TAWER
IMMOBILIER



LIVRE BLANC · PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES

Charges et *régularisation*

Provisions, décompte du syndic, régularisation annuelle : le cycle des charges expliqué aux propriétaires et aux locataires.

01 Le cycle des charges

02 Côté propriétaire

03 Côté locataire

04 Fiches pratiques

PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES

01 Le cycle des charges en un schéma

Chaque mois, le locataire verse une provision pour charges avec son loyer. Une fois par an, on compare ces provisions aux dépenses réelles : c'est la régularisation.

1 **Provisions**
CHAQUE MOIS
Le locataire verse une provision avec son loyer.

2 **Assemblée générale**
PRINTEMPS
Le syndic arrête les comptes de l'année.

3 **Décompte**
DÈS RÉCEPTION
Le propriétaire nous transmet le décompte.

4 **Calcul TAWER**
SOUS 3 MOIS
Part récupérable comparée aux provisions.

5 **Régularisation**
UNE FOIS PAR AN
Remboursement ou complément, provisions ajustées.

Le décompte détaillé est envoyé au locataire un mois avant la régularisation ; les justificatifs restent consultables 6 mois.

Ce que dit la loi

- La régularisation a lieu **une fois par an**, sur la base des dépenses réelles de l'immeuble.
- Un décompte par nature de charges est communiqué au locataire **un mois avant** la régularisation.
- Les pièces justificatives restent à sa disposition pendant **6 mois**.
- Si la régularisation intervient plus d'un an après l'exigibilité des charges, le locataire peut demander un **paiement étalé sur 12 mois**.
- Les charges peuvent être réclamées pendant **3 ans**.

Ce qui se récupère, ce qui ne se récupère pas

POSTE	RÉCUPÉRABLE SUR LE LOCATAIRE	RESTE AU PROPRIÉTAIRE
Eau	Eau froide et chaude, entretien des compteurs	Remplacement des colonnes et canalisations
Chauffage collectif	Combustible, entretien courant, petites pièces	Remplacement de la chaudière, gros travaux
Ascenseur	Électricité, contrat d'entretien, petites réparations	Mise aux normes, remplacement
Parties communes	Électricité, nettoyage, produits d'entretien, gardien (en partie)	Ravalement, toiture, peinture des parties communes
Espaces verts	Entretien courant, tonte, taille	Création ou réaménagement
Taxes	Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	Taxe foncière
Gestion	Aucune	Honoraires du syndic, assurance de l'immeuble, fonds travaux

Liste fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. En location meublée, les charges peuvent aussi être fixées au forfait.

CHARGES ET REGULARISATION

02 Pourquoi nous vous demandons *votre décompte de charges*

Sans le décompte annuel du syndic, nous ne pouvons ni rembourser votre locataire s'il a trop payé, ni lui réclamer ce qu'il doit.

Le cycle d'une année

Voici le parcours d'une année de charges, et le seul moment où nous avons besoin de vous (étape 4).

1. **Toute l'année** Le syndic vous appelle des provisions, en général chaque trimestre.
2. **À chaque appel** TAWER les règle sur vos loyers, sauf si vous nous avez demandé de les payer vous-même.
3. **À l'assemblée générale** Les comptes de l'année sont votés. Le syndic vous envoie ensuite votre décompte individuel.
4. **Vous nous transmettez le décompte** Dès réception, avec ses annexes.
5. **Dans les 3 mois** Nous calculons la part récupérable, régularisons le locataire et ajustons sa provision mensuelle.

Ce que nous vous conseillons de vérifier

- Seules les **charges récupérables** sont refacturées au locataire : entretien des parties communes, eau, ascenseur, ordures ménagères, une partie du gardiennage. Les honoraires du syndic, les gros travaux et le fonds de travaux restent à votre charge.
- Comparez le total récupérable de l'année aux provisions payées par le locataire. Un écart important signale une provision à ajuster.
- Les montants varient chaque année : prix de l'énergie, contrats de l'immeuble, travaux votés. C'est normal, et c'est pour cela que nous mettons les provisions à jour tous les ans.
- Envoyez-nous le décompte **sans attendre** : au-delà d'un an de retard, le locataire peut demander à étaler un rappel sur 12 mois, et une régularisation se prescrit au bout de 3 ans.

Ce que nous faisons de notre côté

- Nous isolons les charges récupérables ligne par ligne.
- Nous envoyons au locataire le décompte par nature de charges un mois avant la régularisation, comme la loi le prévoit.
- Nous gardons les justificatifs à sa disposition pendant 6 mois.
- Nous vous indiquons le résultat sur votre compte rendu de gestion.

> Envoyez votre décompte à gestionlocative@tawer.fr, en indiquant l'adresse du bien.

