



COMPRENDRE MES CHARGES LOCATIVES

Toujours à vos côtés !

Dynacité 
LOGEMENT

COMPRENDRE MON DÉCOMPTÉ

Dynacité
LOGEMENT

AGENCE RHONE
2 AVENUE DES NATIONS
CS 60218
69142 RILLIEUX LA PAPE CEDEX

Le 24 mars 2015



DECOMPTÉ DE REPARTITION DES CHARGES LOCATIVES

Du 01/01/2014 au 31/12/2014

MR NDOYE EL HADJI ISSA
3BIS CHEMIN DU TABAGNON
69120 VAULX EN VELIN

Dossier de facturation : 0195620 Dossier client : 0231513 7

Patrimoine 00466-00001-00001-00003 3BIS CHEMIN DU TABAGNON 69120 VAULX EN VELIN
Nature : LOGEMENT Type : 1BIS Surface Utile : 39,00 Surface chauffée : 32,00 Surface Habitable : 32,00
Période de chauffage : Du 01/01/2014 au 31/05/2014 du 01/10/2014 au 31/12/2014

Poste de charge	Mode de répartition	dépenses à répartir	niveau de répartition	tantîèmes		votre quote-part	vos provisions	votre solde
				totaux	tantîèmes			
CONTRATS D'ENTRETIEN	SURF HABIT/MOIS	1 772,45	Batiment	41 268,00	384,00	16,49		
ESPACES EXTERIEURS	SURF HABIT/MOIS	1 696,84	Batiment	41 268,00	384,00	15,79		
EGOUTS	SURF HABIT/MOIS	656,77	Batiment	41 268,00	384,00	6,11		
ELECTRICITE	SURF HABIT/MOIS	1 135,99	Batiment	41 268,00	384,00	10,57		
HYGIENE	SURF HABIT/MOIS	1 021,59	Batiment	41 268,00	384,00	9,51		
TAXES ORDURES MENAG.	SURF HABIT/MOIS	6 142,25	Batiment	41 268,00	384,00	57,15		
TRAVAUX	SURF HABIT/MOIS	270,29	Batiment	41 268,00	384,00	2,52		
ENTRETIEN MENAGER	SURF HABIT/MOIS	22 058,53	Batiment	41 268,00	384,00	205,26		
ABONNEMENT EAU	MOIS/LOC.MAJEUR	1 666,84	Batiment	647,99	12,00	30,87		
Total de la rubrique 0020 CHARGES DIVERS				→		354,27	409,62	-55,35
CHAUFFAGE	SURF.CHAUF/MOIS	25 566,35	Batiment	27 512,00	256,00	237,90		
Total de la rubrique 0030 CHAUFFAGE				→		237,90	332,37	-94,47
ASCENSEUR ENTR.	SURF HABIT/MOIS	1 416,05	Batiment	41 268,00	384,00	13,18		
ASCENSEUR E.D.F	SURF HABIT/MOIS	2 849,43	Batiment	41 268,00	384,00	26,51		
Total de la rubrique 0040 ASCENSEUR				→		39,69	45,39	-5,70
EAU CHAUDE	CONS.EAU CHAUDE	P.U: 11,340			42,00	476,28		
Total de la rubrique 0062 EAU CHAUDE				→		476,28	382,11	94,17
EAU FROIDE	CONS.EAU FROIDE	P.U: 2,930			42,00	123,06		
Total de la rubrique 0063 EAU FROIDE				→		123,06	114,15	8,91
TOTAL				→		1 231,20	1 283,64	-52,44

Détail des compteurs de fluide

Nature de fluide	N° de série	Date relevé précédent	Index relevé précédent	Date du relevé	Nouvel Index	Forfait	Consommation
C. EAU CHAUDE	20518097	31/12/2013	34,00	31/12/2014	76,00	0,00	42,00
F. EAU FROIDE	30900017	31/12/2013	34,00	31/12/2014	76,00	0,00	42,00

Dynacité vous doit : 52,44 €

DYNACITE vous doit ce montant. Il sera porté sur votre facture de avril 2015.

Correspondance

Les pièces justificatives des dépenses seront tenues votre disposition dans les conditions prévues à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989

? QU'EST CE QUE LES TANTIÈMES ?

C'est une notion qui permet de calculer la part des dépenses récupérables de chaque locataire : c'est la clé de répartition.

Les tantièmes locataire = surface habitable x nombre de mois de présence dans l'année. Ex. : 32 m² x 12 mois.

Les tantièmes bâtiment = somme des tantièmes de tous les logements ou surface habitable totale x 12.

? QU'EST CE QUE LA QUOTE PART ?

