

## 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.
	RÉPARATIONS COMMUNES	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, CHAUFFE-EAU, CHAUFFERIE	ENTRETIEN CHAUDIÈRE, CHAUFFE-EAU ET CHAUFFERIE	Entretien annuel obligatoire et maintenance de ces dépenses. Le remplacement des pièces est à la charge de l'OPHIS.
CHARGES ENTRETIEN ROBINETTERIE	ENTRETIEN ROBINETTERIE	Visite annuelle, dépannages ou remplacement des éléments (joints, robinets, matériels...).
RÉGUL TÉLÉRELÈVE EAU FROIDE ET/OU EAU CHAUDE	EAU FROIDE OU EAU CHAUDE	Appel ou remboursement par rapport au prix réel de l'eau payée au cours de l'année.
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 VMC	VMC	Dépenses d'entretien annuel et dépannage de la ventilation mécanique contrôlée.

Plus d'infos dans la Foire aux Questions (FAQ) sur [www.ophis.fr](http://www.ophis.fr)

**OPHIS CONTACT : 04 73 41 16 16**  
32 rue de Blanzat CS 10522 - 63028 Clermont-Ferrand Cedex 02  
[ophiscontact@ophis.fr](mailto:ophiscontact@ophis.fr) - [www.ophis.fr](http://www.ophis.fr)



Conception graphique : Sergent Papier - Photos : Freepik



## BIEN COMPRENDRE VOTRE DÉCOMPTÉ 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, robinetterie).  
**Par exemple**, sur cet avis de régularisation :
  - Vous vivez dans une résidence de 130 logements,
  - Dépense globale robinetterie : 1204,98 €
  - ➔ Votre quote-part de dépense pour votre logement (c'est-à-dire la part de la dépense correspondant à votre logement) :  $1204,98 / 130 = 9,27 \text{ €}$
- ✓ **Un prix unitaire** (ex. : l'eau, lorsqu'il existe un compteur individuel).  
 Par exemple,
  - Pour une consommation individuelle d'eau froide de 9 m<sup>3</sup>
  - Prix du m<sup>3</sup> d'eau froide : 3,29 € / m<sup>3</sup>
  - ➔ Votre dépense  $9 \times 3,29 = 29,61 \text{ €}$
- ✓ **Une dépense globale** rapportée à la surface du logement (charges communes, ascenseur, chauffage quand il est collectif).  
**Par exemple**, ici sur le chauffage gaz :
  - Pour une dépense globale de 99 824,86 €
  - Surface globale de l'ensemble immobilier d'habitation de 7 785,27 m<sup>2</sup>
  - Surface réelle du logement occupé : 56,67 m<sup>2</sup>
  - ➔ Votre quote-part de dépense :  $(99\ 824,87 / 7\ 785,27) \times 56,67 = 726,64 \text{ €}$

**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



Office Public de l'Habitat et de l'Immobilier Social  
 32 rue de Blanzat - CS 10522  
 63028 Clermont-Ferrand Cedex 2  
 Tél : 04 73 41 16 16  
 www.ophis.fr - ophiscontact@ophis.fr

**AVIS DE REGULARISATION DES CHARGES**  
 PERIODE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

CLERMONT FERRAND, le 26/04/2024

N° Client :  
 N° Location :  
 Date d'entrée : 11/04/2019  
 Adresse du logement

**EXEMPLE**

**CONSOUMMATIONS**

Local	Cpt	Type fluide	Anc.index	Nouv.index	Consommation	Prix unitaire	Montant
00 00 0000 00 0000	09	EAU FROIDE	169,00	178,00	9,00	3,29000000	29,61
00 00 0000 00 0000	10	EAU CHAUDE	65,00	66,00	1,00	11,72000000	11,72

