

COMPRENDRE SON AVIS DE RÉGULARISATION

MODE D'EMPLOI

- 1 Avis de régularisation: il s'agit d'un état des sommes versées par le locataire au titre des charges récupérables de l'année antérieure et des sommes réellement dépensées par Val du Loing Habitat. La différence entre les deux donne le solde négatif ou positif de la régularisation.
- 2 Adresse et descriptif du logement ou local commercial loué. Détail des surfaces corrigée, utile, chauffée... (explication au dos).
- 3 Message indiquant les dates de consultation possibles des pièces justificatives.
- 4 Dans cette colonne est présentée la nature des charges propres à votre logement. Celles-ci peuvent être différentes d'un lieu d'habitation à un autre (ex: chauffage collectif ou individuel).
- 5 Le mode de répartition varie et peut avoir comme base de calcul la surface du logement, le nombre de logements au sein de l'ensemble immobilier concerné ou le nombre d'équipements présents dans l'habitation (ex: compteurs d'eau).
- 6 La base de répartition indique la quantité d'éléments pris comme base de calcul sur l'ensemble d'une résidence.
- 7 Indique la quantité pour votre logement sur laquelle le calcul est fait.
- 8 Le montant à répartir correspond à la totalité des sommes payées par Val du Loing Habitat ou le prix unitaire par locataire.
- 9 Dans la colonne montant provisionné figurent les sommes que le locataire a déjà versées mensuellement à Val du Loing Habitat.
- 10 Dans la colonne montant dû, il s'agit des sommes définitives au vu des sommes réellement payées par Val du Loing Habitat.
- 11 Le solde client est la différence entre ce que le locataire a versé et ce que Val du Loing Habitat a payé. Le solde, s'il est positif, indique que le locataire doit payer un complément, s'il est négatif, Val du Loing Habitat doit rembourser le locataire.
- 12 La période régularisée concerne généralement une année entière hormis si vous n'avez pas été locataire durant une année complète. La période de chauffe est la période comprise entre la date de mise en route de la chaudière et son arrêt (pour les groupes concernés).



Une fois par an, vous recevez l'avis de régularisation des charges locatives.

En effet, Val du Loing Habitat ne pouvant pas connaître à l'avance, avec exactitude, les sommes qu'il aura à payer pour le compte des locataires au titre des charges récupérables, une régularisation annuelle doit être effectuée pour ajuster les versements des provisions de charges du locataire aux dépenses réelles avancées par Val du Loing Habitat. Si cette régularisation s'avère trop importante pour le locataire, elle peut alors être étalée sur plusieurs mois.

Rappel: Les charges récupérables sont fixées par le décret n°2008-1411 du 19 déc. 2008.

Pour vous aider à mieux comprendre ce document, nous vous proposons de le détailler point par point.



O.P.H. Val du Loing Habitat
31 avenue J.F. KENNEDY - B.P. 82
77793 NEMOURS

Décompte individuel des charges locatives 1
ANNÉE 2016

Références : Date d'envoi : 14/02/2014
 Numéro Locataire : Date de départ :

Adresse du logement : 2

App:

Type de logement : 4. Surface utile : 77,75 m². Surface réelle : 76,40 m².

Détail de la régularisation des charges de l'année 2016

Conformément à la loi, toutes les pièces justificatives et les factures sont consultables au siège de Val du Loing Habitat 31 av. J. Kennedy à Nemours. À cet effet le service comptabilité se tiendra à votre disposition sur rendez-vous au 01.64.45.52.19. 3