LOCATAIRES

03 Vos charges et leur régularisation

Ce que vous payez chaque mois, et pourquoi le montant peut changer une fois par an.

Vos charges et leur régularisation annuelle

Chaque mois, vous versez une **provision** pour charges : eau, entretien de l'immeuble, ascenseur, ordures ménagères. Une fois par an, quand la copropriété a voté ses comptes, nous comparons vos provisions aux dépenses réelles.

RÉSULTAT	CE QUI SE PASSE
Vous avez trop versé	Nous vous remboursons la différence
Vous n'avez pas assez versé	Un complément vous est demandé et la provision mensuelle peut être ajustée

Le décompte détaillé, par nature de charges, vous est envoyé un mois avant la régularisation. Les justificatifs restent consultables pendant 6 mois.

> Les montants changent d'une année à l'autre selon le prix de l'énergie, les contrats de l'immeuble ou la consommation d'eau. Une régularisation n'est pas une erreur : c'est l'ajustement prévu par la loi.

FICHES PRATIQUES

04 Les points de vigilance

Ce qu'il faut vérifier, de chaque côté.

CHARGES

Le décompte de charges : on en a besoin

Après l'assemblée générale, le syndic vous envoie votre décompte annuel. C'est le seul document qui permet de régulariser votre locataire.

Ce qu'il permet
Rembourser le locataire s'il a trop payé, ou lui réclamer ce qu'il doit.

Pourquoi vite
Au-delà d'un an de retard, le locataire peut demander un étalement sur 12 mois ; après 3 ans, c'est prescrit.

Comment l'envoyer
Une photo ou un PDF par e-mail suffit, avec ses annexes.

Le cycle complet des charges, en 5 étapes, est expliqué sur notre site.

CHARGES

Vérifier votre régularisation

Quand le décompte du syndic arrive, prenez cinq minutes pour le regarder. Voici quoi vérifier.

Les charges récupérables
Entretien des parties communes, eau, ascenseur, ordures ménagères : refacturés au locataire.

Ce qui reste pour vous
Honoraires du syndic, gros travaux, fonds de travaux.

L'écart avec les provisions
Un écart important signale une provision à ajuster pour l'an prochain.

Nous isolons ligne par ligne les charges récupérables et vous indiquons le résultat sur votre compte rendu.

CHARGES

Charges : ce qui se récupère sur le locataire

Seules les charges figurant sur la liste du décret du 26 août 1987 peuvent être refacturées au locataire. Le reste est à votre charge.

Récupérables
Eau, chauffage collectif, entretien des parties communes, ascenseur, taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Non récupérables
Honoraires du syndic, gros travaux, assurance de l'immeuble, fonds travaux.

La régularisation
Chaque année, nous comparons les provisions versées aux dépenses réelles, sur la base du décompte du syndic.

Transmettez-nous votre décompte de charges dès réception : c'est lui qui permet de régulariser à temps.

COPROPRIÉTÉ

Travaux de copropriété : votre part, celle du locataire

Après l'assemblée générale, les appels de fonds arrivent. Certaines dépenses peuvent être répercutées, la plupart non.

Pour vous
Ravalement, toiture, remplacement de l'ascenseur ou de la chaudière collective : ce sont des travaux de conservation ou d'amélioration.

Pour le locataire
Uniquement l'entretien courant figurant dans la liste des charges récupérables.

Fiscalement
Au régime réel, les travaux d'entretien et de réparation sont déductibles de vos revenus fonciers.

Nous réglons les appels de fonds sur vos loyers, sauf si vous nous avez demandé de les payer vous-même.

CHARGES

Comprendre vos charges

Chaque mois, une partie de ce que vous payez sert aux dépenses de l'immeuble. Voici comment cela fonctionne.

La provision
Une avance mensuelle pour l'eau, l'entretien, l'ascenseur, les ordures ménagères.

La régularisation
Une fois par an, on compare aux dépenses réelles : remboursement ou complément.

Les justificatifs
Le décompte vous est envoyé un mois avant, et les pièces restent consultables 6 mois.

Les montants varient d'une année à l'autre : une régularisation n'est pas une erreur, c'est un ajustement prévu par la loi.

CHARGES

Votre régularisation annuelle

C'est la période des régularisations. Voici comment lire votre décompte.

Trop versé
La différence vous est remboursée sur l'avis d'échéance suivant.

Pas assez versé
Un complément vous est demandé ; un étalement est possible si besoin.

Pourquoi ça varie
Prix de l'énergie, contrats de l'immeuble, consommation d'eau : les dépenses changent chaque année.

Les justificatifs sont consultables à l'agence pendant 6 mois, sur rendez-vous.