

COMPRENDRE MON DÉCOMPTÉ DES CHARGES 2024

GANSHOREN

Le décompte des charges, c'est quoi ?

Le décompte de charges est le récapitulatif de vos frais. Celui-ci est divisé en 2 parties :

- Les charges locatives collectives : entretien de l'immeuble, ascenseurs, éclairage des parties communes, nettoyage...
- Vos consommations individuelles : eau, chauffage et électricité propres à votre logement.

Ces frais sont comparés aux provisions mensuelles que vous avez déjà payées tout au long de l'année.

Pourquoi certaines charges sont partagées ?

Certaines dépenses ne concernent pas uniquement votre immeuble, mais sont réparties de façon égalitaire entre plusieurs bâtiments en fonction de leurs caractéristiques typologiques similaires et du service identique dont ils bénéficient. C'est ce qu'on appelle la **mutualisation**.

Ce système permet :

- De mieux répartir les coûts entre tous les locataires,
- D'éviter que certains paient beaucoup plus que d'autres simplement parce que leur immeuble est plus ancien ou a eu plus de réparations cette année-là,
- De limiter les fortes variations de charges d'une année à l'autre.

Cette méthode a été approuvée par la SLRB et le CoCoLo (les instances qui supervisent notre travail).

	Nombre de logements
VAN OVERBEKE – Ganshoren NEUFS PROVINCES – Ganshoren PEEREBOOM – Ganshoren	1147
PANGAERT – Ganshoren	36
STIENON 1 – Jette	24
STIENON 2 – Jette	27
STIENON 3 – Jette	79
FLORAIR 1 – Jette	88
FLORAIR 2 – Jette	90
FLORAIR 3 – Jette	89
FLORAIR 4 – Jette	94
ESSEGHEM 1 – Jette	208
ESSEGHEM 2 – Jette	207
ESSEGHEM 3 – Jette	67
ESSEGHEM 4 – Jette	64
ESSEGHEM 4 PMR – Jette	2
ESSEGHEM 5 – Jette	65
ESSEGHEM 6 – Jette	32
SVP – Jette	23
DELA/LOOS – Jette	31
DUPLEX LOOS – Jette	2
BAECK – Jette	21
SERKEYN – Jette	12
VIVAJETTE – Jette	31
DEGRIJSE BAUDOUX – Jette	12
SERKEYN – Jette	12
VIVAJETTE – Jette	31
DEGRIJSE BAUDOUX – Jette	12
MAISONS – Jette	17
DEPAIRE – Jette	1
VANDERPERREN – Jette	53
TOTAL	2522

Quels sont les principaux postes de charges ?

Eau chaude, eau froide et chauffage

Ce poste concerne la consommation d'eau chaude et de chauffage (calculée via le formulaire Techem).

- Le prix de l'eau froide utilisée pour produire l'eau chaude est passé de **4,42 € à 4,60 € en 2024** (+4 %).
- Gaz :
 - 20 % de la facture est répartie entre tous les logements (frais fixes).
 - 80 % dépend de votre consommation personnelle.

⇒ Cette répartition est imposée par l'article 16 paragraphe 2, 2° de l'Arrêté de la Région de Bruxelles Capitale du 26/09/1996.

Pour les immeubles Van Overbeke 243 et 245, l'eau froide (qui n'est pas utilisée pour être chauffée) n'est pas reprise dans le relevé Techem et vous est donc facturée directement par Vivaqua.

Pour les immeubles Van Overbeke 231et 237, la totalité de la consommation de l'eau est facturée directement par Vivaqua.

