

I. Textes réglementaires

I. Textes réglementaires

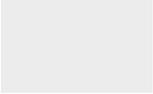
Les charges locatives sont gérées et récupérées suivant les dispositions des lois 86-1290 du 23/12/1986, 89-462 du 06/07/1989, et les décrets d'applications 82-955, 87-712, 87-713. Les règles d'applications des charges sont complétées par la loi 2014-366 "ALUR" du 24/03/2014 et l'article L442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les décrets 82-955 du 09/11/1982, 87-712 et 87-713 du 26/08/1987 énumèrent la liste des charges récupérables. Elle est relativement succincte, aussi une importante jurisprudence vient compléter cette description.

Le locataire a l'obligation légale de payer les frais accessoires au loyer plus communément appelés charges locatives ou charges récupérables. Celles-ci regroupent toutes les dépenses qui sont à la charge du locataire, mais que Val Touraine Habitat a engagées à sa place pour le fonctionnement de l'immeuble et des équipements individuels.

Le rappel des principales obligations réglementaires du bailleur comme du locataire figure sur le contrat type de location (bail) de Val Touraine Habitat et sur le livret remis à chaque nouvel arrivant.

Il faut rappeler que le bailleur est libre d'appliquer les règles de répartition de son choix, concernant le calcul des charges récupérables, pour autant qu'elles soient équitables envers tous les locataires.



II. Définition des postes de charges récupérables

II. Définition des postes de charges récupérables

ASCENSEUR : dépenses récupérables de maintenance de ces équipements

CHAUFFAGE COLLECTIF : énergies, y compris abonnements et maintenance nécessaires à la production du chauffage en chaufferies collectives.

EAU CHAUDE COLLECTIVE : combustible, maintenance et eau froide, y compris abonnements nécessaires à la production.

EAU FROIDE COLLECTIVE : consommations et abonnements des points de puisage communs.

ÉLECTRICITÉ DES COMMUNS : consommations et abonnements de tous les équipements communs (VMC, éclairage, interphonie, ...).

ENTRETIEN ÉQUIPEMENTS ET PARTIES COMMUNES : maintenance des équipements individuels dans les logements et ceux collectifs, compris menues réparations.

ESPACES VERTS : entretien de toute la végétation des espaces communs y compris les circulations et les aires de jeux.

FRAIS DE NETTOYAGE ENTREPRISE : nettoyage des parties communes confié à des sociétés spécialisées.

FRAIS DE NETTOYAGE E.I. : nettoyage des parties communes réalisé par le personnel de Val Touraine Habitat.

TAXE ORDURES MÉNAGÈRES : redevances fiscales pour le ramassage, l'évacuation et le traitement des déchets ménages.

GARAGE – PARKINGS : entretien de ces espaces.



III. La régularisation des charges à Val Touraine Habitat

III. La régularisation des charges récupérables

Les principes de répartition et d'affectation à Val Touraine Habitat

Les dépenses récupérables d'un logement sont constituées de plusieurs natures de charges :

- les charges générales telles que : les contrats d'entretien, de fournitures des équipements collectifs et des parties communes, les charges de personnel d'entretien et d'encadrement, les abonnements et consommations d'eau et d'électricité des communs.
- les charges de productions collectives : chauffage, eau chaude sanitaire.
- les charges individuelles : les contrats d'entretien d'équipement individuel (chaudières, robinetterie,...).

La régularisation des charges récupérables est le résultat de la différence entre les dépenses réelles annuelles du logement, réglées par Val Touraine Habitat, et la somme des provisions (acomptes mensuels) versée par le locataire.

Val Touraine Habitat détermine les charges par groupe de logements (ensemble immobilier), et affecte précisément les dépenses en rapport aux équipements relatifs à chaque logement.

Pour cela quatre modes de répartition sont utilisés :

- le logement,
- le nombre de pièces principales du logement,
- le coefficient de chauffe du logement (nombre théorique de radiateurs installés dans le logement).
- le compteur individuel



III. La régularisation des charges récupérables

Les principes de répartition et d'affectation à Val Touraine Habitat

Si le logement est équipé d'un ou plusieurs compteurs (eau froide, eau chaude, chauffage, gaz ou jauge de citerne) gérés par Val Touraine Habitat, la dépense correspond aux consommations lues et enregistrées à partir de ces appareils.

Dans un bâtiment équipé d'un ascenseur qui ne dessert pas le sous-sol, les logements situés en rez-de-chaussée sont exonérés des dépenses de cet équipement.

Si le logement fait partie d'une copropriété deux régularisations de charges annuelles sont réalisées, celle de Val Touraine Habitat relative à l'entretien individuel du logement et celle du syndic de copropriété relative aux charges communes et de production collective.

