

## Paiement ou remboursement : ça se passe comment ?

### ► Vous bénéficiez du prélèvement automatique de votre loyer

Deux cas de figures peuvent se présenter :

- **vous devez régler un complément de charges à Actis :** cette somme ne sera pas prélevée. Il vous faut donc la payer par tous moyens à votre convenance : chèque, espèces ou TIP.

- **Actis doit vous rembourser une partie des charges provisionnées et vous êtes à jour du règlement de vos loyers :** le montant de la régularisation sera alors automatiquement déduit lors du prélèvement de votre loyer.

Si la somme que doit vous rembourser Actis est supérieure à votre loyer, merci de vous mettre en relation avec la Trésorerie d'Actis.

### ► Vous ne bénéficiez pas du prélèvement automatique de votre loyer

Deux cas de figures peuvent se présenter :

- **vous devez régler un complément de charges à Actis :** il vous appartient de régler cette somme par tous moyens à votre convenance : chèque, espèces ou TIP.

- **Actis doit vous rembourser une partie des charges provisionnées et vous êtes à jour du règlement de vos loyers :** la somme correspondante sera à déduire par vos soins de votre prochain loyer. Prenons un exemple : si votre loyer est de 300 € et qu'Actis vous doit 50 €, il vous restera à régler 250 € (300 - 50 = 250).

Le règlement de ce loyer minoré (250 € dans notre exemple) ne pourra se faire que par chèque ou en espèces. Concernant le chèque, il sera à adresser à **Créteil** dans l'enveloppe qui vous est fournie. Ce chèque devra être accompagné du TIP **non daté** et **non signé** qui est joint avec l'avis d'échéance de votre loyer.

Si vous avez un arriéré de loyer, la somme que doit vous rembourser Actis sera automatiquement déduite des sommes qu'il vous reste à régler.

## Comment maîtriser le montant de vos charges ?

Pour maîtriser le montant des charges communes ou des charges liées à votre logement,

**DÉCLAREZ LA CHASSE AUX GASPILLAGES !**

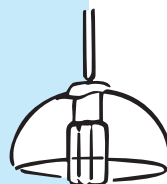
### Les petits gestes qui font de grandes économies



Je privilégie la douche plutôt que le bain et je réduis ainsi de moitié ma consommation d'eau.

Si je bénéficie d'un contrat d'entretien des installations sanitaires et de la VMC de mon logement, j'en profite pour faire installer des économiseurs d'eau sur mes robinets.

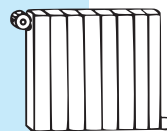
Surveillez les fuites ! De 4 litres par heure pour un robinet qui goutte (71 € par an) à 25 litres pour une chasse d'eau qui fuit (447 € par an), les conséquences sont lourdes !



Je dépoussière régulièrement mes ampoules car une ampoule sale réfléchit moins la lumière.

J'essaie de bénéficier au maximum de la lumière naturelle là où j'en ai le plus besoin (bureau, canapé, ...).

Je choisis la puissance de la lampe en fonction de son usage.



Je ne couvre pas mes radiateurs et je pense à les dépoussiérer régulièrement.

Réduire d'un degré la température de mon logement, c'est réduire de 7 % ma consommation de chauffage.

## Contacts

**Vous souhaitez des informations complémentaires**

Un conseiller répondra à vos interrogations lors de permanences organisées au sein de votre agence Actis. Pour connaître les dates et horaires de ces permanences, il vous suffit de contacter votre agence.

**Vous rencontrez des difficultés de paiement**

Nous vous invitons à prendre rendez-vous, sans tarder, avec votre Chargé de clientèle et de pré-contentieux.

**Vous souhaitez consulter les factures et les pièces justificatives de vos charges**

Nous vous invitons à prendre rendez-vous avec le Service Charges en téléphonant les lundis, mardis, jeudis ou vendredis de 9 heures à 11 heures au 04 76 20 41 01.

La consultation, qui se fait uniquement sur rendez-vous, se déroule au siège d'Actis (Le Polynôme - 25 avenue de Constantine - Grenoble - 4<sup>e</sup> étage).

