

La régularisation annuelle des charges, c'est quoi ?

Les charges doivent être régularisées au moins une fois par an, en comparant le total des provisions versées avec les dépenses effectives engagées par Pau Béarn Habitat pendant l'année :



Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le solde créditeur qui en découle est déduit de l'avis d'échéance (ligne « nous vous devons » sur le décompte de charges - exemple au recto).



Dans le cas contraire, Pau Béarn Habitat demande au locataire un complément de régularisation (ligne « vous nous devez » sur le décompte de charges - exemple au recto).

Mesures d'accompagnement spécifiques :

Pour les locataires qui auraient un complément à régler important, celui-ci peut être échelonné sur 10 mois.

Si vous réglez par prélèvement automatique, veillez à ce que votre compte bancaire soit suffisamment provisionné.

En cas de difficultés pour honorer le règlement de cette régularisation, notre service recouvrement reste à votre disposition pour rechercher la solution la plus adaptée à votre situation.

VOS INTERLOCUTEURS



Du lundi au vendredi
9h-12h et 13h30-17h



05 59 02 22 88
contact@paubearnhabitat.fr

PAU
BÉARN
HABITAT

MON GUIDE PRATIQUE SUR LES CHARGES LOCATIVES



La liste et le détail des charges récupérables sont fixés par :

- La loi n°89-462 du 6 juillet 1989, article 23 ;
- Le décret n°87-713 du 26 août 1987 ;
- Le code de la construction et de l'habitation, article L442-3



www.paubearnhabitat.fr

Le principe des charges locatives

Les charges locatives, également appelées charges récupérables, sont des dépenses payées par Pau Béarn Habitat, qui se font rembourser ensuite par les locataires car elles correspondent à l'usage du logement ou de l'immeuble. La liste de ces charges est strictement réglementée.

Elles correspondent :



- Aux dépenses pour services rendus liés à l'usage du logement: frais de fonctionnement de l'ascenseur, chauffage collectif, eau potable, éclairage de la cage d'escalier, relevés des compteurs d'eau... ;



- Aux dépenses d'entretien et des petites réparations dans les parties communes, l'entretien des espaces verts, etc. ;



- Aux taxes correspondant à des services dont bénéficie le locataire telle que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Comment sont réparties les charges ?

Les modes de répartition des charges sont variables selon leur nature :

- Les dépenses d'eau sont réparties en fonction de la consommation personnelle des locataires ;
- Les dépenses collectives sont réparties en fonction de la superficie de votre logement ;
- Pour les constructions les plus récentes, les consommations de chauffage sont réparties en fonction des relevés de compteurs calorifiques individualisés.

Comment lire un décompte de charges ?

Ce décompte détaillé est envoyé chaque année, en général à la fin du premier semestre.

- Références et adresse du contrat concerné par la régularisation
- Intitulés des dépenses concernées
- Montant des dépenses réglées par Pau Béarn Habitat pour l'ensemble immobilier pour l'année
- Votre quote-part calculée en fonction de votre temps de présence
- Montant total des provisions que vous avez versées au cours de l'année régularisée
- Durée d'occupation prise en compte pour l'année
- Période prise en compte notamment pour le chauffage
- Solde créditeur (nous vous devons) ou débiteur (vous nous devez)

Référence immeuble :

1

Référence contrat :

du au

DESTINATAIRE
M OU MME

Période 2018 REGUL CHARGES LOCATIVES 2018 Date d'envoi 31/05/2019 F. 1/3

Désignation des charges	Charges à répartir	Quote-part	T.V.A. (Dont)	Provisions
EAU FROIDE	13 447.68	179.52	0.00	240.00
EAU CHAUDE	21 115.78	297.69	0.00	360.00
ASCENSEUR	1 578.38	23.86	0.00	37.92
TAXE ORDURES MENAGERES	7 659.00	110.59	0.00	124.20
CHARGES COMMUNES	20 279.89	336.02	0.00	377.40
*Relevé de compteur	4 655.88	87.85	0.00	
*Electricité PC/Extérieur/	2 046.55	52.12	0.00	
*Entretien interphone	500.64	7.23	0.00	
*Entretien espaces verts	1 418.60	20.48	0.00	
*Désinfection Désinsectis.	47.04	0.68	0.00	
*Eaux usées et eaux vannes	77.00	1.11	0.00	
*Eau froide commun	2 184.02	31.54	0.00	
*Personnel ext.entri/Rec.	9 350.16	135.01	0.00	
CHAUFFAGE	13 120.83	161.31	0.00	296.64
Total des quote-parts (1)		947.68	0.00	1 436.16
Total des provisions appelées (2)		1 436.16	0.00	
Total reporté sur feuillet suivant				

Détail des bases de répartition	Tantièmes	Jours présents	Périodes	Jours
EAU FROIDE : EAU F. M3	44/3296			
EAU CHAUDE : EAU CH. M3	29/2057			
ASCENSEUR : SURFACE AS	57.48/3802.14	365.00	01.01.18 31.12.18	365
TAXE ORDURES MENAGER : SURFACE CH	57.48/3980.72	365.00	01.01.18 31.12.18	365
CHARGES COMMUNES			01.01.18 31.12.18	365
*Relevé de compteur : DIV FROID	1/53	365.00		
*Electricité PC/Exté : SURFACE C	57.48/2256.98	365.00		
*Entretien interphon : SURFACE C	57.48/3980.72	365.00		
*Entretien espaces v : SURFACE C	57.48/3980.72	365.00		
*Désinfection Désins : SURFACE C	57.48/3980.72	365.00		
*Eaux usées et eaux : SURFACE C	57.48/3980.72	365.00		
*Eau froide commun : SURFACE CH	57.48/3980.72	365.00		
*Personnel ext.	57.48/3980.72	365.00		
CHAUFFAGE			01.01.18 25.05.18	
Total des quote-parts (1)		1 108.99	0.00	1 436.16
Total des provisions appelées (2)		1 436.16	0.00	
Nous vous devons (1)-(2)		-327.17		



Pour justifier le montant des charges, Pau Béarn Habitat communique au locataire, un mois avant la régularisation, un **décompte détaillé par nature de charges** ainsi que le mode de répartition entre locataires de l'immeuble. Durant les six mois qui suivent, les pièces justificatives sont tenues sur demande à la disposition des locataires, conformément à la loi.