

DECOMPTE INDIVIDUEL DE CHARGES LOCATIVES

Régularisation des charges de l'année 2022

REFERENCES LOCATIVES	DESTINATAIRE
<p>CONTRAT DE LOCATION : Référence Intitulé de Compte : 3XXXX Référence du contrat : 3XXXX/0 Date de début de bail : 14/XX/2XXX Date de fin de bail :</p> <p>BIEN IMMOBILIER LOUE : Référence ESI : 00079-B01-E01-LOXXXX- Appartement coll. T4 Résidence/Groupe : 00079- FILLES-DIEU Adresse : 0020 RUE DE LA BARILLERIE Appt N°: 0xxxx 72000 LE MANS</p>	<p>Madame XXXXX XXXXX 0020 RUE DE LA BARILLERIE Appt N°: 0xxxx 72000 LE MANS</p>

PERIODE DE REGULARISATION DES CHARGES GENERALES : du 01/01/2022 au 31/12/2022, soit 365 jours

Nombre de jours du bail sur la période de charges : 201 jours

Nature de vos charges	Montant des dépenses réparties 1	Mode de répartition	Votre Base de répartition 2	Total des bases 3	Prorata jours 4	Votre part 1 x 2 / 3 x 4 = 5
CHARGES GENERALES DE LA RESIDENCE/LOGEMENT/LOCAL						
Electricité p/communs	9 983,59 €	Surface	96	6814	201 / 365	77,46 €
Eau p/communs	802,40 €	Surface	96	6814	201 / 365	6,23 €
Nettoyage et Hygiène s/communs	22 263,78 €	Surface	96	6814	201 / 365	172,73 €
Taxe Enlèvt Ordures Ménagères	11 742,00 €	Surface	96	6814	201 / 365	91,10 €
Menues Réparations s/communs	124,26 €	Surface	96	6814	201 / 365	0,96 €
Menues Réparations s/communs	118,26 €	Surface	96	1037	201 / 365	6,03 €
Entretien Equipements Bâtiment	1 227,72 €	Lot	1	81	201 / 365	8,34 €
Entretien Espaces Extérieurs	2 076,19 €	Lot	1	81	201 / 365	14,12 €
Entr. Equipements Individuels	931,39 €	Lot	1	81	201 / 365	6,33 €
Total de vos charges locatives 5	49 269,59 €					383,30 €

RECAPITULATIF DE VOS CHARGES	Vos charges 5	Vos provisions 6	Solde de vos charges locatives 5 - 6 = 7
Charges générales	383,30 €	411,07 €	-27,77 € Remboursement à venir

Un **solde 7 négatif** signifie que vos provisions ont été plus importantes que votre part de charges :

NOUS ALLONS VOUS REMBOURSER UN TROP-PERÇU DE PROVISIONS DE CHARGES D'UN MONTANT DE : -27,77 €

MODALITE DE PAIEMENT DU SOLDE DE VOS CHARGES LOCATIVES :

▪ **Si vous êtes toujours locataire dans notre patrimoine :**

Le montant du solde de vos charges locatives figurera sur votre avis d'échéance mensuel du mois suivant l'envoi de votre décompte de charges. Si vous payez vos loyers par prélèvement automatique, le solde de vos charges sera intégré au montant de votre prélèvement.

En cas de difficulté pour le paiement de votre solde en une fois ou de demande de non-prélèvement automatique de votre solde de charges locatives, nous vous invitons à contacter dès à présent, le **chargé de recouvrement de votre Agence de proximité** qui examinera votre situation en tenant compte de vos ressources et du montant de votre solde de charges.

▪ **Si vous n'êtes plus locataire dans notre patrimoine :**

Les **remboursements de charges** (solde négatif) seront réalisés uniquement par virement bancaire dans un délais maximum de deux mois après l'envoi de votre décompte de charges. Pour cela, vous devez nous transmettre vos nouvelles coordonnées bancaires en nous faisant parvenir votre RIB avec les références de votre intitulé de compte (figurant dans l'encadré Références Locatives), par voie postale à l'attention du service Comptabilité ou par mail à l'adresse suivante : compta.t@lmmhabitat.com

Les **rappels de charges** (solde positif) seront à payer selon les modalités suivantes en indiquant les références de votre intitulé de compte :

- ▶ Par carte bancaire sur notre site internet lmmhabitat.com, rubrique « paiement en ligne », OU à nos bureaux,
- ▶ Par chèque à l'ordre de Le Mans Métropole Habitat ou par virement bancaire
- ▶ En espèces auprès d'un bureau de poste, par Eficash

En cas de difficulté pour le paiement de votre solde de charges en une fois, nous vous invitons à contacter dès à présent le **service Contentieux** par téléphone ou par mail à l'adresse suivante : recouvrement@lmmhabitat.com

NOTICE EXPLICATIVE :

- **Qu'est-ce que la régularisation des charges locatives et un décompte individuel de charges ?**

Chaque mois vous recevez votre avis d'échéance qui comprend des **provisions de charges** à payer avec votre loyer. Vos provisions de charges sont calculées sur une estimation des dépenses annuelles nécessaires à l'usage et au fonctionnement de la résidence et du bien loué, et qui sont récupérables auprès des locataires. Une fois par an, nous procédons à la **régularisation de vos charges locatives** pour comparer le montant des provisions facturées et les dépenses réalisées au cours de l'année N-1. La différence entre vos provisions et les dépenses imputées au bien loué est le solde de vos charges locatives de l'année N-1 : il peut être en votre faveur, dans ce cas nous vous remboursons le trop-perçu de provisions, ou en votre défaveur, dans ce cas, vous devez payer un rappel de charges pour compléter vos provisions qui ont été insuffisantes au regard de votre part de charges.

