

# Bien comprendre votre décompte de charges



## Les charges locatives

L'utilisation de votre logement nécessite un certain nombre de dépenses pour la fourniture de services (eau, électricité, chauffage, ...) et la maintenance des équipements (entretien des espaces communs, ...). Ces dépenses appelées charges locatives sont engagées directement par Moselis, votre propriétaire. Elles comprennent :

- **les charges communes** correspondant aux fournitures de services et à l'entretien sur l'ensemble de votre groupe immobilier
- **les charges individuelles** correspondant à l'ensemble des dépenses liées à vos consommations personnelles d'eau et de chauffage

La liste de ces charges dites « récupérables » par le propriétaire est fixée par décret du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

## Les provisions mensuelles

Chaque mois, en plus de votre loyer, vous versez des **provisions pour charges**. Le montant de cet acompte est calculé chaque année en fonction de vos charges de l'année précédente et des évolutions économiques prévisibles (augmentation du coût de l'énergie, ...). Il apparaît sur votre avis d'échéance.

Il peut faire l'objet d'un réajustement par Moselis ou à votre demande expresse afin de couvrir au mieux l'ensemble des dépenses.

## Le décompte de charges annuel

Une fois par an, comme le prévoit la loi du 6 juillet 1989 (article 23), les charges locatives donnant lieu au versement d'une provision font l'objet d'une régularisation. Un décompte de régularisation vous est adressé. Il établit le bilan entre les dépenses réalisées et ce que vous avez déjà versé au titre des provisions mensuelles. Si les acomptes versés ont été plus importants que les dépenses réalisées, Moselis vous reverse le trop-perçu. Si les acomptes versés sont insuffisants et que les dépenses réalisées sont plus importantes, il vous appartient de régler le complément.

A réception du décompte, vous disposez de 6 mois pour consulter, si vous le souhaitez, l'ensemble des justificatifs (factures, contrats, ...)

au siège social de Moselis :

3 rue de Courcelles à Metz La Grange aux Bois.



## Décompte général de charges

Année de régularisation

CHARGES COMMUNES	DEPENSES A REPARTIR	BASE LOGEMENT ou SURFACE	BASE TOTALE A REPARTIR	PRORATA		VOTRE DEPENSE
				Nb J	Total*	
ABONN.CPTEUR PRINC.	75.45 €	1.00	49.00	365	365	1.54 €
COMPTEUR EF/EC	1 719.36 €	1.00	49.00	365	365	35.09 €
ELEC PARTIES COMMUNES A	470.31 €	117.00	1 658.00	365	365	33.19 €
ELEC PARTIES COMMUNES B	757.56 €	117.00	6 007.00	365	365	14.75 €
ESPACES VERTS	1 630.02 €	1.00	49.00	365	365	33.27 €
FORFAIT GAZ CUISINE	3 022.30 €	1.00	49.00	365	365	61.68 €
FOURNITURES DIVERSES	570.79 €	117.00	6 007.00	365	365	11.08 €
NETTOYAGE-MAINTENANCE VM	359.15 €	1.00	49.00	365	365	7.33 €
ORDURES MENAGERES	9 433.00 €	117.00	6 007.00	365	365	183.72 €
PRESTATIONS ENTREPRISE	9 875.82 €	117.00	6 007.00	365	365	192.35 €
PRESTATIONS INTERNES	7 302.62 €	117.00	6 007.00	365	365	142.23 €
						716.23 €
<b>PROV.CHARGES DIVERSES</b>						- 685.38 €

CHARGES INDIVIDUELLES	INDEX PRECEDENT	DERNIER INDEX	VOTRE CONSOMMATION	PRIX UNITAIRE	VOTRE DEPENSE
EAU CHAUDE	31	71	40	8.24	329.60 €
<b>PROV. EAU CHAUDE</b>					- 208.56 €
EAU FROIDE	51	110	59	3.73	220.07 €
<b>PROV. EAU FROIDE</b>					- 164.64 €
CHAUFFAGE PART IND.					304.22 €
CHAUFFAGE PART FIXE					296.97 €
<b>PROV.CHAUFFAGE COLLECTIF</b>					- 840.00 €

Vos Dépenses	Vos provisions	Solde
1 867.09	1 898.58	- 31.49

NOUS VOUS DEVONS 31.00 €

- nature des charges** : communes ou individuelles
- dépenses à répartir** sur votre ensemble immobilier
- précise la **clé de répartition relative à la dépense** : soit au logement (1,00), soit à la surface de votre logement (sur l'exemple : 117 m<sup>2</sup>)
- reprend la **clé de répartition à l'échelle de l'ensemble immobilier, d'un bâtiment ou d'une entrée, concerné(e) par la dépense**
- nombre de jours d'occupation de votre logement** pendant l'exercice concerné. Les charges sont facturées proportionnellement à ce nombre de jours.  
Exemple : pour un locataire entré dans l'appartement le 1<sup>er</sup> mars, le nombre de jours d'occupation correspond à 306 sur 365 jours\*
- votre dépense** : calcul de votre quote-part
- calcul de votre consommation** = dernier index - index précédent
- somme de toutes vos dépenses**
- total de vos provisions** = prov. charges communes + prov. charges individuelles
- nous vous devons** ou **vous nous devez**

# Bien comprendre le décompte des charges communes..

Toutes les rubriques ne vous concernent pas, elles sont fonction des caractéristiques de votre



## Abonnement compteur principal

Location du compteur d'eau général de l'immeuble.

