



Note sur les charges locatives

Liminaire

Dans ce document, nous traitons des charges locatives pour les locataires de Comensia. Sa mise en pratique est identique quelle que soit l'origine de votre contrat de bail (Comensia, Home Familial Bruxellois, Le Home, Cité Moderne, Assam, Sorelo ou Lorebru)

Base légale

La gestion des charges locatives et des redevances est régie par la section 6 de l'arrêté locatif du 26 septembre 1996

Section 6. - Redevances et charges locatives

Article 28. Les redevances et charges locatives comprennent :

- 1° les fournitures, frais de personnel et de fonctionnement relatifs au menu entretien, les menues réparations et le nettoyage des parties communes ;
- 2° les fournitures, frais de personnel et de fonctionnement relatifs à l'entretien des espaces verts ;
- 3° les rémunérations et cotisations sociales du concierge ou surveillant, payées par la société, à l'exclusion du salaire en nature, étant entendu que ces frais ne peuvent être cumulés à ceux visés au 1° s'ils se rapportent au travail de la même personne ;
- 4° les frais relatifs au menu entretien et au contrôle des ascenseurs, de l'installation du chauffage central, en ce compris le ramonage des cheminées, et du système de ventilation ;
- 5° les frais relatifs à l'enlèvement des immondices et des objets encombrants ;
- 6° les frais relatifs à la location, au relevé et à l'entretien des compteurs de consommation d'eau et d'énergie ;
- 7° les frais relatifs au menu entretien de l'antenne radiotélévision collective ;
- 8° les abonnements à la radio et télédistribution, pour autant que ceux-ci soient payés par la société ;
- 9° les frais relatifs à la consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de mazout ayant trait au logement, pour autant qu'ils soient payés par la société, ainsi que ceux ayant trait aux parties communes ;
- 10° les frais relatifs aux travaux de réparation effectués par la société qui, conformément aux dispositions du contrat de bail, sont à charge du locataire ;
- 11° l'amortissement de l'antenne radiotélévision collective et des chauffe-eau, frigos et cuisinières mis à la disposition des locataires par la société ;
- 12° les frais résultant des contrats conclus par la société au profit des locataires.

Article 29. § 1^{er}. Le montant des redevances et charges locatives à charge de chaque locataire est fixé comme suit :

- les frais visés à l'article 28, 1° à 7° et 12° sont répartis de manière égale entre le nombre de logements auxquels ils se rapportent ;
- les frais visés à l'article 28, 8° sont répartis de manière égale entre les locataires qui font usage de la distribution.

§ 2. La consommation visée à l'article 28, 9° est répartie comme suit :

- 1° s'il existe des compteurs individuels par logement, la consommation de ces logements est déterminée d'après les compteurs individuels et la consommation des parties communes est répartie de manière égale entre le nombre de logements ;

2° s'il n'existe qu'un compteur collectif, la consommation est répartie comme suit :

- 80 % sont répartis sur base de la superficie des logements ou sur base du relevé des appareils de mesurage individuel ;
- 20 % sont répartis de manière égale entre le nombre de logements.

§ 3. Les frais visés à l'article 28, 10° sont imputés au locataire qui les a occasionnés.

Les frais visés à l'article 28, 11° sont à charge du locataire dont le logement est raccordé ou équipé, à raison de 1 % par mois du prix de revient de l'antenne et des appareils.

Article 30. Les redevances et charges locatives doivent correspondre à des frais réels de la société et sont imputées aux locataires sur base de documents probants. Elles doivent être comptabilisées sur un compte distinct de celui des loyers.

Article 31. § 1^{er}. Le paiement des redevances et charges locatives est effectué au moyen de provisions mensuelles. Sauf stipulation contraire au contrat de bail, le paiement s'effectue en même temps que celui du loyer.

Lors de l'établissement du montant de la provision et avant d'y apporter toute modification, la société doit transmettre au locataire une estimation détaillée et fidèle à la réalité des composantes de ce montant, et ceci par simple lettre.

§ 2. A l'échéance annuelle fixe, la société procède à une régularisation sur base de pièces justificatives relatives à la période concernée.

§ 3. A chaque régularisation, le locataire reçoit un décompte détaillé et le nouveau montant de la provision lui est notifié. Le montant de la régularisation est payé en même temps que cette provision.

Article 32. Le locataire, ou son représentant muni d'une autorisation écrite dont la signature est légalisée, a le droit de prendre connaissance, dans le mois qui suit la communication du montant de la régularisation visée à l'article 31, § 2, des pièces justificatives visées à l'article 31, § 2.

Article 33. Nulle autre redevance ou charge locative que celle reprise par le présent arrêté ne peut être mise à charge du locataire par la société.

Comensia

Dans le Plan Stratégique Complet, Comensia a fait valoir son souci de maîtriser les coûts à charge des locataires (du moins pour les postes les plus importants) et ce depuis le début de notre projet de fusion, reprenant ainsi une préoccupation partagée avec nos partenaires.