C'est la part (ou proportion) des dépenses dues par le locataire en fonction de ses tantièmes.

? QU'EST CE QUE LES PROVISIONS ?

C'est le montant mensuel versé par le locataire afin de couvrir les dépenses estimées pour l'année en cours.

Elles sont versées en plus du loyer. Elles sont réévaluées et régularisées chaque année en fonction des dépenses réelles.

? QU'EST CE QUE LES CHARGES RECUPERABLES ?

Dans le cadre d'un bail à usage d'habitation, le propriétaire peut récupérer une partie des dépenses auprès de ses locataires. On parle alors de «charges récupérables».

Celles-ci font l'objet de provisions mensuelles versées par le locataire en même temps que son loyer et sont régularisées une fois par an en fonction des sommes réellement dues.

Les charges récupérables sont prévues par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation. Il s'agit des charges payées en contrepartie des services liés à l'usage des différents éléments du logement (fourniture d'eau chaude ou froide et d'énergie), des dépenses d'entretien courant et menues réparations des parties communes (ascenseurs, espaces verts). S'y ajoutent les impôts correspondant à des services profitant au locataire (taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

Le décret n° 82 955 du 9 novembre 1982 donne la liste précise des charges récupérables, à laquelle le propriétaire doit se référer.

Ces textes sont consultables sur Legifrance.gouv.fr



COMPRENDRE MON DÉCOMPTÉ

#	Poste de charge	Mode de répartition	dépenses à répartir	niveau de répartition	tantèmes totaux	vos tantèmes	vos provisions	vos quote-part	vos provisions	vos quote-part	vos provisions	vos quote-part
#1	CONTRATS D'ENTRETIEN	SURF HABIT/MOIS	1 772,45	Batiment	41 268,00	384,00		16,49				
#2	ESPACES EXTÉRIEURS	SURF HABIT/MOIS	1 696,84	Batiment	41 268,00	384,00		15,79				
#3	ÉGOUTS	SURF HABIT/MOIS	656,77	Batiment	41 268,00	384,00		6,11				
#4	ELECTRICITE	SURF HABIT/MOIS	1 135,99	Batiment	41 268,00	384,00		10,57				
#5	HYGIENE	SURF HABIT/MOIS	1 021,59	Batiment	41 268,00	384,00		9,51				
#6	TAXES ORDURES MENAGERES	SURF HABIT/MOIS	6 142,25	Batiment	41 268,00	384,00		57,15				
#7	TRAVAUX	SURF HABIT/MOIS	270,29	Batiment	41 268,00	384,00		2,52				
#8	ENTRETIEN MENAGER	SURF HABIT/MOIS	22 058,53	Batiment	41 268,00	384,00		205,26				
#9	ABONNEMENT EAU	MOIS/LOC.MAJEUR	1 666,84	Batiment	647,99	12,00		30,87				
Total de la rubrique 0020 CHARGES DIVERS										354,27	409,62	-55,35
#10	CHAUFFAGE	SURF CHAUF/MOIS	25 566,35	Batiment	27 512,00	256,00		237,90				
Total de la rubrique 0030 CHAUFFAGE										237,90	332,37	-94,47
#11	ASCENSEUR ENTRETIEN	SURF HABIT/MOIS	1 416,05	Batiment	41 268,00	384,00		13,18				
#11	ASCENSEUR ELEC	SURF HABIT/MOIS	2 849,43	Batiment	41 268,00	384,00		26,51				
Total de la rubrique 0040 ASCENSEUR										39,69	45,39	-5,70
#12	EAU CHAUDE	CONS.EAU CHAUDE	P.U.: 11,340			42,00		476,28				
Total de la rubrique 0062 EAU CHAUDE										476,28	382,11	94,17
#12	EAU FROIDE	CONS.EAU FROIDE	P.U.: 2,930			42,00		123,06				
Total de la rubrique 0063 EAU FROIDE										123,06	114,15	8,91
TOTAL										1 231,20	1 283,64	-52,44

Détail des compteurs de fluide

Nature de fluide	N° de série	Date relevé précédent	Index relevé précédent	Date du relevé	Nouvel index	Forfait	Consommation
C. EAU CHAUDE	20518097	31/12/2013	34,00	31/12/2014	76,00	0,00	42,00
F. EAU FROIDE	30900017	31/12/2013	34,00	31/12/2014	76,00	0,00	42,00

Dynacité vous doit : 52,44 €

DYNACITE vous doit ce montant. Il sera porté sur votre facture de avril 2015.

