

## Régularisations de charges

### Masse des Douanes



Qu'est-ce que c'est ?

Les charges récupérables (ou charges locatives) sont les dépenses engagées par le propriétaire (bailleur) d'un bien qui peuvent être refacturées aux locataires. Elles font l'objet de provisions pour charges accolées aux loyers et doivent donc donner lieu, de façon annuelle, à une régularisation de charges. Celle-ci peut être en faveur des locataires qui auraient payé en provisions plus que le montant finalement engagé par le bailleur ou en faveur du bailleur dans le cas inverse.

Pour la Masse, s'agissant de logement social, elles sont définies par l'article L442-3 du Code de la construction et de l'habitation consultable [ici](#)

#### « État des lieux » : des régularisations de charges 2023 qui font grincer des dents

Depuis quelques semaines nous avons été interpellés par des locataires s'émouvant à juste titre des décomptes de régularisation de charges 2023 reçus. On nous a par exemple signalé pour un locataire un montant de 1 700 euros à acquitter ! Il est évident qu'un tel montant ne va pas sans poser des difficultés de trésorerie, même dans les budgets les mieux gérés et ne souffrant pas de précarité.

Les montants semblent donc cette année particulièrement « salés » dans de nombreuses cités et ce constat est identique en plusieurs endroits du territoire (ce n'est pas que le fait de savoir qu'on est nombreux dans le même cas rende la situation moins désagréable mais cela incite à regarder en détail les tenants et les aboutissants).

Il n'a échappé à personne que depuis un peu plus de deux ans le coût des fluides (énergie) a explosé. Ce n'est pas la seule explication mais c'est tout de même le point essentiel.

Nous avons posé la question du calcul de ces régularisations lors de la Commission Préparatoire au Conseil d'Administration qui s'est tenue ce 20 février et il nous a été expliqué que traditionnellement il avait été prévu que les provisions soient largement suffisantes pour couvrir les charges et permettent même de communiquer, avant Noël (lors de la transmission du décompte), une bonne nouvelle aux locataires en annonçant un remboursement à venir pour trop-perçu.

Là où la machine s'est grippée, c'est que ces derniers mois, certains STM (Services Territoriaux de la Masse) n'ont pas aligné les provisions avec les hausses conséquentes, transformant donc un système pensé en faveur des agents en cadeau empoisonné.

#### Que faire si ces régularisations posent problème ?

Au vu des explications de la chef de l'agence comptable lors de cette séance, voici la marche à suivre si vous souhaitez contester le montant des régularisations de charges. Le seul motif légal pour ce faire est de suspecter que vous ayez été facturées de façon indue des charges incombant au propriétaire DONC cette contestation doit se faire au STM local en demandant la production des pièces - factures notamment - et ce **AVANT** que le STM n'émette le titre donc début mars, car une fois celui-ci émis, l'agence comptable est **OBLIGÉE** légalement de le recouvrer et leur seule marge de manœuvre est alors d'accorder un étalement du paiement.

En parallèle de cette demande, la/le locataire saisit l'agence comptable avec à l'appui ce relevé (décompte) qui n'est que prévisionnel (tant que le titre n'est pas émis) et la copie de la demande d'accès aux pièces adressée au STM pour signaler la contestation tout en prenant les devants afin d'obtenir un étalement si la somme est finalement dûe.

Lors de la mise à disposition par le STM des pièces, les locataires peuvent se rendre au Service à plusieurs afin d'éviter la multiplication des RDV et la dilution de l'information [et l'un(e) d'entre eux peut repérer un point qui aura échappé aux autres], et se faire accompagner par des élus de la CTM. Ils auront alors accès aux pièces permettant de vérifier si les charges imputées sont celles réellement dûes\* et s'ils doivent finaliser la demande d'étalement de la dette à l'agence comptable ou si celle-ci va être révisée.

La liste des charges récupérables fait l'objet d'un décret, consultable en suite de l'article mentionné dans le focus, en haut de ce document.