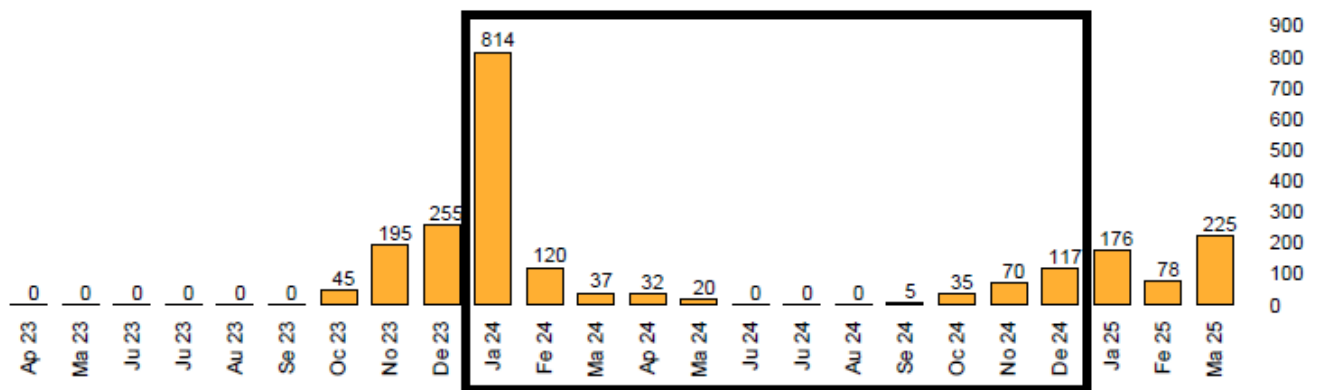
Votre consommation reprise dans le tableau à la dernière page du décompte Techem correspond à l'addition des consommations reprises sur le graphique de la 2ème page.

■ **RELEVÉ DE VOS COMPTEURS / OPNAME VAN UW METERS**



REPARTITEURS / VERDELERS							
N°	Code	Situation / Situatie	Echelle Schaal	Relevés/ Opname	Consommation Verbruik	€	Obs
1	22875283	Salle de bain / Badkamer	1734	116,0	116,0	23,88	
2	22875364	Living	3198	258,0	258,0	53,10	
3	22875285	Ch.à couch 1 / Slaapkam. 1	2405	44,0	44,0	9,06	
4	22875284	Ch.à couch 1 / Slaapkam. 1	2405	832,0	832,0	171,25	
Total Répartiteurs Chauffage (unités) / Totaal Verwarmingsverdelers (éenheden)					1250,0		

Consommations sur 24 mois / Verbruiken over 24 maanden



Le total est repris à la ligne "Total des dépenses / Totaal van de uitgaven" dans le tableau.

Les avances que vous avez éventuellement déjà versées sont reprises à la ligne "Valeur des provisions / Waarde van de voorschotten".

Le solde à payer est indiqué à la ligne "A payer / Te Betalen".

■ **4. TOTAL GÉNÉRAL / ALGEMEEN TOTAAL**

Total des dépenses / Totaal van de uitgaven	81.356,88	1.411,33
=> Valeur des provisions / => Waarde van de voorschotten	17.630,32	
A payer / Te betalen		1.411,33

Si le solde est à récupérer il est indiqué à la ligne "A recevoir / Te goed"

■ **3. TOTAL GÉNÉRAL / ALGEMEEN TOTAAL**

Total des dépenses / Totaal van de uitgaven	12.624,25	51,07
=> Valeur des provisions / => Waarde van de voorschotten	8.514,36	180,00
A RECEVOIR/TEGOED		128,93

À la suite de l'installation des calorimètres, les frais de chaleur via co-génération sont également repris dans le relevé Techem, raison pour laquelle la ligne n'apparaît plus dans le tableau récapitulatif comparé à 2023.

Entretien des chaudières

Cette rubrique couvre les frais du contrat d'entretien des chaudières des immeubles situés sur Ganshoren (Van Overbeke, Neuf Provinces et Peereboom et hormis les logements de Pangaert).

Ils sont répartis entre **1147 logements**.

Entretien des communs

Cette rubrique comprend les frais liés :

- A l'achat des produits d'entretien,
- A l'achat des petits matériels utilisés pour les interventions techniques de la Régie ouvrière,
- Aux consommations de l'eau utilisée pour nettoyer les parties communes.

Ces frais sont partagés entre les **1.147 logements** du patrimoine de Ganshoren bénéficiant de ce service d'entretien (Van Overbeke, Neuf Provinces et Peereboom et hormis les logements de Pangaert).