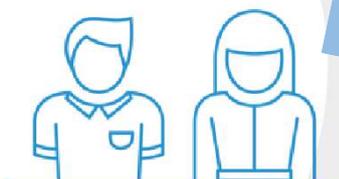
Si le bail a été signé en cours d'année, Val Touraine Habitat applique un coefficient de présence lors du calcul de régularisation. Ainsi le locataire sortant est assujéti à la dépense en fonction de sa période d'occupation dans l'année au même titre que le locataire entrant. Pour le chauffage collectif et l'eau chaude collective sans compteur, Val Touraine Habitat tient compte également des pondérations mensuelles communiquées, chaque mois, par Météo France.

Si le logement a été vacant (en attente de relocation, vide, sans bail) sur une période dans l'année, la dépense correspondante est à la charge de Val Touraine Habitat.

Si le logement a été loué neuf au cours de l'année, la régularisation tient compte de la date effective de mise en service du logement et de la date d'entrée du locataire dans les lieux.

BON À SAVOIR

A NOTER QUE TOUTES LES CHARGES NE S'APPLIQUENT PAS A TOUS LES LOGEMENTS, ELLES LE SONT EN FONCTION DE LA NATURE RÉELLE DES ÉQUIPEMENTS DU LOGEMENTS, DES SERVICES ET PRESTATIONS ASSOCIÉS.



III. La régularisation des charges récupérables

Les principes de répartition et d'affectation à Val Touraine Habitat

Liste non exhaustive des rubriques de charges ou de dépenses générales et individuelles figurant sur l'avis de régularisation :



Total ENTRETIEN PARTIE COMMUNES

⇒ DIVERS REPARTI AU LOGEMENT :

- L'entretien des espaces verts (compris arbres, buissons, haies, massifs,...), voiries, abords et aires de jeux est assuré par un ou plusieurs prestataires mandatés par Val Touraine Habitat.
- L'entretien des verrières collectives.
- L'entretien des réseaux de télévision (câblés ou traditionnels).

Ces postes de dépenses utilisent la clé de répartition au logement, ainsi la dépense est divisée par le nombre de logements que comprend le groupe.

⇒ HYGIENE :

- L'entretien des réseaux d'assainissement.
- La maintenance des matériels de sécurité incendie.
- La désinfection, désinsectisation, dératisation, désourisation.

Ces postes de dépenses utilisent la clé de répartition au nombre de pièces principales des logements, ainsi la dépense est proportionnelle suivant la typologie des logements.

⇒ ENTRETIEN ou DIVERS REPARTI PIECES :

- Les menues réparations pour le maintien des équipements en bon état de fonctionnement et d'aspect.
- Les barrières, portes et bornes automatiques d'accès des véhicules aux parkings, esplanades, sous-sols.
- L'entretien des aires de jeux.
- Le ramassage des papiers et détritiques par prestataires externes.
- Le nettoyage des parties communes par prestataires externes.
- Le remplacement des ampoules et autres systèmes d'éclairage incandescents.
- L'entretien des plateaux drainants et bâches.
- L'entretien des surpresseurs, des groupes électrogènes.

⇒ FRAIS DE NETTOYAGE :

- Salaire, charges et accessoires, produits, équipement et matériels du salarié de Val Touraine Habitat chargé du nettoyage.(employé d'immeuble)
- Partie récupérable du salaire du responsable de l'employé d'immeuble.
- Partie récupérable du salaire du Gardien du secteur.

Ces postes de dépenses utilisent la clé de répartition au nombre de pièces principales des logements, ainsi la dépense est proportionnelle suivant la typologie des logements.



III. La régularisation des charges récupérables

Les principes de répartition et d'affectation à Val Touraine Habitat



ENTRETIEN INDIVIDUEL

- L'entretien de toute la robinetterie y compris les systèmes de chasse-d'eau.
- L'entretien des appareils individuels de production de chauffage et(ou) d'eau chaude y compris les ventilations mécaniques.

Ces postes de dépenses utilisent la clé de répartition au logement, ainsi la dépense est divisée par le nombre de logements que comprend le groupe



CHARGES ASCENSEURS

- L'entretien des ascenseurs y compris les interventions en cas de blocage et l'électricité de fonctionnement.

Ce poste de dépenses utilise la clé de répartition au nombre de pièces principales des logements, ainsi la dépense est proportionnelle suivant la typologie des logements.



ORDURES MENAGERES

- La taxe et(ou) redevance d'enlèvement et de traitement des déchets ménagers.

Cette taxe est facturée à Val Touraine Habitat par les services fiscaux. Les communes ou les communautés de communes gèrent directement ce service.

Ce poste de dépenses utilise la clé de répartition au nombre de pièces principales des logements, ainsi la dépense est proportionnelle suivant la typologie des logements.



EAU COLLECTIVE

- Dépense d'eau (fourniture et abonnement) utilisée pour le nettoyage des locaux communs (halls, escaliers, paliers, parvis, aires containers, locaux vide-ordures,...).

