



BIEN COMPRENDRE VOTRE DÉCOMPTE DE CHARGES

Les charges locatives regroupent les dépenses qui permettent d'assurer la maintenance et l'entretien :

- des immeubles, des parties communes, des espaces extérieurs (ex. chauffage collectif, ascenseur)
- et certains équipements privatifs (ex : entretien chaudière individuelle).

Elles comprennent aussi des charges individualisées liées à l'usage du logement (ex. dépenses liées aux consommations personnelles comme l'eau).

Chaque mois, sur l'avis d'échéance, en plus du loyer, figure le montant des charges locatives, que le locataire verse sous forme d'acompte : ce sont **les provisions pour charges**.

Le montant de l'acompte est calculé en fonction des charges de l'année précédente et des évolutions économiques prévisibles.

Le décompte de charges est un relevé annuel, qui établit un bilan entre ce qui est versé aux titres des provisions et les dépenses réelles.

- ✓ Si les acomptes versés ont été plus importants que les dépenses réalisées, OPHIS déduira le trop-perçu de l'avis d'échéance suivant.
- ✓ Si les acomptes versés ont été insuffisants et les dépenses réalisées plus importantes, le montant indiqué viendra s'ajouter à l'avis d'échéance suivant.

Trois modes de calcul possibles selon votre logement

- ✓ Un **montant forfaitaire** (ex. : entretien chaudière, VMC, abonnement eau, parking).
Par exemple,
 - vous vivez dans une résidence de 13 logements
 - dépense globale entretien chaudière : 1 300 €
 - votre quote-part de dépense pour votre logement (c'est-à-dire la part de la dépense correspondant à votre logement) : $1\ 300 \times 1/13 = 100 \text{ €}$
- ✓ Un **prix unitaire** (ex. : l'eau, lorsqu'il existe un compteur individuel).
Par exemple,
 - pour une consommation individuelle d'eau froide de 30 m³
 - prix du m³ d'eau froide : 2,30 € / m³
 - votre dépense : $30 \times 2,3 = 69 \text{ €}$
- ✓ Une **dépense globale** rapportée à la surface du logement (charges communes, ascenseur, chauffage quand il est collectif).
Par exemple,
 - pour une dépense globale de 15 000 €
 - surface totale du groupe d'habitation : 5 000 m²
 - surface du local occupé : 100 m²
 - votre quote-part de dépense : $(15\ 000/5\ 000) \times 100 = 300 \text{ €}$

Charges communes de l'immeuble

Exemple : taxes, électricité des parties communes, entretien (menues réparations), réparations communes (exemple : désinsectisation, nettoyage de réseaux... voir liste au dos)

Ascenseur

Coût annuel du ou des contrats d'entretien dont électricité

Chauffage

Coût annuel du contrat d'entretien + combustible (gaz, électricité, bois...) + consommation d'électricité assurant son fonctionnement

Gaz cuisine

Abonnement et consommation en gaz de ville

Stationnement, parking et garage

Charges relatives au fonctionnement et à l'entretien

Plus de détails sur les autres postes de charges au dos du document

Modalités de paiement

- ✓ **Montant dû inférieur à 75 € :**

→ paiement en 1 mois

Si cette somme est supérieure à 75 €, elle sera automatiquement répartie au maximum sur 4 mois, de la manière suivante :

- ✓ **Montant dû compris entre 75 € et 149 € :**
→ paiement en 2 mois
- ✓ **Montant dû compris entre 150 € et 224 € :**
→ paiement en 3 mois
- ✓ **Montant dû supérieur à 224 € :**
→ paiement en 4 mois

La répartition automatique se limite à 4 mois maximum. En cas de difficultés de paiement, contactez votre conseillère sociale



Office Public de l'Habitat et de l'Immobilier Social

32, rue de Blanzat
 C.S. 10522
 63028 Clermont-Ferrand cedex 2
 Tél 04 73 41 16 16
 Fax 04 73 41 16 41
 www.ophis.fr
 R.C.S. Clermont-Ferrand B 779 186 394 - 79 B 43

PERIODES DE REFERENCE DE L'EXERCICE
 CHARGES DU 01/01/2016 AU 31/12/2016
 CHAUFFAGE DU 01/01/2016 AU 25/05/2016
 CHAUFFAGE DU 04/10/2016 AU 31/12/2016

