**[Votre Nom et Prénom]**   
**[Votre Adresse Actuelle]**   
**[Votre Code Postal et Ville]**   
**[Votre Numéro de Téléphone]**   
**[Votre Adresse E-mail]**

**[Nom et Prénom du Propriétaire   
ou Nom de l'Agence Immobilière]**   
**[Adresse]**   
**[Code Postal et Ville]**

**[Lieu], le [Date du Jour]**

**Objet :** Contestation de la régularisation de charges du [Période concernée, par exemple : exercice 2024]

Madame, Monsieur,

Je fais suite à la régularisation de charges que vous m'avez adressée le [Date de réception de la régularisation], concernant la période du [Date de début de la période concernée] au [Date de fin de la période concernée], pour le logement situé au [Adresse complète du logement].

Après examen des documents que vous m'avez fournis, je constate que le montant de la régularisation s'élève à [Montant de la régularisation] €.

Je souhaite par la présente contester cette régularisation pour les raisons suivantes :

* **[Raison 1 : Soyez précis. Exemples :**
  + **"Je n'ai pas reçu le décompte détaillé des charges locatives pour la période concernée, tel que prévu par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989."**
  + **"Certains postes de charges me semblent injustifiés. Je constate notamment une augmentation significative des frais de [Indiquer le poste, par exemple : chauffage / entretien des espaces verts] sans justification claire. Je vous demande de bien vouloir me fournir les justificatifs précis (factures, contrats, etc.) y afférents."**
  + **"Je constate une erreur de calcul dans le décompte des charges. En effet, [Expliquer l'erreur constatée, par exemple : les tantièmes appliqués pour les charges communes ne correspondent pas à ceux indiqués dans mon bail]."**
  + **"Les charges pour [Indiquer le poste] ne sont pas mentionnées comme récupérables dans mon contrat de location."**
  + **"Je n'ai pas eu accès aux pièces justificatives (factures, contrats des prestataires, relevés de compte de la copropriété, etc.) comme le prévoit la loi."**
  + **"La régularisation de charges pour cette période est intervenue après le délai légal d'un an (article 23 de la loi du 6 juillet 1989), et aucun événement particulier ne justifie ce retard."**
* **[Raison 2 : Ajoutez d'autres raisons si nécessaire, en les détaillant clairement.]**

En conséquence, je vous demande de bien vouloir :

* **Me fournir le décompte détaillé des charges locatives, poste par poste, pour la période mentionnée.**
* **Me mettre à disposition l'ensemble des pièces justificatives (factures, contrats, relevés de compte de la copropriété, etc.) permettant de vérifier la réalité et la conformité des charges réclamées.**
* **Corriger toute erreur éventuelle et revoir le montant de cette régularisation en tenant compte de mes observations.**

Je vous rappelle que, conformément à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le propriétaire est tenu de communiquer au locataire un décompte détaillé des charges et de tenir à sa disposition les pièces justificatives pendant six mois à compter de l'envoi du décompte.

Dans l'attente de votre retour et des éléments demandés, je me tiens à votre disposition pour toute discussion utile afin de résoudre cette situation à l'amiable.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Cordialement,  
**[Votre Nom et Prénom]  
[Votre Signature]**

## **Conseils importants pour contester une régularisation de charges**

Contester une régularisation de charges peut être complexe, il est donc essentiel de suivre une démarche méthodique :

### **1. Ne payez pas immédiatement l'excédent demandé**

Le fait de payer peut être interprété comme une acceptation des montants. Cependant, continuez à payer vos provisions sur charges habituelles pour éviter tout litige concernant un impayé.

### **2. Vérifiez la régularité et les délais**

* **Délai de régularisation :** La régularisation doit être effectuée une fois par an. Si elle intervient plus d'un an après la fin de l'exercice, le propriétaire ne peut réclamer les arriérés que sur les trois dernières années (depuis la loi ALUR), et ce, par mensualités équivalentes aux mêmes délais que ceux de l'impayé. Si le retard est de la faute du propriétaire, il peut perdre son droit de récupérer les sommes.
* **Délai de contestation :** Vous avez généralement un an après la réception de la régularisation pour la contester.

### **3. Exigez les justificatifs**

C'est votre droit le plus fondamental. Le propriétaire doit vous fournir :

* **Le décompte détaillé des charges :** Il doit lister toutes les dépenses, poste par poste (eau, chauffage, entretien des parties communes, ascenseur, etc.), et votre quote-part.
* **Les pièces justificatives :** Il doit tenir à votre disposition pendant six mois à compter de l'envoi du décompte toutes les factures, contrats d'entretien, relevés de consommation, relevés de charges de copropriété, etc. Vous avez le droit de consulter ces documents et même d'en demander des copies (qui peuvent être facturées à prix coûtant).

### **4. Distinguez les charges récupérables et non récupérables**

Seules certaines charges sont légalement récupérables auprès du locataire. La liste est fixée par le **décret n°87-713 du 26 août 1987**. Soyez attentif aux postes qui vous sont facturés et vérifiez qu'ils figurent bien sur cette liste. Les grosses réparations, les frais de gestion ou d'honoraires de syndic (hors honoraires de syndic pour l'établissement de l'état des lieux ou la réalisation de la régularisation des charges), par exemple, ne sont pas récupérables.

### **5. Comparez avec les années précédentes**

Si vous êtes dans le logement depuis plusieurs années, comparez le décompte actuel avec les précédents. Une augmentation anormale d'un poste de dépense peut être un signe d'erreur ou d'anomalie.

### **6. Gardez une trace écrite de tout**

Envoyez toujours vos courriers en **lettre recommandée avec accusé de réception**. Conservez une copie de toutes les lettres envoyées et reçues, ainsi que de tous les justificatifs.

### **7. En cas de désaccord persistant**

Si après votre contestation, le propriétaire ne répond pas ou que le désaccord persiste, vous pouvez envisager les étapes suivantes :

* **Saisir la Commission Départementale de Conciliation (CDC) :** C'est une démarche gratuite et amiable qui peut vous aider à trouver un accord. Sa saisine est obligatoire avant toute action en justice pour les litiges liés aux charges locatives.
* **Saisir le Tribunal des contentieux de la protection (anciennement Tribunal d'instance) :** Si la conciliation échoue, c'est la dernière étape pour trancher le litige.

En suivant ces conseils, vous augmenterez vos chances de contester efficacement une régularisation de charges. N'hésitez pas à demander conseil auprès d'associations de défense des locataires si la situation s'avère complexe.