Entretien ascenseurs

Ce poste couvre les contrats de maintenance des ascenseurs des immeubles situés sur Ganshoren.

Ils sont répartis de façon égalitaire entre les **1.147 logements** concernés (Van Overbeke, Neuf Provinces et Peereboom et hormis les logements de Pangaert).

Collecte des déchets/immondices

Cette rubrique couvre :

- L'enlèvement des poubelles,
- Le ramassage des encombrants (non facturables directement aux locataires).

Ces frais sont également répartis entre les **1.147 logements** du patrimoine de Ganshoren bénéficiant de ce service (Van Overbeke, Neuf Provinces et Peereboom et hormis les logements de Pangaert).

Conciergerie / Nettoyage

Cette rubrique couvre les frais liés au personnel chargé de l'entretien ; concierges et nettoyeurs.

Ces frais sont mutualisés pour les immeubles situés sur Ganshoren et donc partagés entre les **1.147 logements** concernés (Van Overbeke, Neuf Provinces et Peereboom et hormis les logements de Pangaert).

Débouchage des colonnes

Cette rubrique concerne le débouchage des canalisations communes (pas celles à l'intérieur des logements).

Ils sont partagés entre les immeubles situés sur Ganshoren et donc répartis de façon égalitaire entre **1.147 logements** (Van Overbeke, Neuf Provinces et Peereboom et hormis les logements de Pangaert).

Désinsectisation

Cette rubrique couvre les frais liés aux contrats d'entretien ainsi que les factures ponctuelles pour des traitements spécifiques contre les insectes dans les logements et les parties communes.

Ces frais sont répartis entre les **1.147 logements** des immeubles de Ganshoren (Van Overbeke, Neuf Provinces et Peereboom et hormis les logements de Pangaert).

Électricité des communs

Cette rubrique couvre l'électricité utilisée pour :

- L'éclairage des couloirs et escaliers,
- Les ascenseurs,
- Les chaudières, etc.

Ces frais sont partagés entre les **1.147 logements** des immeubles situés sur Ganshoren (Van Overbeke, Neuf Provinces et Peereboom et hormis les logements de Pangaert).

Entretiens espaces verts

Cette rubrique couvre l'entretien des pelouses, des bacs de fleurs et des haies. Elle ne comprend pas les nouvelles plantations ou les nouveaux aménagements.

Ces frais sont mutualisés entre les **1.147 logements des** immeubles de Ganshoren (Van Overbeke, Neuf Provinces et Peereboom et hormis les logements de Pangaert).

Surveillance (Stewards)

Cette rubrique couvre les frais de nos stewards qui s'occupent :

- De surveiller les immeubles et leurs abords,
- De signaler les problèmes (techniques, encombrants, vandalisme, etc.).

Les frais, après déduction des aides régionales, sont répartis entre les **2.522 logements** des patrimoines de Jette et de Ganshoren.

Entretien des extincteurs

Cette rubrique couvre les frais liés aux contrôles des extincteurs des immeubles de Ganshoren.

Ces frais sont partagés entre les **1.147 logements** du patrimoine de Ganshoren (Van Overbeke, Neuf Provinces et Peereboom et hormis les logements de Pangaert).

Que devez-vous faire avec ce décompte ?

- Si vous avez trop payé :

Vous recevrez un remboursement sur le compte bancaire mentionné dans le courrier.

⚠ Si vos coordonnées bancaires ont changé, contactez notre Service Comptabilité au 02 426 23 94 pour mettre à jour vos informations.

À noter : si vous avez des arriérés de loyer, le montant du remboursement pourra être utilisé pour réduire votre dette.

- Si vous devez encore payer :

Un solde restant vous sera demandé. Vous disposez de 30 jours après réception du décompte pour effectuer le paiement.

Vous avez encore des questions ?

Le service comptabilité est disponible pour vous aider :

- Par téléphone :
 - Lundi, mardi et mercredi matin de 9h à 12h
 - Jeudi après-midi de 13h à 15h30
- Lors des permanences spéciales :

Vous pouvez retrouver les dates précises et horaires sur le courrier accompagnant votre décompte et sur lojega.be.