Lun à vendredi de 9h00 à 12h00 et le mercredi de 14h00 à 17h00

4	5	6	7	8	9	10	
CHARGES À RÉPARTIR	MODE DE RÉPARTITION	BASE RÉPARTITION GLOBALE	BASE POUR LE LOGEMENT	NOMBRE DE JOURS OCCUPÉS	MONTANT À RÉPARTIR AU PRIX UNITAIRE	MONTANT PROVISIONNÉ	MONTANT DÛ
Entretien chauffage à VMC-les Verrerie REGUL.ENT.CHAUF.AVANT	Nombre de logements	10	1	366	913,00	-91,32	91,30
Desamortissement REGUL.PRODUITS DESINSECTICIDAT	Nombre de logements	2 418,9963	1	366	7 796,36	-3,60	3,22
Electricité (011) RESIDENCE LA VERRIERE REGUL.ELEC.COMMUNE	Surface utile	731,25	77,75	366	65,21	-18,72	6,93
Entretien réseau ELEV REGUL.RESEAU ELEV	Nombre de logements	2 326,2922	1	366	38 747,92	-13,08	16,65
Taxe ornières manèges (011) REGUL.TAXE O.M	Surface utile	731,25	77,75	366	1 988,00	-205,32	211,37
Plomberie REGUL.ENT.FOSSÉ.T	Nombre de logements	9904	1	366	42 955,16	-19,08	4,30
Antenne TV REGUL.RESEAU TV	Nombre de logements	560	1	366	3 199,90	-3,72	5,71
ventilation canaux individuels REGUL.VENTILATION	Nombre de logements	191	1	366	5 816,20	-57,96	30,45
ventilation extraction air	Nombre de logements	1490	1	366	43 884,57		29,45
					TOTAL PROVISIONNÉ	TOTAL QUOTE-PART	
					-412,80	399,38	

Période régularisée : du 01/01/2016 au 31/12/2016
 Période de chauffe : du 01/01/2016 au 18/05/2016 (139 jours)
 du 06/10/2016 au 31/12/2016 (87 jours) 12

TOTAL RÉGULARISATION DE CHARGES SOLDE CLIENT 11
-13,42

Le montant de cet avis en votre faveur sera porté sur un avis d'échéance complémentaire en juillet 13,42 €



LES PROVISIONS ET LA RÉGULARISATION ANNUELLE

Les factures liées à des charges récupérables sont directement payées aux prestataires par Val du Loing Habitat. En application de la loi du 6/07/1989, celui-ci peut demander au locataire le remboursement de ces dépenses :

- soit une fois par an,
- soit à réception de la facture,
- soit sous forme de versement de provisions pour charges tous les mois, c'est-à-dire d'estimations quittancées en même temps que le loyer avec obligation d'une régularisation annuelle.

Val du Loing Habitat a choisi cette dernière solution car en lissant les dépenses elle permet une meilleure gestion financière pour ses locataires.

Le locataire est donc tenu de verser tous les mois à son bailleur, le montant du loyer, ainsi que ses provisions. Cette avance est calculée au regard des charges de l'année antérieure, de l'évolution des prix et de la ré-indexation des marchés d'entretien correspondants.



LA PÉRIODE DE CONTRÔLE

Un mois avant le paiement des sommes restant dues ou de leur restitution, le bailleur communique au locataire les éléments de la régularisation. Sur l'avis provisoire apparaît donc le décompte par nature des charges, la dépense totale, le mode de répartition des charges entre les locataires...

Les pièces justificatives de ces dépenses (factures, contrats de fournitures) sont tenues à la disposition du locataire pendant un mois après l'envoi de l'avis.

Donc si vous avez des questions concernant votre avis de régularisation, vous pouvez durant la période indiquée sur l'avis, prendre rendez-vous auprès de Val du Loing Habitat.



ÉTALEMENT DE LA RÉGULARISATION

Dans le cas où la régularisation demandée est importante, Val du Loing Habitat peut vous proposer un étalement, renseignez-vous au 01 64 45 50 74.

Afin d'éviter des régularisations parfois conséquentes pour les locataires, Val du Loing Habitat essaye toujours d'ajuster les provisions de charges au plus près des dépenses réelles.

C'est pourquoi Val du Loing Habitat modifie parfois en cours d'année le montant des provisions.



LA SURFACE... PLUSIEURS MODES DE CALCUL

- La **surface utile** est égale à la surface habitable du logement, augmentée de la moitié des surfaces annexes du logement (articles R.331-10 et 353-16-2 du Code de la Construction et de l'Habitation). Par exemple : les caves, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les balcons, les loggias, les combles aménageables...
- La **surface habitable ou réelle d'un logement** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, autres volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.
- La **surface corrigée** est la surface habitable de l'appartement, à laquelle on ajoute ou on retranche une certaine superficie, suivant que le logement répond ou ne répond pas aux normes de confort. Les critères pris en compte sont les moyens de chauffage, la luminosité des pièces, la hauteur des plafonds, etc. Ainsi, la surface peut augmenter ou diminuer. Ex: un appartement de 60 m² habitables peut avoir une surface corrigée doublée s'il est particulièrement bien équipé.
- La **surface chauffée** est une addition de la surface réelle des pièces où un radiateur est présent et ne sert que pour le calcul des charges de chauffage.



val du
LOING
HABITAT