

VOUS ETES TOUJOURS LOCATAIRE DE SARTHE HABITAT :

Votre décompte de régularisation indique

NOUS VOUS DEVONS ...€

Vos provisions 2025 sont plus élevées que vos charges locatives 2025 : nous allons appliquer le montant de votre régularisation sur votre compte locataire. **Vous n'avez aucune démarche à faire.**

Ce montant sera compris dans la ligne « solde précédent » de votre avis d'échéance du mois d'octobre 2026. Il viendra réduire le montant de votre dette locative, ou diminuer le montant à payer de votre loyer du mois d'octobre 2026.

OU Votre décompte de régularisation indique

VOUS NOUS DEVEZ ... €

Vos provisions 2025 sont insuffisante par rapport à vos charges locatives 2025

❖ Si vous nous devez moins de 100€ :

Vous devez payer cette régularisation de charges et ce montant sera compris dans la ligne « solde précédent » de votre avis d'échéance du mois d'octobre 2026.

- Si votre loyer est prélevé automatiquement, votre régularisation de charges sera prélevée sur votre compte

bancaire le lendemain du prélèvement de votre loyer du mois d'octobre 2026. Vous n'avez aucune démarche à faire.

- Si votre loyer n'est pas prélevé automatiquement, votre régularisation de charges est à payer au plus tard avant le 15 novembre prochain, sur Ma Loc, par virement bancaire, par carte bleue ou par chèque bancaire.

❖ Si vous nous devez plus de 100€ :

Vous devez payer cette régularisation de charges et ce montant à payer sera compris dans la ligne « solde précédent » de votre avis d'échéance du mois d'octobre 2026. Un avis de paiement vous sera adressé et vous devrez payer votre régularisation de charges au plus tard le 15 novembre 2026, sur Ma Loc, par virement bancaire, par chèque bancaire ou carte bleue en Agence de proximité ou par lien sécurisé de paiement (nous contacter).

Si vous rencontrez des difficultés de paiement, nous vous invitons à contacter nos chargés de recouvrement.

VOUS N'ETES PLUS LOCATAIRE DE SARTHE HABITAT

Votre décompte de régularisation indique

NOUS VOUS DEVONS€

Vos provisions 2025 sont plus élevées que vos charges locatives 2025 : nous allons vous rembourser le trop-perçu de provisions de charges sur votre compte bancaire le 31 octobre

2026 sous réserve que nous ayons votre relevé d'identité bancaire (RIB).

Les remboursements se font uniquement par virement bancaire. Si vous avez changé de coordonnées bancaires ou n'aviez pas transmis avec Relevé d'Identité Bancaire (RIB), nous vous invitons à nous transmettre par voie postale ou à nos bureaux, votre relevé d'identité bancaire.

OU Votre décompte de régularisation indique

VOUS NOUS DEVEZ ... €

Vous devez payer votre régularisation de charges et un avis de paiement vous sera adressé.

Vous devrez payer votre régularisation de charges au plus tard le 15 novembre 2026 par virement bancaire, par chèque bancaire ou carte bleue en Agence de proximité ou par lien sécurisé de paiement (nous contacter).

Si vous rencontrez des difficultés de paiement, nous vous invitons à contacter nos chargés de recouvrement.

VOS INTERLOCUTEURS :

Pour tout ce qui concerne vos questions sur les charges de votre logement ou bien loué et le calcul de votre régularisation de charges : ➡ Le pôle charges locatives par mail à l'adresse : a_assistants_comptables_charges@sarthe-habitat.fr

Des permanences d'accueil seront également organisées en agence de proximité ou au siège de Sarthe Habitat : consulter notre site internet pour les dates et lieux de ces permanences

Pour tout ce qui concerne le paiement de votre régularisation de charges : ➡ Nos chargés de recouvrement par téléphone

Pour tout ce qui concerne vos coordonnées bancaires : ➡ le service comptabilité par téléphone

NOTICE EXPLICATIVE DE LA REGULARISATION DES CHARGES 2025

QU'EST-CE QUE LA REGULARISATION ANNUELLE DES CHARGES ?

Chaque mois en 2025, en complément de votre loyer, votre avis d'échéance comprend des provisions de charges. Ces provisions sont calculées sur une estimation des dépenses annuelles nécessaires à l'usage et au fonctionnement de la résidence et du bien que vous louez, et qui sont récupérables auprès des locataires. Une fois par an, lorsque toutes les factures de l'année écoulée ont été payées, nous procédons à **la régularisation de vos charges locatives** pour comparer le montant des provisions facturées en 2025 avec les dépenses réalisées en 2025. La différence entre vos provisions 2025 et les charges 2025 calculées pour votre logement ou bien loué est le solde de votre régularisation de charges 2025 : il peut être en votre faveur, dans ce cas nous vous remboursons le

trop-facturé de provisions, ou en votre défaveur, dans ce cas vous devez payer un rappel de charges pour compléter les provisions qui vous ont été facturées mais qui sont insuffisantes au regard de votre part de charges locatives.

QU'EST-CE QUE LE DECOMPTE DE REGULARISATION DE CHARGES ?

Le **décompte de régularisation de charges** présente les informations utilisées pour le calcul de vos charges locatives de l'année 2025, ainsi que le bilan entre vos provisions et les charges dont vous êtes redevables. Il est spécifique à chaque logement ou bien loué, car il tient compte de la période de votre contrat de location en vigueur en 2025, des provisions de charges facturées, de la surface et des équipements du bien loué et des équipements et service de votre résidence.