Correspondance

Les pièces justificatives des dépenses seront tenues votre disposition dans les conditions prévues à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989

Mieux comprendre les postes de charges qui figurent dans votre décompte :



#1 CONTRAT D'ENTRETIEN

Les éventuels contrats réglés à des sociétés de maintenance (entretien robinetterie, VMC, chaudière individuelle...).



#2 ESPACES EXTÉRIEURS

L'entretien des espaces extérieurs (pelouses, jardins, haies...).



#3 ÉGOUTS

L'entretien des évacuations d'eaux (usées, pluviales...).



#4 ÉLECTRICITÉ

La consommation d'électricité des parties communes et équipements de votre immeuble ou lotissement, hors ascenseur (halls, sous-sols, caves, abords, interphones, VMC, amplis TV...).



#5 HYGIÈNE

Les produits de lavage et petits matériels des agents d'entretien (balais, serpillières ...) ; l'entretien des containers, produits de désinsectisation...



#6 TAXE ORDURES MÉNAGÈRES

Les taxes ou redevances relatives à l'évacuation et au traitement des ordures ménagères. Elles peuvent également concerner les garages selon le mode d'imposition.



#7 TRAVAUX

L'entretien courant et les menues réparations des parties communes et équipements de votre immeuble ou lotissement (interphonie, éclairage, antennes TV...).



#8 ENTRETIEN MÉNAGER

Le nettoyage des parties communes et abords effectué par les agents



#9 ABONNEMENT EAU

La location, l'entretien et la relève des compteurs individuels, l'abonnement du compteur général.



#10 - CHAUFFAGE

Le combustible (gaz, bois, fuel ...), le contrat de maintenance des installations (réparations, entretien, réglages...), la consommation d'électricité et d'eau de la chaufferie.



#11 ASCENSEUR ENTR.

Le contrat de maintenance (exploitation, entretien courant et menues réparations).



#11 ASCENSEUR ELEC

La consommation d'électricité des ascenseurs.

