

# Checklist charges locatives : 10 points avant la régularisation

Conforme au décret n° 87-713 du 26 août 1987 et à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. Mise à jour 2026.

## Charges récupérables (3 points)

- 1. Vérifier que chaque poste relève du décret 87-713 (8 catégories : ascenseur, eau, chauffage, parties communes, espaces extérieurs, hygiène, équipements, taxes).**

La liste est limitative. Tout poste hors décret reste à la charge du bailleur, même si le bail le mentionne.

- 2. Confirmer que la liste est d'ordre public et non modifiable contractuellement.**

Aucune clause du bail ne peut élargir la liste. Les clauses contraires sont réputées non écrites.

- 3. Exclure : grosses réparations, honoraires syndic, assurance PNO, taxe foncière (hors TEOM), fonds de travaux, frais de gestion locative.**

Article 606 du Code civil pour les grosses réparations. Liste fermée des charges non récupérables.

## Calcul des provisions (3 points)

- 4. Baser la provision mensuelle sur les charges réelles de l'exercice précédent (relevé de copropriété ou factures).**

Total annuel des charges récupérables divisé par 12. Pas de surévaluation.

- 5. Ajuster annuellement après régularisation pour rester proche des charges réelles.**

La provision n'est pas un forfait. Si les charges augmentent durablement, la provision doit suivre.

- 6. Premier bail sans historique : estimer sur la base du budget prévisionnel de copropriété.**

À défaut, retenir un ratio moyen de 25 à 30 % du loyer hors charges en zone urbaine.

## Régularisation annuelle (3 points)

- 7. Régulariser au moins une fois par an (article 23 loi 89-462).**

Comparer provisions encaissées et charges réelles, restituer le trop-perçu ou demander le complément.

- 8. Émettre un décompte détaillé par nature de charges et par période, et l'envoyer 1 mois avant l'exigibilité du solde.**

Mentionner le mode de répartition (tantièmes, surface, consommation). Justificatifs tenus à disposition pendant 6 mois.

- 9. Respecter la prescription de 3 ans (article 7-1 loi 89-462).**

Au-delà, le bailleur ne peut plus réclamer un arriéré. Étalement sur 12 mois possible si la régularisation intervient plus d'un an après l'exigibilité.

## ⚠ Demande de consultation par le locataire

Le locataire peut consulter les pièces justificatives (factures, relevé de copropriété, contrats d'entretien, avis TEOM) au domicile du bailleur ou de son mandataire pendant 6 mois suivant l'envoi du décompte.

## Conflit (1 point)

- 10. En cas de désaccord persistant, saisir gratuitement la commission départementale de conciliation (CDC) avant tout contentieux.**

Le syndic conserve les justificatifs 10 ans. Le juge des contentieux de la protection statue en dernier recours.

**Calendrier régularisation** · J = clôture exercice copropriété · J + 1 à 3 mois = relevé annuel du syndic · J + 4 mois = décompte envoyé au locataire · 1 mois avant exigibilité = mise à disposition des justificatifs · Prescription du solde = 3 ans à compter de l'exigibilité.

## Générez votre bail conforme en 10 minutes

FairePlace : logiciel de gestion locative clefs en main, bail Loi Alur, signature avancée eIDAS, quittances automatiques, archivage probant 10 ans. Plan Gratuit 5 biens, sans carte bancaire.

→ [faireplace.com/bail-location-gratuit/](https://faireplace.com/bail-location-gratuit/)