Pour chaque rubrique de charges, votre décompte indique le « montant à répartir » qui correspond au montant total des dépenses récupérables payées pour la résidence, et votre « Quote-part » qui correspond au montant de la dépense qui est imputé à votre logement.

COMMENT VOTRE QUOTE-PART DE CHARGES EST CALCULEE ?

Pour les dépenses réparties selon une base de répartition, le calcul est le suivant : montant de la dépense à répartir multiplié par votre base de répartition (base module), divisé par le total des bases (base totale), multiplié par le nombre de jours du bail sur l'année, divisé par le nombre de jours de la période de charges. La période de charges correspond soit à

l'année complète, soit à la période de chauffage collectif pour les dépenses concernées.

Si votre contrat de location commence ou se termine au cours de l'année 2025 : vos charges sont calculées en tenant compte de la date de début ou de fin de votre contrat de location, pour déterminer le nombre de jours pour lesquels vous êtes redevable des charges locatives.

Pour les dépenses réparties en fonction des consommations, le calcul réalisé est le suivant : votre consommation individuelle multipliée par le prix unitaire (soit du m³ d'eau ou de l'unité de chauffage).

Le **solde de votre régularisation de charges** figure dans la case « Vous nous devez » ou « Nous vous devons ».

QUELLES SONT LES CHARGES RECUPERABLES ET COMMENT SONT-ELLES REPARTIES ?

La liste des charges récupérables est fixée par le décret n°82-955 du 9/11/1982 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 la résidence bénéficie directement.

Les charges récupérables peuvent être différentes d'une résidence à l'autre en fonction des installations collectives de chaque résidence et des installations individuelles de chaque logement ou bien loué : par exemple une résidence peut être équipée ou non d'un ascenseur, d'une installation collective de chauffage, un logement peut être équipé d'une pompe à chaleur et un autre d'une chaudière individuelle, etc...

Sur votre décompte de régularisation de charges 2025, les dépenses récupérables sont regroupées par rubrique. Selon les équipements et service de chaque résidence et logements, elles peuvent concerner, les dépenses suivantes :

CHARGES INDIVIDUELLES : contrats d'entretien des installations individuelles de production de chauffage et d'eau chaude (chaudière individuelle, pompe à chaleur, ballons d'eau chaude, chauffe-bain), de ventilation mécanique contrôlée, d'antenne TV collective, de robinetterie, de désinsectisation, d'entretien des canalisations d'eaux vannes, pluviales et usées, de location-entretien et relève de compteur d'eau chaude ou froide ou de chauffage (uniquement pour les résidences avec chauffage collectif individualisé et eau chaude/froide collective).

Elles sont **réparties en fonction du nombre** de logements ou biens loués concernés en tenant compte des équipements installés.

CHARGES COMMUNES : électricité et eau des parties communes, contrat d'entretien des espaces extérieurs (espaces verts, abords), de nettoyage des parties communes intérieures (contrat avec une entreprise ou frais de personnel de Sarthe Habitat), d'hygiène, d'entretien de portes automatiques de halls d'immeuble, fourniture d'ampoules et produits d'entretien et d'hygiène, dépenses liées à la gestion des conteneurs poubelle, menues réparations dans les parties communes, imposition ou redevance liée à la collecte des ordures ménagères.

Elles sont **réparties en fonction de la surface habitable** des logements ou biens loués, en tenant compte des équipements de la résidence et des services rendus.

CHARGES D'ASCENSEUR (*uniquement certaines résidences*) : contrats d'entretien des ascenseurs, électricité

Elles sont réparties **en fonction de la surface habitable** des logements ou biens loués seulement pour les résidences équipées d'ascenseur.

CHARGES DE CHAUFFAGE (*uniquement les résidences avec chauffage collectif*) : combustible de chauffage collectif, entretien des installations collectives de production de chauffage, électricité et eau nécessaires au fonctionnement des installations collectives de chauffage

Elles sont réparties soit **en fonction de la surface chauffée** des logements ou biens loués, **soit en fonction des consommations individuelles de chauffage** calculées à partir des relevés des index des compteurs individuels réalisés chaque année pour les logements concernés. La date de relève et l'index des compteurs et les rubriques CHAUFFAGE INDIVIDUALISE ou CHAUFFAGE REPARTITEURS figurent sur le décompte de régularisation de charges si vous êtes concernés par cette répartition.

Les dépenses réparties en fonction des consommations individuelles de chauffage collectif concernent uniquement 70% des dépenses de combustible. Cette partie des dépenses de combustible et les consommations de chauffage de la résidence permettent de déterminer le prix de l'unité de chaleur pour chaque résidence.

CHARGES D'EAU CHAUDE (*uniquement les résidences avec production collective d'eau chaude*) : factures d'eau (destinée à être chauffée), combustible nécessaire au chauffage de l'eau, contrat d'entretien des installations collectives de production d'eau chaude, électricité nécessaire au

fonctionnement des installations collectives de production d'eau chaude.

Elles sont **réparties en fonction des consommations individuelles** des logements, à partir des relevés des index des compteurs individuels réalisés chaque année pour les biens concernés. La date et l'index des compteurs figurent sur le décompte individuel de charges si vous êtes concernés par cette répartition. Les dépenses et les consommations d'eau de la résidence permettent de déterminer le prix du m³ d'eau chaude pour chaque résidence.

CHARGES DE GARAGE : contrat d'entretien de portes ou barrières automatiques, électricité, entretien et menues réparations, imposition.