

LES CHARGES LOCATIVES RÉCUPÉRABLES

Prestations

L'occupation par le locataire d'un logement engendre certaines consommations d'énergie, de services ou de prestations. Le bailleur, qui est directement tenu au paiement de ces charges, va pouvoir en répercuter une partie sur le locataire. Il s'agit des charges dites locatives dont une liste est fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

Exemples de charges ne relevant pas des réparations locatives, qui elles sont dues directement par le locataire

Prestations faisant l'objet d'un contrat d'entretien

- entretien de la robinetterie
- entretien de la Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC)
- entretien des parties communes....

Prestations réalisées par des employés d'immeubles

- récupération des salaires et charges des employés d'immeubles qui font le ménage des parties communes ou l'enlèvement des Ordures Ménagères.

Prestations ponctuelles

- réparation d'une antenne TV
- dégorgement réseau eaux pluviales d'un logement individuel

Impositions et redevances

- La T.O.M (taxe des ordures ménagères)

Ces travaux donnent lieu à l'établissement d'une facture par le prestataire.



La facture peut concerner des travaux dont la charge est soit récupérable auprès des locataires soit non récupérable : Sarthe Habitat fait donc la répartition, conformément à la liste définie par le décret du 26 août 1987 relatif aux charges.

Provisions

Dans le quittancement (avis de paiement des loyers), le locataire paie chaque mois des provisions, c'est à dire une " **avance** " sur la régularisation.

Les provisions sont re-calculées chaque année en février par Sarthe Habitat qui établit un budget prévisionnel en tenant compte de l'évolution de certaines tarifications (ex . : tarifs EDF-GDF), de la revalorisation des contrats d'entretien, et des dépenses de l'année précédente.

Rubrique	Répartition	Contenu
Charges communes	Surface Habitable	Entretien parties communes, espaces verts, électricité des communs
Charges individuelles	Nombre logements	Contrats d'entretien pour prestations à l'intérieur du logement
Charges ascenseur	Nombre de logements desservis par l'ascenseur	Entretien, électricité...
Charges chauffage	Surface Habitable	Energie, électricité, fuel, gaz, entretien des chaufferies...
Eau chaude	M ³ consommés par chaque locataire	Eau froide + énergie pour chauffer l'eau

EXEMPLE : immeuble collectif X

*Surface habitable de l'immeuble: 545 m²
Budget prévisionnel chauffage : 8.000 €*

8.000 € / 545 / 12 mois = 1,22 € mensuel pour 1 m² chauffé



Les provisions sont calculées pour chaque locataire.

EXEMPLE : pour un logement de 70 m²

1,22 € X 70 m² = 85,40 € mensuel de provision de chauffage

Régularisation

La régularisation des charges récupérables est calculée sur l'année civile. Elle concerne tous les locataires qui ont été présents dans un logement.

En Avril 2008, on régularise les dépenses payées par Sarthe Habitat pour le compte des locataires du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2007.

L'agent Charges de votre agence Sarthe Habitat vérifie :

- toutes les dépenses récupérables qui ont été affectées à un programme immobilier
- les surfaces qui seront utilisées pour répartir les dépenses
- les provisions payées sur l'année.

Les dépenses prises en compte sont réparties au prorata du nombre de jours d'occupation du logement et du critère de répartition.

Les dépenses réparties et les provisions versées sont comparées et vérifiées.

Le décompte aux sortants

Le décompte au sortant est une estimation des charges imputables au locataire sur une année, calculée à partir d'un budget prévisionnel. Ce décompte est calculé provisoirement (sans la consommation d'eau chaude) puis remis au locataire sortant lors de l'état des lieux.

Le locataire sortant peut :

accepter le décompte



Envoi du décompte définitif au locataire (avec la dépense d'eau chaude) et du solde de tout compte incluant le remboursement du dépôt de garantie (déduction faite des éventuelles réparations locatives, charges ou dettes).

refuser le décompte



Son dépôt de garantie lui sera remboursé dans les deux mois qui suivent le départ mais son compte sera soldé définitivement avec sa régularisation de charges au mois d'avril de l'année suivante.