Le **décompte individuel de charges** présente les éléments du calcul de vos charges locatives de l'année N-1 et le bilan entre vos provisions et les charges dont vous êtes redevables. Il est spécifique à chaque bien loué car il tient compte de la période de votre bail, des provisions de charges facturées, de la surface ou des équipements du bien loué, de la résidence et de ses équipements.

Si votre contrat de location commence ou se termine au cours de l'année concernée par la régularisation des charges, vos charges sont calculées en tenant compte de la date de début ou de fin de votre bail (prorata jours ❷).

Le **mode de répartition** des dépenses est en fonction soit de la surface des biens, soit du nombre de lots (1 lot = 1 logement ou 1 stationnement ou 1 local tel que commerce, bureau, ...), soit du nombre d'équipements du bien (compteurs d'énergie ou d'eau chaude sanitaire), soit d'un tantième de charge. Le mode de répartition de la dépense figure sur votre décompte dans la colonne « Mode de répartition ».

Le **calcul de votre part de charges** est réalisé comme suit : montant de la dépense à répartir (col.❶) multiplié par votre base de répartition (col.❷), divisé par le total des bases (col.❸), multiplié par le nombre de jours du bail sur l'année divisé par le nombre de jours de la période de charges (col.❹).

▪ **Quelles sont les charges récupérables ?**

La liste des charges récupérables est fixée par le décret du 26 août 1987 et correspond à des services rendus liés à l'usage du logement, à l'entretien courant et aux menues réparations des parties communes ou équipements collectifs, ainsi qu'à des impositions relatives à des services dont l'immeuble profite directement (en particulier la taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

Les charges récupérables peuvent être différentes d'une résidence à l'autre en fonction des équipements collectifs de chaque résidence et individuels de chaque bien loué : par ex. une résidence peut être équipée ou non d'un ascenseur, d'un système de chauffage collectif, un logement peut ou non être équipé de compteur d'énergie thermique ou d'eau chaude, etc...

Sur votre décompte individuel de charges, les dépenses récupérables sont regroupées par rubrique et peuvent concerner en fonction des résidences, les dépenses suivantes :

- ▶ **Ascenseur** : consommation et abonnement d'électricité, contrat d'exploitation, d'entretien et menues réparations des ascenseurs
- ▶ **Electricité** : consommation et abonnement d'électricité et remplacement des ampoules des parties communes : hall, escalier, extérieur...
- ▶ **Eau p/communs** : consommation et abonnement d'eau pour l'entretien des parties communes, des locaux et conteneurs poubelle, des espaces extérieurs
- ▶ **Nettoyage et Hygiène** : main d'œuvre pour le nettoyage des parties communes dont locaux et conteneurs poubelle, main d'œuvre pour l'entrée et la sortie des conteneurs, produits d'entretien, de désinfection et de désinsectisation, ...
- ▶ **Menues réparations sur parties communes** : exemple petites réparations d'éléments des parties communes comme les portes de locaux poubelle, hall d'immeuble, etc.
- ▶ **Equipements bâtiment** : entretien ventilation mécanique contrôlée, portiers d'immeuble et interphones,
- ▶ **Equipements individuels** : contrat d'entretien des chauffe-bains, de la robinetterie/équipements sanitaires, location-entretien-télérelève des compteurs d'eau ou de chauffage (Compteur d'Énergie Thermique ou Répartiteur de Frais de Chauffage) ...
- ▶ **Entretien espaces extérieurs** : main d'œuvre, entretien du matériels et fournitures nécessaires à l'entretien des espaces extérieurs (allées, espaces verts, aires de jeux, abords d'immeuble), traitement des déchets verts
- ▶ **Impôt/Taxe** : Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères

Nota : une rubrique de charges peut apparaître plusieurs fois sur votre décompte de charges car les dépenses de cette rubrique sont à répartir sur des bases différentes : soit toute une résidence soit seulement un bâtiment soit seulement une entrée d'immeuble en fonction de la dépense et du total des bases de répartition concernées.

Pour toute question concernant le calcul de votre régularisation de charges et les charges récupérables, nous vous invitons à contacter par mail l'**Unité Charges et Contrats** à l'adresse maintenance@mmhabitat.com et nous vous répondrons par mail, par téléphone ou sur rendez-vous.