DÉCOMPTÉ DE CHARGES

PERIODES D'OCCUPATION DU LOGEMENT

ENTREE 01/11/1984
 CHARGES DU 01/01/2016 AU 31/12/2016
 CHAUFFAGE DU 01/01/2016 AU 25/05/2016
 CHAUFFAGE DU 04/10/2016 AU 31/12/2016

EXEMPLE

Le 16/08/2017

Vous trouverez ci-après le détail de la régularisation des charges pour la période du 01/01/2016 au 31/12/2016. Vous pourrez obtenir tout renseignement complémentaire concernant ce décompte : OPHIS CONTACT 04.73.41.16.16

LIBELLÉ	MONTANT OU PRIX UNIT. À RÉPARTIR	BASE DU LOCAL	BASE TOTALE	VOTRE QUOTE-PART	VOS PROVISIONS	SOLDE		
						AVOIR	DU	
Local 01/0051/01/0026 310 PROVISION CHARGES COMMUNES TAXES ORDURES MENAGERES ELECTRICITE ENTRETIEN REPARATIONS COMMUNES REPARATIONS COMMUNES CHARGES DE GARDIENNAGE Total PROVISION CHARGES COMMUNES	6.723.00 1.565.35 213.53 347.52 400.66 14.882.00	113.83 113.83 113.83 113.83 01.00 113.83	6.458.23 6.458.23 6.458.23 6.458.23 58.00 6.458.23	118.50 27.59 3.76 6.13 6.91 262.30 425.19	553.56	-	128.37	
320 PROVISION ASCENSEUR ASCENSEUR	2.983.25	113.83	5.377.36	63.16	53.04		10.12	
330 PROVISION CHAUFFAGE Chauffage collectif Energie Combustible Energie E.D.F. Total PROVISION CHAUFFAGE	22.072.86 17.579.82 4.824.99	63.73 63.73 63.73	3.692.15 3.692.15 3.692.15	381.00 303.44 83.28 767.72	723.12		44.60	
360 PROVISION GAZ GAZ CUISINE	8.367.26	113.83	6.458.23	147.48	108.60		38.88	
382 PROVISION CHARGES PARKING CHARGES PARKINGS AERIENS	55.03	01.00	58.00	0.95			0.95	
Local 01/0051/99/0010 383 PROVISION CHARGES GARAGE CHARGES GARAGE	578.05	01.00	34.00	17,00	20,64	-	3,64	
SOUS-TOTAUX						-	132,01	94,55

AVOIR 37,46

7

SOMME DUE

VOIR AU DOS POUR DE PLUS AMPLES INFORMATIONS.

Ce montant vous sera déduit sur votre avis d'échéance : 16/09/2017 : 37.46 €

Indique la période de régularisation

Indique les périodes de mise en route du chauffage de votre résidence

Indique les périodes de présence dans le logement pour le calcul de vos charges

- Dépenses totales en euros sur l'ensemble immobilier
- Précise votre base de répartition relative à la dépense : soit au logement (01.00), soit à la surface du logement (ici dans l'exemple 113.83 m² de surface corrigée soit 63,73 m² de surface réelle, soit à la consommation d'eau ou d'énergie (m³ ou kwh)
- Indique les bases de répartition totales de l'ensemble immobilier
- Part de la dépense qui vous est imputable
- Montants des provisions versées pendant l'année
- Différence en euros entre les provisions que vous avez versées pendant l'année et les montants réellement dus
- Ce que l'OPHIS vous doit (Avoir), OU ce que vous devez en complément (somme dûe). Dans l'exemple, l'OPHIS vous devrait 37,46 €

✓ Si les acomptes versés ont été plus importants que les dépenses réalisées, le trop-perçu sera déduit de votre prochain avis d'échéance.

✓ Si les acomptes versés ont été insuffisants par rapport aux dépenses réalisées, la différence s'ajoutera à votre prochain avis d'échéance en fonction du montant.