#### Agence Abbaye / Jouhaux

91 avenue Jeanne-d'Arc - 38100 Grenoble  
Tél. 04 76 03 72 40 - Fax : 04 76 63 89 21  
E-Mail : agence-abbaye@actis.fr

#### > Relais de Saint-Marcellin

6 place du Souvenir Français - 38160 Saint-Marcellin  
Tél. 04 76 38 09 82 - Fax 04 76 36 37 49  
E-Mail : agence-nordisere@actis.fr

#### Agence Berriat / Centre-Ville

54 cours Jean-Jaurès - 38000 Grenoble  
Tél. 04 76 03 72 30 - Fax : 04 76 63 89 20  
E-Mail : agence-berriat@actis.fr

#### Agence Villeneuve / Village-Olympique / Vigny-Musset

22 rue Henri-Duhamel - 38100 Grenoble  
Tél. 04 76 40 08 23 - Fax : 04 76 22 80 95  
E-Mail : agence-voynv@actis.fr

#### Agence Mistral / Eaux-Clares

Tél. 04 76 70 58 90 - Fax : 04 76 70 45 51  
E-Mail : agence-mistral@actis.fr

#### Agence Capuche-Bajatière

4 chemin du Chapitre - 38100 Grenoble  
Tél. 04 76 63 32 32 - Fax : 04 76 51 11 16  
E-Mail : agence-capuche@actis.fr

#### Agence Teisseire

7 avenue Paul-Cocat - 38100 Grenoble  
Tél. 04 76 25 90 60 - Fax : 04 76 62 72 92  
E-Mail : agence-teisseire@actis.fr

## Régularisation des charges 2010



TOTAL DES DÉPENSES  
- TOTAL DES PROVISIONS  
= RÉGULARISATION  
DES CHARGES

## Comment sont calculées vos charges locatives ?

Les charges locatives sont définies par l'article L 442-3 modifié du Code de la Construction et de l'Habitat et notamment les décrets 82-955 du 9 janvier 1982 et 86-1316 du 26 décembre 1986.

Il existe deux grandes familles de charges locatives :

- **les charges de fonctionnement** qui sont liées au fonctionnement de votre résidence et de votre logement.
- **les charges de fluides** qui sont liées à votre consommation individuelle de fluides (eau et gaz).

Quelle que soit la famille à laquelle elles appartiennent, les charges locatives sont calculées, selon leur nature, en fonction d'un mode de répartition précis (voir les exemples ci-dessous).

### ► Les charges de fonctionnement

#### Charges communes générales

Électricité des communs, entretien des espaces verts et des abords extérieurs, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, produits d'entretien et/ou ampoules, nettoyage, eau des communs (solde d'eau à répartir).

> réparties selon la surface habitable de votre logement.

#### Charges au logement

Entretien de la VMC, entretien des chaudières individuelles, télédistribution, vidange et curage, interphonie, désinsectisation / désinfection.

> réparties au logement.

#### Charges de chauffage

Chaleur, entretien de la chaufferie, intéressement, électricité de la chaufferie, et entretien du compteur d'énergie.

> réparties selon la surface habitable de votre logement.

#### Charges de garage

Nettoyage, électricité, contrat d'entretien des portes basculantes.

> réparties au garage.

### Les charges de fluides

► Eau (chaude et froide) et gaz

> calculées au m<sup>3</sup> consommé.

## La régularisation des charges : ça veut dire quoi ?

Tous les mois, vous versez à Actis des provisions pour charges locatives établies à partir d'une estimation des dépenses.

Chaque année, l'opération de régularisation consiste à déduire ces provisions des dépenses dont vous êtes réellement redevables.

Deux documents vous sont alors adressés :

### ► un décompte individuel où apparaissent les deux familles de charges locatives :

Dans la première partie de ce document, sont indiqués la nature et le coût exact des **charges de fonctionnement** payées par Actis (cases : libellé des charges à répartir et montant à répartir) ainsi que la partie de ces charges dont vous êtes redevables (case : votre quote-part).

De la somme de vos quotes-parts (case : dépenses) est retiré le montant total des provisions que vous avez déjà versées (case : provisions)

$$\text{Dépenses} - \text{provisions} = \text{solde 1}$$

Dans la seconde partie du document, sont indiquées les **charges de fluides**. Votre consommation (case : consommé) est déterminée grâce aux informations relevées sur vos compteurs (cases : index).

