

Analyse

10 poste(s) du décompte 2025 classés selon le Décret n° 87-713 du 26 août 1987 (bail d'habitation). Récupérable : 232,80 € ; non récupérable : 108,00 € ; à préciser : 150,00 €. 2 poste(s) restent à préciser : une pièce à demander est indiquée pour chacun ; ils ne comptent que dans la fourchette haute. Renseignez les provisions versées pour calculer la régularisation. La « part locative » de 290,40 € imprimée par le syndic est une indication, non reprise comme montant récupérable.

Documentation partielle : conclusions limitées

- Décompte annuel du syndic lu
- Montants de tous les postes vérifiés
- Exercice complet de 12 mois
 - Postes « à préciser » tranchés : 2 poste(s) en attente de justificatif
 - Provisions versées par le locataire : régularisation non calculée

Classement des charges de l'exercice

Récupérable		232,80 €
Non récupérable		108,00 €
À préciser		150,00 €

Détail par poste

Poste	Votre quote-part	Classement	Fondement ou pièce à demander	Page
601 - Eau froide (Charges générales)	38,40 €	Récupérable	Eau froide et eau chaude. Décret n° 87-713 du 26 août 1987, annexe II	1
602 - Électricité des parties communes (Charges générales)	18,00 €	Récupérable	Électricité des parties communes. Décret n° 87-713 du 26 août 1987, annexe IV	1
611 - Nettoyage des parties communes (Charges générales)	72,00 €	Récupérable	Entretien de propreté des parties communes. Décret n° 87-713 du 26 août 1987, annexe IV	1
614 - Contrat entretien espaces verts (Charges générales)	14,40 €	Récupérable	Entretien des espaces extérieurs. Décret n° 87-713 du 26 août 1987, annexe V	1
616 - Assurance multirisque immeuble (Charges générales)	48,00 €	Non récupérable	Primes d'assurance de l'immeuble : à la charge du propriétaire. Décret n° 87-713 du 26 août 1987	1
6211 - Honoraires du syndic (Charges générales)	60,00 €	Non récupérable	Honoraires et frais d'administration : à la charge du propriétaire. Décret n° 87-713 du 26 août 1987	1
615 - Entretien et petites réparations (Charges générales)	30,00 €	À préciser	Entretien et petites réparations : récupérable pour les menues réparations seulement ; détail à obtenir. Décret n° 87-713 du 26 août 1987, annexe IV — Demander le détail des factures : menues réparations ou travaux.	1
641 - Salaires du gardien (Charges générales)	120,00 €	À préciser	Rémunération du personnel : récupérable en partie selon les tâches effectuées (entretien, élimination des déchets) ; pourcentage à établir. Décret n° 87-713 du 26 août 1987, annexe IV — Demander au syndic la répartition des tâches du personnel (entretien, déchets) et le taux récupérable retenu.	1
614 - Contrat d'entretien ascenseur (Ascenseur)	72,00 €	Récupérable	Exploitation et entretien courant de l'ascenseur. Décret n° 87-713 du 26 août 1987, annexe I	1
602 - Électricité ascenseur (Ascenseur)	18,00 €	Récupérable	Électricité de l'ascenseur. Décret n° 87-713 du 26 août 1987, annexe I	1

Indication du syndic

Part locative imprimée par le syndic : 290,40 €. Indication non reprise comme montant récupérable.

Limites de l'analyse

- Classement selon le Décret n° 87-713 du 26 août 1987 (bail d'habitation, loi du 6 juillet 1989). Un bail commercial ou professionnel obéit à d'autres règles.
- La « part locative » indiquée par le syndic est une indication : elle n'est pas reprise comme montant récupérable.
- Les postes « à préciser » ne sont comptés que dans la fourchette haute de la régularisation.

Documents utilisés

- decomppte_charges_2025 (décompte annuel)

Document établi par le propriétaire à partir du décompte annuel du syndic (Décret n° 87-713 du 26 août 1987). Il ne constitue ni une quittance ni un avis juridique.