normal ? · version du 20 juillet 2026

Information générale, à jour en octobre 2026. Ce guide ne remplace pas un conseil juridique personnalisé : pour une situation précise, contactez l'ADIL, un avocat ou un commissaire de justice. Les règles propres à l'outre-mer sont signalées ; elles visent d'abord la Guadeloupe.

Mes locations · INFINITY HOME SYSTEMS · Tous les guides pratiques · Mentions légales