Au montant total de vos consommations (case : dépenses) est retiré le montant total des provisions que vous avez déjà versées (case : provisions)

$$\text{Dépenses} - \text{provisions} = \text{solde 2}$$

L'addition des soldes 1 et 2 permet d'obtenir le montant de votre régularisation de charges. Cette régularisation peut être en votre faveur (nous vous devons) ou en faveur d'Actis (vous nous devez).

### ► un avis d'échéance :

Il reprend le montant de la régularisation des charges. Vous le recevrez environ un mois après l'envoi du décompte individuel.

**ACTIS**  
25 AVENUE DE CONSTANTINE 38100 GRENOBLE  
04 76 20 41 20 - Fax 04 76 33 08 24

**Décompte de régularisation de charges et fluides**

Référence Module :  
Référence Contrat :  
Date d'entrée :  
Date de sortie :

LIBELLÉ DES CHARGES À RÉPARTIR	MONTANT À RÉPARTIR	BASE MODULE	BASE TOTALE	PRORATA Nb J	PROVISIONS	VOTRE QUOTE-PART
CHARGES NETTOYAGE	36,460,19	62,00	17,525,00	58	365	20,50
CHARGES CHAUFFAGE	101,493,59	26,00	8,613,00	58	247	71,94
DESINSECTISATION/DESINFECTIO	596,96	1,00	190,00	58	365	0,50
ELECTRICITE DES COMMUNS	2,171,79	62,00	4,386,00	58	365	4,88
CHARGES ASCENSEURS	1,817,92	62,00	3,518,00	58	365	5,09
TAXE ENLEV. ORDURES MENAGERE	5,991,00	62,00	18,617,00	58	365	3,17
ANTENNE COLLECTIVE	377,69	1,00	190,00	58	365	0,32
ENTRETIEN COMPTEURS D'EAU	2,889,98	2,00	386,00	58	365	2,38
VIDANGE ET CURAGE	760,54	1,00	190,00	58	365	0,64
CHARGES COMMUNES GENERALES						109,42
CHARGES ASCENSEURS						-23,56
CHARGES AU LOGEMENT						-5,07
LOCATIONS COMPTEURS						-1,98
CHARGES CHAUFFAGE						-2,32
TAXE ENLEVEMENT ORDURE MENAG						-56,20
						-12,64
<b>DÉPENSES</b>						<b>109,42</b>
<b>PROVISIONS</b>						<b>-101,77</b>
						<b>SOLDE 1</b>
						<b>7,65</b>

LIBELLÉ	PÉRIODE DE DÉBUT	PÉRIODE DE FIN	INDEX DE DÉBUT	INDEX DE FIN	CONSOMMÉ	PRIX UNITAIRE	MONTANT
EAU CHAUDE	04/11/2005	14/12/2005	152,00	153,00	1,00	5,98	5,98
EAU FROIDE	04/11/2005	14/12/2005	159,00	160,00	1,00	2,10	2,10
EAU FROIDE	04/11/2005	31/12/2005					-15,45
EAU CHAUDE	04/11/2005	31/12/2005					-19,13
<b>DÉPENSES</b>							<b>8,08</b>
<b>PROVISIONS</b>							<b>-34,58</b>
							<b>SOLDE 2</b>
							<b>-26,50</b>

<b>TOTAL RÉGULARISATION DE CHARGES ET FLUIDES</b>							
<b>SOLDE 1</b>	7,65	+	<b>SOLDE 2</b>	-26,50	=	<b>SOLDE CLIENT</b>	-18,85

**NOUS VOUS DEVONS 18,85 €**

Charges de fonctionnement → solde 1

Charges de fluides → solde 2

Spécimen

= solde 1 + solde 2

TOTAL DES DÉPENSES  
- TOTAL DES PROVISIONS  
= RÉGULARISATION DES CHARGES



À noter : l'opération de régularisation des charges permet aussi d'ajuster, sur la base des dépenses réellement constatées, le montant des provisions qui vous seront demandées pour l'année à venir.