

Bien comprendre vos charges locatives

Le décret 87-713 du 26 août 1987 fixe la liste des dépenses engagées par le propriétaire d'un immeuble dont les charges sont récupérées auprès des locataires. En tant que client de Reims habitat, vous devez acquitter mensuellement des provisions de charges.

Les postes de charges sont détaillés en catégories :



Le chauffage collectif avec :

Le coût de l'énergie variable selon le prix du marché

La consommation d'énergie
L'entretien des chaufferies et des réseaux

Le chauffage individuel gaz avec :

Le contrat d'entretien



L'éclairage extérieur avec :

Le coût de l'énergie variable selon le prix du marché

L'éclairage parties communes (hall, escalier...)

Le fonctionnement V.M.C



L'ascenseur avec :

Les frais d'entretien

La consommation électrique avec un coût de l'énergie variable selon le prix du marché



Le garage avec :

Les frais d'entretien

La consommation électrique avec un coût de l'énergie variable selon le prix du marché



Entretien des espaces verts et/ou espaces extérieurs (esplanade, allée...) y compris matériaux et produits nécessaires à cet entretien

Entretien et réparation des parties communes

Entretien courant et de propreté des parties communes (halls, escaliers, couloirs, ascenseurs, etc.), y compris produits nécessaires à cet entretien et menues réparations des installations des parties communes.

Sortie des ordures ménagères



Taxe Enlèvement des Ordures Ménagères, prélevée par Reims habitat pour le compte du Grand Reims

Concernant les postes de charges portant sur l'eau froide et l'eau chaude pour cette régularisation de l'année 2020, des ajustements sont nécessaires pour finaliser les données et obligent nos services à la décaler à l'automne 2021.

Veillez nous excuser pour ce délai.

Un flyer spécifique sur l'eau vous sera remis lors la régularisation.

Comment se calcule votre part ?

Les charges sont réparties entre les locataires, au prorata de la surface habitable ou surface appliquée du logement ou, dans une copropriété, des tantièmes du logement équivalent à sa surface dans le règlement de copropriété. Cela permet de déterminer votre quote-part de charges par rapport à la surface de l'immeuble.

Si vous êtes arrivé dans votre logement en cours d'année, vous ne payez que les charges pour votre période d'occupation.



Chauffage

Montant à répartir x votre surface habitable ou tantièmes

Surface habitable ou tantièmes totaux



Ascenseur

Montant à répartir x votre surface ou tantièmes appliqués*

Surface ou tantièmes appliqués totaux



Charges garage

Montant à répartir x votre surface ou tantièmes appliqués*

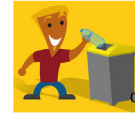
Surface ou tantièmes appliqués totaux



Autres charges

Montant à répartir x votre surface ou tantièmes appliqués*

Surface ou tantièmes appliqués totaux



TEOM

La TEOM est une taxe calculée sur une base fiscale qui nous est communiquée par les Impôts. Cette base sert aussi à calculer votre taxe d'habitation.

* Surface appliquée = surface corrigée ou surface utile

* Tantième appliqué = tantième du module (logement ou garage) dans le Règlement De Copropriété (RCP)

Reims habitat vous adresse annuellement un relevé de régularisation des charges. Il s'agit du solde créditeur ou débiteur entre ce que vous avez réglé mensuellement et ce que vous avez réellement consommé.

Pour toute précision sur vos charges locatives, contactez Reims habitat au 03 26 48 43 43.

En cas de rappel de charges important, vous pouvez demander un échelonnement sur plusieurs mois en contactant le service Recouvrement de Reims habitat.

Vous êtes locataire dans un immeuble en copropriété ?

Les régularisations de charges en copropriété interviennent une fois les dépenses de l'exercice écoulé votées en Assemblée Générale des copropriétaires. Cette assemblée générale doit se dérouler au plus tard, six mois après la fin de l'exercice comptable de la dite copropriété. La date des régularisations de charges sera donc différente de celle des locataires ne résidant pas en copropriété.

Foire aux questions

Questions	Réponses
Comment est calculée la régularisation de charges ?	La régularisation de charges est la comparaison entre ce que vous avez déjà réglé en provisions mensuelles sur une année et ce qui a été dépensé en réel sur la même période.
Comment les provisions de charges sont-elles calculées ?	Les provisions sont calculées en se référant aux dépenses de l'année précédente. En 2020, les provisions n'ont pas été ajustées. Elles le seront en 2021.
Pourquoi les montants des dépenses sont-ils différents par rapport à l'année dernière ?	Il est normal que certaines différences existent d'une année sur l'autre : un prix unitaire d'énergie qui aurait augmenté, un changement de prestataire ou un coût d'une prestation qui augmente suite à une revalorisation de marché... Vos consommations et les dépenses liées ont donc pu augmenter ou baisser : elles ont un impact sur le montant total entre les provisions et les dépenses réelles constatées.
Si je suis en prélèvement automatique, à quelle date s'effectuera-t-il pour cette régularisation ? Est-elle prélevée avec le loyer en cours ?	Si vous devez de l'argent à Reims habitat, le montant sera intégré à votre avis de loyer du mois de juin 2021 mais sera prélevé, pour les personnes en prélèvement, à partir du 15 juillet.
Je dispose de combien de temps pour demander l'annulation du prélèvement et voir à un autre mode de paiement ?	Vous pouvez demander l'annulation jusqu'à 5 jours avant la date de prélèvement.
J'utilise un autre mode de paiement que le prélèvement automatique, quel est mon délai de paiement ?	Vous devez intégrer le montant de votre régularisation de charges au règlement de votre prochain loyer selon votre mode de paiement utilisé (chèque, virement, paiement via Sésame, votre Espace client...). La régularisation de charges est à payer une fois qu'elle est déversée sur votre compte client. En cas de difficulté financière, vous pouvez contacter au 03 26 48 43 43 une chargée de recouvrement pour convenir d'un accord de règlement.
Reims habitat doit me rembourser de l'argent, comment cela se passe-t-il ?	Une fois votre régularisation de charges sur votre compte client, si le montant est en votre faveur, celui-ci sera déduit de votre prochain loyer.
Est-il possible de faire un geste commercial sur la règle de charges ?	Seule une anomalie constatée et prouvée au sein de votre logement, par votre Agence de proximité, peut faire l'objet d'une réduction.
Je souhaite que ma régularisation de charges soit vérifiée. Comment sont faites ces vérifications et sur quoi Reims habitat se base pour dire que la régularisation est bonne ?	Les équipes de Reims habitat procèdent à une vérification des factures reçues, des contrôles techniques sur place, des rapprochements entre les factures reçues et les engagements du marché concerné...