## Ascenseur

Contrat d'entretien et de maintenance. Seuls les frais d'entretien de l'appareil sont récupérables auprès du locataire. Le remplacement des pièces est à la charge de Moselis.

## Chauffage électrique

Abonnement et consommation en électricité pour le chauffage de votre appartement. La consommation est répartie à la surface habitable.

## Compteur eau froide - eau chaude (EF/EC)

Contrat de location, d'entretien et de télérelève des compteurs individuels.

## Désinfection et désinsectisation

A titre préventif ou curatif, désinfection des locaux ordures ménagères et/ou destruction d'insectes et parasites dans les parties communes, gaines techniques et logements infestés.

## Eau froide

Si votre logement n'est pas équipé de compteur individuel, les m<sup>3</sup> relevés sur le compteur général sont répartis à la surface du logement.

## Electricité - abonnement et consommation

### Des parties communes - A

Eclairage des halls d'entrée, cages d'escaliers et sous-sols de votre immeuble.

### Des parties communes - B

Ventilation, éclairage des parkings, cours, abords de votre immeuble et du local affecté au personnel.

## Entretien chaudières individuelles gaz et chauffe-eau

Entretien annuel obligatoire et dépannage.

## Entretien chauffage électrique

Entretien annuel obligatoire et maintenance.

## Entretien parties communes

Prestation de nettoyage des halls et/ou cages d'escaliers lorsque ce service est assuré par du personnel Moselis.

## Entretien robinetterie

Visite préventive annuelle d'entretien.

## Espaces verts

Prestation d'entretien des espaces verts par une entreprise ou achat des consommables nécessaires quand la prestation est assurée par le gérant d'immeuble.

## Forfait gaz cuisine

Abonnement et consommation en gaz de ville.

## Fournitures diverses

Sacs-poubelle, ampoules, sel de déneigement, produits d'entretien, désinfectants, ...

## Maintenance parties communes

Consommation d'eau pour l'entretien des parties communes.

## Nettoyage et maintenance ventilation et VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée)

Contrat d'entretien obligatoire.

## Ordures ménagères

Taxe ou redevance fixée par les collectivités locales pour le traitement des ordures ménagères.

## Prestations entreprise

Nettoyage des parties communes et/ou élimination des déchets ménagers par une entreprise.

## Prestations internes

Part récupérable sur les salaires et les charges du personnel Moselis affecté à l'élimination des déchets ménagers et/ou à l'entretien des parties communes.

## Ramonage et curage de la ventilation

Vérification des conduits de cheminées et nettoyage selon le type de chauffage.

# Et le décompte des charges individuelles

groupe immobilier et du logement occupé.

eau



1

## Eau froide

Consommation d'eau froide relevée sur votre compteur individuel.

## Eau chaude

Pour les immeubles dotés d'un chauffage collectif, 3 cas de figure (voir ci-dessous) :

L'eau chaude est produite par le ballon électrique de votre appartement.

La consommation relevée sur votre compteur d'eau comprend la totalité de votre consommation d'eau (eau froide + eau chaude). Cette consommation est facturée au prix du m<sup>3</sup> d'eau froide en vigueur dans votre commune. La part de réchauffage de l'eau est directement acquittée au titre de votre facture individuelle d'électricité.

2

L'eau chaude est produite à partir de la chaufferie collective et vous disposez d'un compteur d'eau chaude.

Coût de votre consommation = nombre de m<sup>3</sup> consommés x (prix du m<sup>3</sup> d'eau froide + prix du m<sup>3</sup> réchauffé).

3

L'eau chaude est produite à partir de la chaufferie collective et vous ne disposez pas d'un compteur individuel d'eau chaude.

La part de réchauffage de l'eau est intégrée au chauffage et les m<sup>3</sup> d'eau chaude sont facturés au prix de l'eau froide.

chauffage



## Chauffage collectif

### - PART FRAIS INDIVIDUELS :

70 % de la facture totale est calculée sur la base des index relevés sur les répartiteurs.

### - PART FRAIS FIXES :

Les 30 % restants correspondant à une part de chauffage fixe sont répartis, conformément à la loi, à la surface habitable de votre logement.

# Repères

## eau

Notre consommation moyenne d'eau par an

 **60** m<sup>3</sup>

 **150** m<sup>3</sup>

 **90** m<sup>3</sup>

Au-delà **30** m<sup>3</sup>  
par personne  
supplémentaire

## chauffage

La température de chauffe idéale  
est de **19°C** la journée et de **16°C** la nuit

### Consignes de paramétrage du thermostat

Période de sommeil (de 22h à 6h) **16°C**

Lever (de 6h à 8h30) **19°C**

Temps d'absence de + de 2 heures **16°C**

Soirée (de 16h à 22h) **19°C**

Absence prolongée de + d'une journée **12-14°C**

# moselis

### Siège social

3 rue de Courcelles  
BP 25040  
57071 METZ CEDEX 3  
moselis.fr