

# la lettre aux locataires

## #CHARGES

### **Votre avis de régularisation des charges communes de l'année 2023 arrive**

Au moment où nous écrivons cette lettre, nous finalisons les opérations de régularisation des charges communes 2023. Nous mettons tout en œuvre pour que ces régularisations soient portées sur le quittancement de décembre (loyer payable le 5 janvier).

Dans ces conditions, vos avis individuels de régularisation devraient vous parvenir au plus tard le 3 décembre 2024. Si ces délais ne peuvent être tenus pour des raisons techniques, les régularisations seront décalées en janvier 2025. Dans ce cas, nous vous tiendrons informés du planning précis.

Pour les résidences en copropriétés, les opérations de régularisation des charges communes 2023 seront effectuées ultérieurement, après transmission des factures de charges par les syndicats de copropriétés.

### **Les charges, à quoi ça sert ?**

Les charges locatives sont les dépenses liées au fonctionnement de votre résidence (électricité des parties communes, frais de nettoyage, taxe ordures ménagères, etc.), payées par Seine-Saint-Denis habitat et refacturées aux locataires. La liste des charges locatives est fixée par décret (Article 23, alinéa 5 de la loi du 6/07/89).


La régularisation des charges locatives permet de faire le bilan entre les frais réellement engagés et les provisions versées au titre de l'année écoulée. Un décompte individuel est envoyé à chaque locataire. Cette opération conduit Seine-Saint-Denis habitat à vous rembourser un trop-perçu ou à vous facturer un complément de charges.

#### **Zoom sur les charges d'eau**

Depuis 2022, à la suite de l'opération de remplacement des compteurs d'eau qui a pris du retard, les consommations individuelles d'eau n'ont pas été régularisées. Le chantier de pose des compteurs est désormais quasiment finalisé. Nous travaillons aujourd'hui avec les deux prestataires en charge des relevés des compteurs d'eau afin de mettre en place, dans les meilleurs délais, la facturation mensuelle de la consommation d'eau et procéder aux régularisations des charges d'eau depuis 2022.

## Comment lire mon décompte de charges ?

Le décompte de charge a été revisité pour donner suite aux demandes répétées des amicales de locataires. Il a ainsi été détaillé et est désormais plus compréhensible.



Seine St Denis Hab(FOR)  
10, rue Gisèle Halimi  
93000 BOBIGNY

**DECOMPTÉ INDIVIDUEL DE CHARGES**  
Période de régularisation du 01/01/2023 au 31/12/2023  
en application de la loi 86-1286 du 23 décembre 1986 et du décret 87-713 du 26 août 1987

**3293** Du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30

REF. LOCATAIRE: [REDACTED] **1**

REF. LOCAL: [REDACTED]

NUM. AVIS [REDACTED]

ADRESSE DU LOCAL [REDACTED]

93 [REDACTED]

DATE ENTREE: [REDACTED]

DATE SORTIE: [REDACTED]

LL 61 / A61 / [REDACTED] 1/1

[REDACTED]

93 [REDACTED]

Page 1 sur 1

Nature du poste	Dépense à répartir	Base de répartition	Votre base	Jours de présence	Votre part de dépenses
<b>Charges Communes</b>					
Copro	26 285,00	37 737,41	76	365	52,90
Curage Contrat	4 680,00	37 737,41	76	365	9,40
Desinfection Contrat	32,30	37 737,41	76	365	0,00
Desinfection Contra	626,01	37 737,41	76	365	1,26
Electricite Pc	28 336,26	37 737,41	76	365	57,07
Nettoyages Contrat	44 503,20	37 737,02	76	365	89,63
Nettoyages Hors Contrat	2 248,70	0,00	0	365	0,00
Nettoyages Hors Contrat	531,84	0,00	0	365	0,00
Robinetterie Contrat	7 967,15	0,00	0	365	0,00
Surpresseurs Contrat	194,69	37 737,41	76	365	0,39
<b>Charges Ascenseur</b>					
Ascenseurs Contrat	28 598,79	34 851,86	76	365	62,36
Electricite Ascenseurs	31 878,27	34 851,86	76	365	69,52
<b>Taxes Locatives</b>					
Tom	140 424,00	62 237,83	109	365	245,93
<b>Chauffage</b>					
Chaleur Cpt	262 006,95	37 694,15	76	365	528,27
Electricite Chauffage C	36 826,20	37 694,15	76	365	74,25
Entretien Chauffage P2	7 701,05	37 281,67	76	457	12,53
Entretien Chauffage P2	1 486,81	37 677,12	76,01	92	3,00

Nature de rubrique	Votre part de dépenses	Vos provisions versées	Votre solde
Charges Communes	210,80	738,72	-527,92
Charges Ascenseur	131,88	149,52	-17,64
Taxes Locatives	245,93	248,52	-2,59
Chauffage	618,05	945,72	-327,67
<b>TOTAL DE LA REGULARISATION DES CHARGES</b>	<b>1 206,66</b>	<b>2 082,48</b>	<b>-875,82</b>

Net à payer à l'Office → 0 €

Net à créditer compte locataire → -875,82 €

- 1** **Références et adresse du contrat concerné par la régularisation**
- 2** **Intitulés des dépenses concernées**
- 3** **Montant des dépenses réglées par Seine-Saint-Denis habitat pour l'ensemble immobilier au cours de l'année.** Il s'agit des dépenses liées aux différentes charges.
- 4** **Total de surface à répartir.** Il s'agit du mode de répartition des charges (unitaire, surface habitable, utile ou corrigée) de votre immeuble ou de l'ensemble des maisons d'une même opération.
- 5** **Votre surface.** Il s'agit du mode de répartition des charges (unitaire, surface habitable, utile ou corrigée) de votre logement
- 6** **Durée d'occupation prise en compte pour l'année**
- 7** **Votre montant réel de dépense par poste**  

$$\text{Votre part de dépense} = \frac{\text{Dépenses à répartir (3)} \times \text{Votre base}}{\text{Base de répartition (4)}} \times \frac{\text{Jours de présence}}{365 \text{ jours}}$$
- 8** **Montant réel total de dépense par rubrique**
- 9** **Montant total des provisions que vous avez versées au cours de l'année régularisée**
- 10** **Solde créditeur (nous vous devons) ou débiteur (vous nous devez)**



En cas de **solde créditeur** (cas n°1), la somme est automatiquement portée sur votre compte locataire.

En cas de **solde débiteur** (cas n°2), le montant n'est pas prélevé. Un avis de paiement de la régularisation des charges vous est adressé, accompagné d'un formulaire d'échelonnement de paiement.

Vous avez alors plusieurs possibilités :

- ▶ Payer intégralement votre régularisation par chèque, carte bleue ou TIP.
- ▶ Solliciter un échéancier de paiement après versement d'une première mensualité :
  - En déposant le formulaire d'échelonnement dans nos accueils physiques (y compris votre loge)
  - En retournant le formulaire par courrier au siège : BP72, 93002 Bobigny Cedex
  - En renvoyant le formulaire par mail : [relationlocataire@seinesaintdenishabitat.fr](mailto:relationlocataire@seinesaintdenishabitat.fr)
  - En contactant notre Centre de Relation Locataire au 3293, un échéancier pourra être mis en place par téléphone sous conditions.