Ce poste de dépenses utilise la clé de répartition au nombre de pièces principales des logements, ainsi la dépense est proportionnelle suivant la typologie des logements.



III. La régularisation des charges récupérables

Les principes de répartition et d'affectation à Val Touraine Habitat



ELECTRICITE COLLECTIVE

- Dépense d'électricité (fourniture et abonnement) commune (éclairage, portiers, interphones, VMC collectives, surpresseurs, amplificateur réception TV,...).

Ce poste de dépenses utilise la clé de répartition au nombre de pièces principales des logements, ainsi la dépense est proportionnelle suivant la typologie des logements.

Des contrats ou marchés d'entretien à durée déterminée, dits "forfaitaire" sont périodiquement négociés par Val Touraine Habitat pour répondre aux besoins de maintenance de son patrimoine. Ainsi le locataire et(ou) l'Office peuvent recourir aux services des prestataires autant de fois que cela est nécessaire dans l'année, sans avoir de facturation supplémentaire. L'entretien des réseaux d'assainissement, de la télévision, de la robinetterie, des appareils de production individuels de chauffage et(ou) d'eau chaude sanitaire fonctionne sur ce principe.



CONSOMMATION EAU CHAUDE

- Consommation individuelle d'eau chaude sanitaire facturée par l'intermédiaire des relevés de compteur réalisés par un prestataire mandaté par Val Touraine Habitat. (y compris le coût de la location, de l'entretien et des relevés des compteurs)

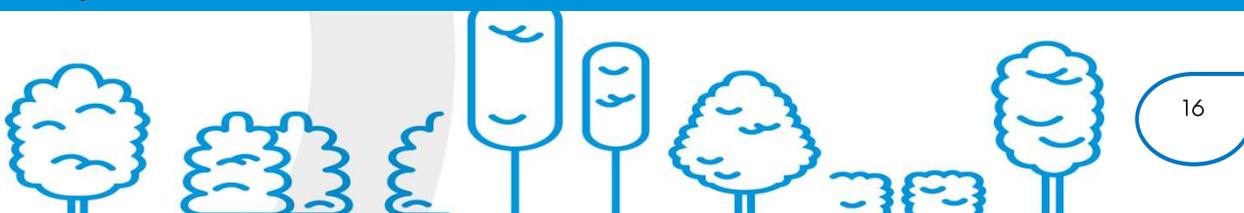
Ce poste de dépense utilise la clé de répartition coefficient de chauffe, lorsque le logement n'est pas équipé d'un compteur individuel, ainsi la dépense est proportionnelle suivant la typologie des logements



CONSOMMATION EAU FROIDE

- Consommation individuelle d'eau (y compris abonnement) facturée par l'intermédiaire des relevés de compteur réalisés par Tours Métropole, ou un prestataire mandaté par Val Touraine Habitat. (dans ce cas, y compris coût de la location, de l'entretien et des relevés des compteurs)

Ce poste de dépense utilise la clé de répartition au nombre de pièces principales des logements, lorsque le logement n'est pas équipé d'un compteur individuel. Dans ce cas le locataire retrouve la dépense déterminée pour son logement dans la rubrique "EAU COLLECTIVE".



III. La régularisation des charges récupérables

Les principes de répartition et d'affectation à Val Touraine Habitat



CONSOMMATION GAZ

- Consommation individuelle de gaz propane facturée à partir des relevés de votre compteur.

Dans le cas où le logement est alimenté par une citerne collective de gaz propane.



CHAUFFAGE

- Dépense de chauffage du logement lorsqu'il est raccordé au réseau de chauffage urbain ou à une chaufferie collective.

Ce poste de dépense utilise la clé de répartition coefficient de chauffe, ainsi la dépense est proportionnelle suivant la typologie des logements.

Avec le mode de répartition du chauffage au coefficient, la prise en compte des degrés jours unifiés réels permet d'optimiser le principe d'équité entre les locataires. Ainsi le locataire entrant en cours d'année n'est affecté que de la somme des pondérations correspondant à sa période d'occupation, pour déterminer sa dépense de chauffage.



REPARTITEURS DE FRAIS DE CHAUFFAGE OU COMPTEURS D'ENERGIE THERMIQUE

- Consommation individuelle de chauffage facturée par l'intermédiaire des relevés d'index des appareils. Le coût de l'unité de chaleur est déterminé par le cumul de consommation des logements alimentés par la chaufferie et 70% de l'énergie totale facturée, déduction éventuellement faite de l'énergie utile à la production de l'eau chaude sanitaire.

Les 30% d'énergie restant rentrent dans le poste de dépense utilisé avec la clé de répartition coefficient de chauffe, ainsi la dépense est proportionnelle suivant la typologie des logements.

Les logements équipés bénéficient de coefficients correcteurs d'exposition et de situation dans le bâtiment.