**DEPENSES**

Code Libellé	Charges à répartir (A)	Tantièmes utilisés (B)	Méth. (C)	Total base (D)	Jours prés. (E)	Jours total (F)	Montant constaté (G)	Montant appelé (H)	Montant régularisé (I)
<b>310 PROVISION CHARGES COMMUNES</b>								411,60	
TAXES ORDURES MENAGERES	15.717,00	98,00	01	13.331,00	365	365	115,54		
ELECTRICITE	7.089,11	98,00	01	13.331,00	365	365	52,11		
ENTRETIEN ESPACES VERTS	8.856,00	98,00	01	13.557,00	365	365	64,02		
ENT RESEAUX/DESINSECT/FOSSE	711,33	1,00	04	130,00	365	365	5,47		
ENT RESEAUX/DESINSECT/FOSSE	885,44	98,00	01	13.331,00	365	365	6,51		
CHARGES DE GARDIENNAGE	14.402,00	98,00	01	13.331,00	365	365	105,87		
ENTRETIEN RESIDENCE	14.927,62	98,00	01	13.557,00	365	365	107,91		
<b>TOTAL 310 PROVISION CHARGES COMM</b>							457,43	411,60	45,83
<b>320 PROVISION ASCENSEUR</b>								13,44	
ASCENSEUR	1.090,55	98,00	01	1.399,00	365	365	76,39		
<b>TOTAL 320 PROVISION ASCENSEUR</b>							76,39	13,44	62,95
<b>330 PROVISION CHAUFFAGE</b>								784,46	
ENTRETIEN CHAUFFERIE	6.464,52	56,67	10	7.785,27	212	212	47,06		
CHAUFFAGE GAZ	99.824,86	56,67	10	7.785,27	212	212	726,64		
ENERGIE ELECTRIQUE	4.977,15	56,67	10	7.785,27	212	212	36,23		
<b>TOTAL 330 PROVISION CHAUFFAGE</b>							809,93	784,46	25,47
<b>336 BOUCLIER TARIFAIRE GAZ</b>								-85,92	
BOUCLIER TARIFAIRE GAZ	-29.910,55	56,67	10	7.785,27	212	212	-217,72		
<b>TOTAL 336 BOUCLIER TARIFAIRE GAZ</b>							-217,72	-85,92	-131,80
<b>368 PROV ABONNEMENT EAU FROIDE</b>								48,00	
ABONNEMENT EAU FROIDE	4.731,68	1,00	04	130,00	365	365	36,40		
<b>TOTAL 368 PROV ABONNEMENT EAU FRO</b>							36,40	48,00	-11,60
<b>388 REGUL TELERELEV EAU CHAUDE</b>								15,51	
EAU CHAUDE							11,72		
<b>TOTAL 388 REGUL TELERELEV EAU CHAU</b>							11,72	15,51	-3,79
<b>389 REGUL TELERELEV EAU FROIDE</b>								30,24	
EAU FROIDE							29,61		
<b>TOTAL 389 REGUL TELERELEV EAU FRO</b>							29,61	30,24	-0,63
<b>399 PROV ENTRETIEN ROBINETTERIE</b>								9,32	
ROBINETTERIE	1.204,98	1,00	04	130,00	365	365	9,27		
<b>TOTAL 399 PROV ENTRETIEN ROBINETTE</b>							9,27	9,32	-0,05
<b>***Total 01 01 0014 02 0073 04</b>							1.213,03	1.226,65	-13,62
<b>TOTAL</b>							1.213,03	1.226,65	-13,62

METHODE DE REPARTITION DE LA CHARGE (C) :  
 01 : Surface corrigée 04 : Forfait 10 : Surface réelle

CALCUL DU MONTANT DE LA REGULARISATION :  
 Charges à répartir (A) x Tantièmes utilisés (B) / Total base (D) \* Nombre de jours de présence (E) / Nombre de jours de la période de régularisation  
 ou de consommation (F) pouvant être réduit au prorata en cas de livraison en cours de période = (G) Montant constaté  
 MONTANT REGULARISE (I) = Montant constaté (G) - Montant appelé (H)

INCLUS DANS VOTRE PROCHAINE FACTURE DE LOYER.

<b>NOUS VOUS DEVONS</b>	13,62 €
-------------------------	---------

**COMMENTAIRES :**

Votre régularisation des charges sera mentionnée et portée sur votre avis d'échéance du mois prochain.  
 Vous pourrez obtenir tout renseignement complémentaire concernant ce décompte:  
 OPHIS CONTACT 04.73.41.16.16

Indique la période de régularisation de vos charges.

Détail des index et de la consommation par compteur. Le montant est repris sur la ligne de dépense (voir plus bas).

- A** - Dépenses totales en euros sur l'ensemble immobilier.
- B** - Surface de votre logement en fonction de :  
 - La modalité de répartition utilisée (surface réelle ou corrigée, ici 98,00 ou 56,67)  
 - La dépense au nombre de logement (ex : entretien chaudière, entretien robinetterie, soit « 1 » dans l'exemple...).
- C** - Modalité de répartition utilisée :  
 - 01 : pour la surface corrigée.  
 - 04 : au nombre de logement.  
 - 09 : à la surface utile. (non présent dans l'exemple ci-joint).  
 - 10 : à la surface réelle.
- D** - Modalité de la base de calcul à l'échelle :  
 - De votre résidence (ex : taxe ordure ménagères).  
 - De votre bâtiment (ex : ascenseur).  
 - Du nombre de logements sur votre résidence (130 dans cet avis de régularisation).
- E** - Temps de présence du locataire dans le logement sur la période.
- F** - Nombre de jours total de l'année. Pour le chauffage, nombre de jour de fonctionnement de ce dernier.
- G** - Total de votre dépense.
- H** - Montants des provisions versées pendant l'année pour le locataire.
- I** - Total des dépenses moins les provisions appelées.
- TOTAL** - Ce que l'OPHIS vous doit (Avoir), OU ce que vous devez en complément (somme dûe).  
 Dans l'exemple, l'OPHIS vous devrait 13,62 €  
 Cette somme apparaîtra sur votre prochain avis d'échéance de loyer.

Les colonnes B et C sont à lire ensemble

Mentionne les modalités de paiement de votre régularisation (si échelonnée).