

# 4.

## Comprendre son décompte des charges locatives

### DECOMPTE INDIVIDUEL DE CHARGES

GESTIONNAIRE VALDEVY 51 RUE DE STALINGRAD 94110 ARCUEIL (FRANCE)		ADRESSE LOCAL		
Référence immeuble :		DESTINATAIRE		
Référence contrat/local :		Date d'envoi F. 1/1		
Du	au	Régularisation	Date d'envoi	
Désignation des charges	Charges à répartir	Quote-part	T.V.A. (Dont)	Provisions
Total des quote-parts (1)				
Total des provisions appelées (2)				
Vous nous devez (1)-(2)				
Vous nous devez				
Détail des bases de répartition		Tantièmes	Périodes	Jours

3

Détails des dépenses concernées :

- Electricité des parties communes (hall, escalier, extérieurs...).
- Entretien des parties communes (changement des ampoules, interphonie...).
- Entretien des espaces verts communs.
- Nettoyage des parties communes intérieures, extérieures.
- Sortie des ordures ménagères.
- Curage et détartrage des canalisations.
- Eau commun (EAUPC) : consommation et abonnement pour l'eau utilisée dans les parties communes (nettoyage, arrosage...).
- Chauffage : chaleur, entretien de la chaufferie, électricité et entretien du compteur d'énergie pour le chauffage collectif.
- Antenne TV : maintenance des antennes (obligation du bailleur).
- Entretien VMC, robinetterie, chauffe bain.
- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères facturée par le Trésor public.

Selon votre résidence vous pouvez aussi trouver :

- Ascenseurs (part récupérable) : entretien courant et maintenance.
- Entretien et maintenance des portes de parking, portail coulissant, barrières levantes (pour les locataires concernés par ce service).

4

Montant des dépenses réglées par Valdevy pour l'ensemble de la résidence sur l'année.

5

Montant des dépenses imputées à votre logement au prorata de votre temps de présence au sein de la résidence, selon la répartition définie (surface habitable, corrigée ou utile, ou par unité, selon les résidences) et les équipements.

6

Montant des provisions que vous avez déjà versées par poste de dépense.

7

Total des dépenses imputées à votre logement au prorata de votre temps de présence au sein de la résidence.

8

Total des provisions que vous avez déjà versées.

9

Bases de répartition entre les locataires de la résidence (surface et équipements du logement, temps de présence...).

10

Différence entre le total des dépenses imputées à votre logement et le total des provisions que vous avez déjà versées. **Si vous louez aussi un parking, le montant total dû (« Vous nous devez ») ou à percevoir (« Nous nous devons ») apparaît en dernière page.**

1

Références et adresse du contrat concerné par la régularisation (logement, parking).

2

Année de la régularisation de charges.



Un livret pour comprendre ce que sont les charges, pourquoi elles peuvent varier, et comment Valdevy procède à la régularisation annuelle.

# Les charges locatives

# 1. Les charges locatives : qu'est-ce que c'est ?

Chaque mois, vous payez une provision pour charges. Cela représente une avance sur les dépenses liées à votre logement et votre résidence, comme l'entretien des parties communes, l'eau, ou le chauffage (décret du 9 novembre 1982). Ces sommes sont calculées sur une estimation des coûts annuels.

Les charges que vous payez couvrent plusieurs services liés à la gestion et à l'entretien de votre logement.



**L'entretien des parties communes** : nettoyage des couloirs, ascenseurs, escaliers, etc. (prestataires et/ou gardien ou agent de proximité).



**Le chauffage collectif** : si vous avez un chauffage commun dans l'immeuble.



**La collecte des ordures ménagères** : service de ramassage des déchets.



**L'eau** : consommation pour l'immeuble, ses espaces verts...



**L'éclairage** des parties communes.

**A noter** : vous réglez aussi des provisions pour la consommation d'eau du logement. La régularisation des charges d'eau est effectuée tous les trimestres à Arcueil, Gentilly, Cachan et Villejuif, et mensuelle pour la ville de Vitry.

Avec la mise en place de la télérelève, dans certaines villes, votre consommation d'eau sera suivie plus précisément. Cela permettra à Valdevy de mieux ajuster vos provisions d'eau en fonction de votre consommation réelle et d'éviter les estimations.

# 2. Qu'est-ce que la régularisation des charges ?

Par année, Valdevy compare le montant des charges que vous avez payées avec vos provisions par rapport aux dépenses réelles.

La régularisation des charges permet de vérifier si les sommes versées en avance sont suffisantes pour couvrir les services utilisés (eau, chauffage, entretien des parties communes, etc.).



► Si vous avez payé plus que ce qui a été dépensé, vous serez remboursé.

► Si vous avez payé moins, vous devrez régler la différence.

Dans tous les cas : vous ne payez que ce que vous consommez réellement.

## Pourquoi les charges varient-elles ?

► L'inflation, le prix du gaz, de l'électricité, et des contrats d'entretiens évoluent chaque année.

► Les dépenses liées aux fluides (énergie et eau) dans votre résidence, comme vos consommations personnelles, peuvent varier d'une année à l'autre.

**La régularisation des charges permet d'ajuster les paiements en fonction de la consommation réelle.**

# 3. Comment se passe la régularisation ?



## Calcul des charges

Valdevy **additionne les dépenses réelles engagées** pour votre résidence sur l'année (eau, entretien, etc.) et soustrait les provisions versées. Ce calcul est présenté à vos représentants en Conseils locaux de Concertation Locative (CCL) pour information.

## Envoi du décompte individuel

Valdevy vous transmet un **document** détaillant le **calcul de vos charges et les montants dus**.

**À noter** : Votre décompte peut comporter plusieurs pages, si vous disposez d'un parking par exemple.



## Envoi de l'avis d'échéance complémentaire

Un mois après l'envoi du décompte individuel, vous recevez votre avis d'échéance complémentaire : **elle indique le montant dû par Valdevy ou par vous**.

Valdevy a trois ans pour faire cette régularisation.

## Une question ?

► Contactez le service dédié au **01 84 72 62 30** pour toute question liée à votre décompte individuel, et/ou en cas de difficulté de paiement. **Un échelonnement des paiements adapté à votre situation peut vous être proposé.**

► Vous avez la possibilité de saisir votre amicale de locataires pour **vérifier les données du contrôle des charges**, ou d'envoyer un courrier aux services de Valdevy.