Cette maîtrise des coûts en amont se poursuit par une analyse des différentes factures en aval. Il n'est pas rare que certains frais exceptionnels, exigibles des locataires, soient afin de ne pas déséquilibrer financièrement un trop grand nombre, étalés sur plusieurs années ou pris en charge, partiellement ou totalement, par la société.

Nous pensons ici, entre autres, à des détartrages, des inspections liées à la lutte contre le Co, des élagages ...

Le décompte annuel

Ce décompte est réalisé en début d'année civile et porte sur l'année civile précédente. Les résultats sont communiqués, en même temps que les nouvelles provisions, fin mars et portés en compte en avril. Ces dates restent un objectif à atteindre une fois la vitesse de croisière atteinte après la fusion

En guise d'analyse des frais répartis, nous nous proposons de prendre une par une les différentes rubriques de frais repris dans notre décompte de charges en y différenciant les charges des redevances

Charges

- Electricité des communs
- Eau froide/chaude
- Chauffage (consommation)
- Produits/Matériel d'entretien
- Nettoyeuse./Concierge./Délégué./Surveillant.
- Abords & espaces verts
- Contrôle & entretien ascenseur(s)
- Contrôle & entretien chauffage
- Hygiène
- Sécurité
- Adoucisseurs/Régénération
- Entretien égouts & décharges
- Télédistribution
- Décompte copropriété

Pour chacun des points, nous en ferons la description, l'inventaire des types de factures imputées ainsi que la manière dont celles-ci sont réparties entre chaque locataire. A ce propos, il est bon de préciser que chaque facture est comptabilisée pour un seul immeuble, groupe de logements ou encore un complexe d'immeubles en fonction de contraintes techniques et qu'elle est donc répartie uniquement entre ses locataires.

Les Charges

Electricité des communs

Dans ce poste nous retrouvons les factures pour l'électricité nécessaire au fonctionnement de l'équipement collectif des parties sociales des bâtiments (sonnettes, éclairage des couloirs, ascenseurs, chaufferie).

Cette charge est répartie de manière égale entre tous les locataires d'un même immeuble. Si dans un immeuble certaines entrées n'ont pas d'ascenseur alors que d'autres en ont, nous répartissons la charge en tenant compte des différences de consommation.

Eau froide/chaude

Chaque année, une firme extérieur spécialisée (Ista, Techem ou Energie Contrôle) vient procéder aux relevés du ou des compteurs de passage individuels pour l'eau chaude et l'eau froide.

Pour l'**eau froide**, nous facturons le m³ d'eau au prix coûtant qui comprend, le prix de la fourniture de l'eau, l'assainissement communal ainsi que l'assainissement régional (SBGE). Dans la majorité des cas nous appliquons également la tarification solidaire.

Pour l'**eau chaude**, en plus de l'eau froide à facturer comme ci-dessus, il faut compter le prix de l'énergie qui sert à la chauffer. Comme ce système de chauffage d'eau est souvent couplé avec le système de chauffage central, il ne nous est pas possible d'isoler le montant exact du chauffage de l'eau. C'est pourquoi, dans un souci d'équité entre l'ensemble des locataires de Comensia, sur base de son expérience en la matière, nous fixons de manière forfaitaire le coût au m³ du chauffage de l'eau qui sera d'application pour tous. Annuellement, ce montant est éventuellement adapté en fonction d'une fluctuation notable du prix de l'énergie et/ou d'une modification de nos installations.

Le montant réclamé se compose donc comme suit :

Consommation d'eau (froide et chaude en HI) x prix de l'eau
+
Consommation eau chaude (en HI) x prix du chauffage de l'eau
+
Redevance

Chauffage consommation

Comme pour l'eau, une société spécialisée vient procéder au relevé et remplacement des répartiteurs-évaporateurs courant du mois de décembre.

A la même période, Comensia communique à cette société les factures de gaz ou mazout pour chacun de nos immeubles. A ces frais sont ajoutés, le cas échéant, ceux relevant de la gestion énergétique de l'ingénieur-conseil et, après répartition, les frais forfaitaires de relevé par répartiteur.

80 % de ces frais sont répartis au prorata de la consommation de chacun, les 20 % restant sont répartis de manière égale entre chaque locataire.

Les frais de passages supplémentaires de la société spécialisée sont directement à charge du locataire fautif.

Produits/Matériel et contrat d'entretien

Sous cet intitulé se retrouvent toutes les factures d'achat du matériel et des produits nécessaires au nettoyage et à l'entretien des parties communes ainsi que d'éventuels contrats pour le nettoyage de tapis et vitres et/ou miroirs.

A titre d'exemples, comme matériel, nous relevons :

- Savon
- Torchons
- Raclettes
- Brosses
- Gants et tabliers

Nous retrouvons ici également des contrats d'entretien des parties communes tel que :

- Nettoyage des coursives extérieures ;
- Nettoyage d'espaces collectifs.

Cette charge est répartie de manière égale entre tous les locataires d'un même immeuble.

Nettoyeuse./Concierge./Délégué./Surveillant.

