

Calcul de la provision pour charges

Budget de référence 2027 · 6 unités locatives (5 chambres + 1 studio) · annexe 7 du bail

150,00 €

de provision par chambre et par mois

123,96 €

de charges budgétées par chambre et par mois, soit 1487,50 € par an

312,50 €

de remboursement attendu par chambre au décompte annuel

Budget par poste et quote-parts

Poste	Budget annuel	Clé	Chambre / an	Chambre / mois	Studio / mois
Électricité de la maison 3 000 kWh/an après photovoltaïque	1200,00 €	1/5	240,00 €	20,00 €	propre
Gaz — chauffage et eau chaude 20 000 kWh/an	2 000,00 €	1/5	400,00 €	33,33 €	propre
Eau 150 m³/an	675,00 €	1/6	112,50 €	9,38 €	9,38 €
Internet fibre + TV 100 €/mois	1200,00 €	1/6	200,00 €	16,67 €	16,67 €
Nettoyage des parties communes 20 passages × 80 €	1600,00 €	1/6	266,67 €	22,22 €	22,22 €
Entretien des extérieurs et du jardin 2 passages × 500 €	1000,00 €	1/6	166,67 €	13,89 €	13,89 €
Entretien de la chaudière 1 intervention / 2 ans	110,00 €	1/6	18,33 €	1,53 €	1,53 €
Taxe communale déchets forfait annuel	300,00 €	1/6	50,00 €	4,17 €	4,17 €
Assurance — abandon de recours extension police immeuble	200,00 €	1/6	33,33 €	2,78 €	2,78 €
Total budgété	8 285,00 €		1487,50 €	123,96 €	70,63 €

1/5 électricité et gaz de la maison, partagés entre les 5 chambres ; le studio a son propre décompte d'électricité et de chauffage (« propre »).
1/6 postes communs aux 6 unités. Montants arrondis au centime ; totaux calculés sur les valeurs exactes.

Le calcul en cinq étapes

1

Budget de l'année, poste par poste :
8 285,00 €.

2

Énergie de la maison ÷ 5 chambres : 3 200 € ÷ 5 = 640,00 € par chambre.

3

Autres postes ÷ 6 unités : 5 085 € ÷ 6 = 847,50 € par unité.

4

Quote-part d'une chambre : 640,00 € + 847,50 € = 1487,50 € par an, soit 123,96 € par mois.

5

Provision fixée à 150 €, soit une marge de 21 %. Elle absorbe une hausse de l'énergie jusqu'à +49 % avant tout supplément.

Si la réalité s'écarte du budget

Scénario	Chambre / mois	Chambre / an	Solde
Budget	123,96 €	1488 €	+312,50 €
Énergie +20 %	134,63 €	1616 €	+184,50 €
Énergie +40 %	145,29 €	1744 €	+56,50 €
Tous postes +10 %	136,35 €	1636 €	+163,75 €
Énergie -15 %	115,96 €	1392 €	+408,50 €

Solde = provisions versées (1800 €) – quote-part réelle. Positif : remboursé au locataire. Négatif : à payer. Régularisation sous 30 jours.

Ce qui n'entre jamais dans les charges.

Le précompte immobilier, l'assurance de base de l'immeuble et les grosses réparations restent à charge du bailleur, de même que la quote-part des unités inoccupées : une chambre vide représente 1488 € de charges par an supportées par le bailleur. Le studio verse sa propre provision (70,63 € par mois au budget, plus son électricité et son chauffage), fixée dans son bail.