Voir ci-contre "Modalités de de paiement"

Libellés et explications des rubriques qui peuvent apparaître sur votre décompte de charges OPHIS

RUBRIQUE	LIBELLÉ	EXEMPLE DE FACTURES
CHARGES COMMUNES	TAXES ORDURES MÉNAGÈRES	Taxe ou redevance fixée par les collectivités locales pour le traitement des ordures ménagères.
	ELECTRICITÉ	La consommation d'électricité des parties communes et équipements de votre immeuble ou ensemble immobilier (halls, cages escaliers, paliers, abords, interphones, VMC, amplis TV,...), hors ascenseur, chaudière collective.
	ENTRETIEN	Produits d'entretien utilisés pour le nettoyage des parties communes, les fournitures d'ampoules et de néons, le sel de déneigement.
	RÉPARATION COMMUNE	L'entretien des réseaux d'évacuation horizontaux, les produits de désinsectisation, les réparations locatives sur les parties communes.
	ESPACES VERTS	Entretien des espaces verts réalisé par une entreprise (pelouses, haies,...). En cas d'entretien réalisé par le personnel de l'OPHIS, les charges concernent l'achat de consommables et l'entretien du matériel.
	CHARGES DE GARDIENNAGE	Part récupérable sur le salaire des gardiens et employés d'immeuble, y compris entretien des espaces verts
	EAU FROIDE COMMUNE	Consommation d'eau imputable aux locaux communs (local poubelle,...) équipés d'un compteur.
	ENTRETIEN (SYNDIC)	Pour les logements de l'OPHIS situés dans des copropriétés, il s'agit de la part des charges récupérables transmise par le Syndic.
CHARGES ASCENSEUR	ASCENSEUR	Contrat d'entretien de l'ascenseur (entretien courant et menues réparations), consommation électrique. Le remplacement des pièces est à la charge de l'OPHIS.
CHARGES CHAUFFAGE	CHAUFFAGE COLLECTIF	Contrat de maintenance des chaufferies et/ou coût du réseau de chaleur, y compris les VMC collectives.
	ENERGIE COMBUSTIBLE/ GAZ	Coût du combustible (gaz, bois, fioul,...).
	ENERGIE ÉLECTRIQUE	Dépense d'électricité de la chaufferie ou dépenses des bases au sol collectives.
CHARGES EAU CHAUDE	EAU CHAUDE	Les dépenses d'eau et de réchauffage selon vos consommations individuelles (Sauf logements facturés en télé relève mensuelle).
CHARGES EAU FROIDE	EAU FROIDE	Les dépenses d'eau selon vos consommations individuelles (Sauf logements facturés en télé relève mensuelle).
CHARGES GAZ CUISINE	GAZ CUISINE	Factures de consommation du gaz alimentant les cuisines dans les immeubles collectifs équipés de tiges cuisines.
CHARGES ENTRETIEN CHAUDIÈRE	ENTRETIEN CHAUDIÈRE	Entretien annuel obligatoire et maintenance des chaudières individuelles. Le remplacement des pièces est à la charge de l'OPHIS.
CHARGES ENTRETIEN CHAUFFE-EAU	ENTRETIEN CHAUFFE EAU GAZ	Entretien annuel obligatoire et maintenance du chauffe eau individuel. Le remplacement des pièces est à la charge de l'OPHIS.
CHARGES ABONNEMENT EAU FROIDE	ABONNEMENT EAU FROIDE	Abonnement facturé par le concessionnaire d'eau.
CHARGES PARKINGS ET GARAGES	CHARGES PARKING AÉRIEN PARKING, GARAGES	Ensemble des charges relatives au parking (Barrière, porte automatique, électricité, nettoyage, taxes sur les ordures ménagères portant sur ces locaux).
CHARGES ENTRETIEN BARRIÈRES PARKING	ENTRETIEN BARRIÈRE PARKING/GARAGE	Ensemble des charges relatives au parking (Barrière, porte automatique, électricité, nettoyage, taxes sur les ordures ménagères portant sur ces locaux).
CHARGES VMC	VMC	Dépenses d'entretien annuel et dépannage de la ventilation mécanique contrôlée (logements chauffage électrique individuel).

Plus d'infos dans la Foire aux Questions (FAQ) sur www.ophis.fr

OPHIS CONTACT : 04 73 41 16 16

32 rue de Blanzat CS 10522 - 63028 Clermont-Ferrand Cedex 02
 ophiscontact@ophis.fr - www.ophis.fr



OPHIS
PUY-DE-DÔME