Nous retrouvons ici, les frais comprenant la rémunération brute (assujettie ou non à l'ONSS), les congés payés, les primes et avantages divers, l'ONSS employeur, l'assurance-loi et les frais de secrétariat social découlant du travail, en fonction de l'immeuble, de la nettoyeuse, du concierge, du délégué ou du surveillant d'immeuble et du superviseur. Est ajoutée à ces frais, une intervention forfaitaire dans les frais de téléphonie.

Conformément à la réglementation, les avantages en nature octroyés au personnel ne sont pas pris en compte.

Cette charge est répartie de manière égale entre tous les locataires d'une même entité.

Abords & espaces verts

Sous cette rubrique, on retrouve:

- les factures des sociétés de jardinage avec lesquelles nous avons des contrats d'entretien d'espace vert ;
- les frais éventuels découlant de l'aménagement des abords (élagage ou abattage d'arbres,...) ;
- les frais éventuels d'entretien des aires de détente (si ceux-ci ne font pas l'objet de subsidiation).

Cette charge est répartie de manière égale entre tous les locataires d'un même immeuble.

Contrôle & entretien ascenseur(s)

Sous cette rubrique, on retrouve:

- les contrats d'entretien et de contrôle de nos ascenseurs ;
- les frais éventuels de télémaintenance.

Cette charge est répartie de manière égale entre tous les locataires d'un même immeuble.

Contrôle & entretien chauffage

Sous cette rubrique, on retrouve:

- les contrats d'entretien et de maintenance de nos chaudières majorés éventuellement des frais de détartrage ;
- les frais éventuels de télémaintenance et de contrôle énergétique ;
- les frais forfaitaires de remplacement des vannes thermostatiques.

Cette charge est répartie de manière égale entre tous les locataires d'un même immeuble.

Hygiène

Sous cette rubrique, on retrouve:

- les désinsectisations – dératisations ;
- les enlèvements spéciaux ;
- les frais éventuels de location et/ou d'acquisition de poubelles et/ou conteneurs

Cette charge est répartie de manière égale entre tous les locataires d'un même immeuble.

Sécurité

Sous cette rubrique, on retrouve:

- les contrats d'entretien d'extincteurs et d'hydrants ;
- les contrats d'entretien et maintenance des systèmes de surveillance et de sécurité (Camera, etc).
- les frais éventuels de contrôle de dispositifs anti-incendie et d'évacuation et le cas échéant, les frais de remplacement pour vandalisme dont l'auteur n'a pu être identifié ;
- La surprime de l'assurance incendie pour l'abandon de recours contre le locataire.

Cette charge est répartie de manière égale entre tous les locataires d'un même immeuble.

Adoucisseurs/Régénération

Sous cette rubrique, on retrouve:

- les frais de fourniture du sel d'adoucisseur d'eau ;
- les contrats d'entretien des adoucisseurs
- Traitement de l'eau.

Cette charge est répartie de manière égale entre tous les locataires d'un même immeuble.

Entretien égouts & décharges

Sous cette rubrique, on retrouve:

- le curage des égouts ;
- le curage des colonnes de décharges (partie commune) ;
- Le nettoyage des corniches.

Cette charge est répartie de manière égale entre tous les locataires d'un même immeuble.

Télédistribution

Cette charge est due par les locataires qui bénéficient de la télédistribution à un tarif social en vertu d'une convention entre Comensia et un télédistIBUTEUR.

Pour info, tous les contrats collectifs de télédistribution sont clôturés au 31 décembre 2016.

Décompte copropriété

Cette charge est réclamée quand l'ensemble du décompte est exécuté par une société extérieure. Vous y trouverez le montant total des frais réclamé pour votre année d'occupation.

Les provisions

A la suite du décompte des charges, nous procédons au calcul des nouvelles provisions à partir du mois d'avril. Il est difficile d'établir une règle mathématique générale car chaque immeuble et chaque année ont leurs propres particularités. Toutefois, il est possible d'énumérer les balises qui nous guident dans ce calcul.

Balises

1) Chaque montant de provision est propre à chaque locataire

Le calcul des provisions charges d'un locataire est calculé à partir de sa consommation de l'année précédente.

2) Il est plus facile, pour le locataire, de se faire rembourser un trop perçu que de devoir payer un supplément à la suite du décompte.

Partant de ce principe on divise sa consommation de l'année précédente par 12 (ou par le nombre de mois d'occupation si le locataire est entré courant d'année) et on multiplie le résultat par un **coefficient de précaution (> 1,00)**.

Ce coefficient est propre à chaque immeuble et varie en fonction des éléments suivants :

- Prévision des fluctuations des prix des combustibles (influence sur le prix du chauffage et de l'eau chaude).
- Prévision des fluctuations de l'index (influence sur les frais des concierges et le prix des contrats d'entretien)
- Analyse du cadastre des consommations des mois de décembre à mars afin d'évaluer les consommations énergétiques.
- Présence l'année précédente ou prévision pour l'année suivante d'une charge exceptionnelle ou absence d'une charge normale (contrat d'entretien gratuit la première année qui suit une mise en service par exemple ou désinfection complémentaire).
- Souci d'un équilibre entre le loyer (+ provision charges) et les capacités contributives moyennes des locataires d'une entité.