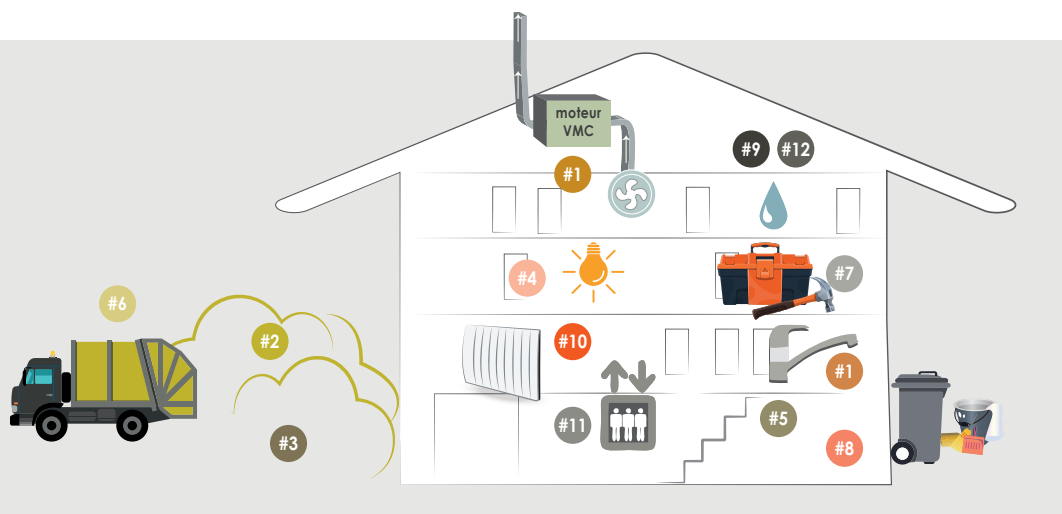


#12 EAU CHAUDE ET/OU FROIDE

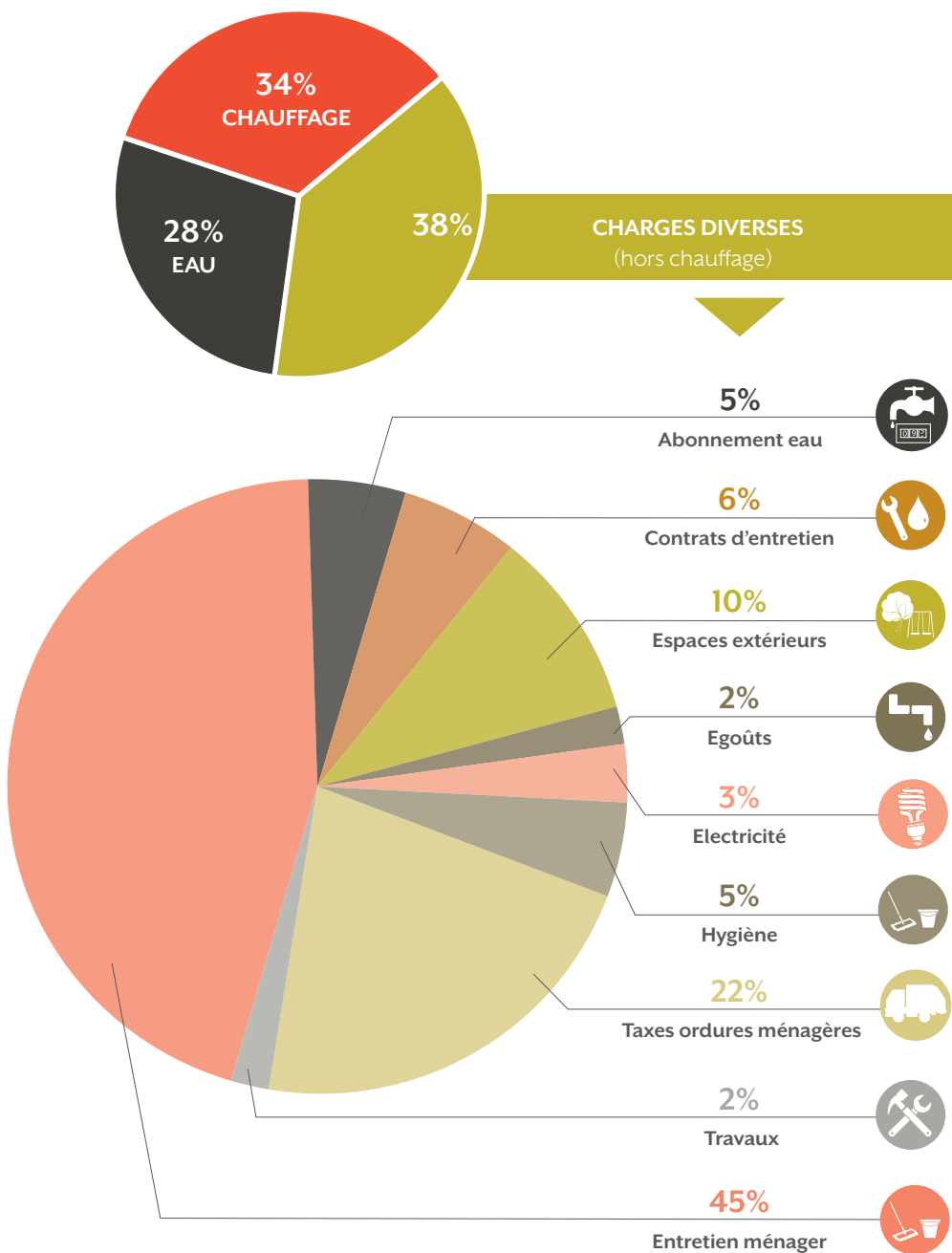
Les dépenses d'eau et de réchauffage, réparties selon vos consommations relevées sur vos compteurs individuels.

Attention aux fuites :

Veillez à vos consommations et à l'entretien de vos équipements et fermez votre arrivée d'eau en cas d'absence prolongée.



RÉPARTITION DE MES DÉPENSES



LES RÉPONSES À MES QUESTIONS

POURQUOI PLUS DE PROVISIONS QUE MON VOISIN ?



- > **Chauffage** : Surface chauffée différente (donc des tantièmes différents) ou mode de chauffage différent.
- > **Ascenseur** : Surface habitable différente (donc des tantièmes différents) quelque soit l'étage.
A l'exception des rez-de-chaussée sans sous sol, qui ne participent pas aux charges d'ascenseur.
- > **Eau** : Consommation individuelle : habitudes et besoins de consommation différents.

COMMENT SONT CALCULÉES MES PROVISIONS D'EAU ?

Deux cas de figure :

- > **Pour un locataire entrant** : provisions estimées en fonction du type de logement.
- > **Pour un locataire en place** : provisions calculées en fonction de ses habitudes de consommation sur les années antérieures.

POURQUOI JE PAIE DES CHARGES DE PROVISIONS DE CHAUFFAGE EN ÉTÉ ?

(Période de chauffe : de janvier à mai et d'octobre à décembre soit 8 mois)

Le montant estimé des dépenses de chauffage est réparti sur 12 mois afin de réduire et stabiliser le montant des mensualités.

Ex. : une dépense est estimée, pour l'année, à 1 200 €.

Répartition sur 8 mois = 150 € par mois de chauffe.

Lissage sur 12 mois = 100 € par mois.



Toujours à vos côtés !

Tél. 04 74 45 89 89

communication@dynacite.fr

