

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

PROVISIONS APPELEES	DEPENSES CONCERNEES	EXEMPLE DE FACTURES
NETTOYAGE PRESTATION EXTERIEURE	PRESTATION ENTRETIEN RESIDENCE NETTOYAGE RESIDENCE	Entretien et nettoyage réalisés par une entreprise extérieure
FOURNITURES/PRESTATION GARDIEN	FOURNITURE D'ENTRETIEN CHARGES DE GARDIENNAGE ENTRETIEN PALIERS GARDIEN NETTOYAGE GARDIEN STATIONNEMENT	Produits d'entretien utilisés pour le nettoyage des parties communes, les fournitures d'ampoules et de néons, le sel de déneigement Part récupérable sur le salaire des gardiens et employés d'immeuble, y compris entretien des espaces verts
ENTRETIEN ESPACES VERTS	ENTRETIEN ESPACES VERTS	Entretien des espaces verts réalisé par une entreprise (pelouses, haies,..)
ENTRETIEN ASCENSEURS	ASCENSEUR ASCENSEUR GARAGE	Contrat d'entretien de l'ascenseur (entretien courant et menues réparations)
ELECTRICITE	ELECTRICITE ELECTRICITE ASCENSEUR ENERGIE ELECTRIQUE CHAUFFERIE ELECTRICITE STATIONNEMENTS	Electricité des parties communes Electricité qui alimente l'ascenseur Electricité qui alimente la chaufferie Electricité des stationnements et automatismes
ENTRETIEN DIVERS	INTRATONE-INTERPHONE REPARATION MATERIEL GARDIEN REPARATIONS ENT RESEAUX/DESINSECT/FOSSE POMPES ET SEPARATEURS CONTRAT PORTE	Entretien des réseaux d'évacuation horizontaux,les produits de désinsectisation, les réparations locatives sur les parties communes, etc.
TAXE ORDURES MENAGERES	TAXE ENLEVTE ORDURE MENAGERE T.E.O.M. STATIONNEMENT	Taxe ou redevance fixée par les collectivités locales pour le traitement des ordures ménagères
ENERGIE CHAUFFAGE	CHAUFFAGE ELECTRIQUE CHAUFFAGE GAZ ENERGIE BOIS ABONNEMENT CHAUFFAGE CALORIES	Coût du combustible (gaz, bois, fioul,...)
CONSOMMATION CALORIES	CALORIES	Consommation individuelle de chauffage
EAU CHAUDE	EAU CHAUDE	Dépenses d'eau et de son réchauffage selon vos consommations individuelles (hors télérelève mensuelle)
ABONNEMENT EAU FROIDE	ABONNEMENT EAU FROIDE	Abonnement facturé par le concessionnaire d'eau (la société qui gère l'eau)
EAU FROIDE	EAU FROIDE COMMUNE EAU FROIDE	Eau utilisée pour l'entretien des parties communes Dépenses d'eau selon vos consommations individuelles (hors télérelève mensuelle)
TELERELEVE EAU FROIDE ET/ OU EAU CHAUDE	TELERELEVE EAU FROIDE TELERELEVE EAU CHAUDE	Somme dûe ou remboursement, par rapport au prix réel de l'eau payée dans l'année, en fonction de la consommation annuelle
GAZ CUISINE	GAZ CUISINE	Factures de consommation du gaz alimentant les cuisines dans les immeubles collectifs équipés de tiges cuisines
ENTRETIEN CHAUDIERE INDIVIDUELLE/COLLECTIVE	ENTRETIEN CHAUFFE-EAU ENTRETIEN CHAUFFERIE ENTRETIEN CHAUDIERE/CHAUFFE EAU/ POMPE A CHALEUR	Entretien annuel obligatoire et maintenance de ces dépenses
STATIONNEMENTS	ENTRETIEN BARRIERE/PORTE/PORTAIL	Entretien des barrières, portes automatiques, portails
ENTRETIEN VMC	ENTRETIEN VMC	Dépenses d'entretien annuel et dépannage de la ventilation mécanique contrôlée
ENTRETIEN ROBINETTERIE	ENTRETIEN ROBINETTERIE	Visite annuelle, dépannages ou remplacement des éléments (joints, robinets, matériels...)



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)
- de 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**. Elles sont estimées 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 que vous avez versé en **provisions** et les **dépenses réelles**.

✓ **Si les acomptes que vous avez versés ont été plus importants** que les dépenses réelles, **OPHIS déduira** le trop-perçu de l'avis d'échéance suivant.

✓ **Si les acomptes que vous avez versés ont été insuffisants**, et les dépenses réelles plus importantes, **le montant indiqué est donc dû, et viendra s'ajouter** à l'avis d'échéance suivant.

**En application de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 et les décrets 82-955 du 9 novembre 1982 et 87-712 du 26 août 1987.*

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 ClermontFerrand Cedex 02
ophiscontact@ophis.fr



Conception graphique : Service communication OPHIS



3 MODES DE CALCUL POSSIBLES
SELON VOTRE LOGEMENT

1

UN MONTANT FORFAITAIRE

Par exemple : l'entretien de la chaudière, la VMC, l'abonnement à l'eau, les charges de parking, la robinetterie

Sur cette avis de régularisation :

- Vous vivez dans une résidence de 195 logements,
- Dépense globale robinetterie : 4 800,20€

➔ Votre quote-part de dépense pour votre logement (c'est à-dire la part de la dépense correspondant à votre logement) : 4 800,20/195 = 24,62€

2

UN PRIX UNITAIRE

Par exemple : l'eau, lorsqu'il existe un compteur individuel

Sur cette avis de régularisation :

- Une consommation individuelle d'eau froide de 84m³,
- Le prix du m³ d'eau froide : 4,08€/m³

➔ Votre dépense : 84 x 4,08 = 342,72€

3

UNE DÉPENSE GLOBALE RAPPORTÉE
À LA SURFACE DU LOGEMENT

Par exemple : charges communes, l'ascenseur, le chauffage quand il est collectif

Sur cette avis de régularisation, le chauffage collectif :

- Une dépense globale de 78 492,02€,
- Surface globale de l'ensemble immobilier d'habitation de 13 878,94m²
- Surface réelle du logement occupé : 54,12m²

➔ Votre quote-part de dépense : (78 492,02 / 13 878,94) x 54,12 = 306,07€

Charges communes de l'immeuble

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

Ascenseur

- **Coût annuel du contrat d'entretien**

Chauffage

- **Coût annuel du combustible (par exemple gaz, électricité, bois...)**

N° Client :
Locataire :
N° Location :
Date d'entrée : 21/06/2018
Adresse du logement

AVIS DE REGULARISATION DES CHARGES
PERIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

CLERMONT FERRAND, le 17/06/2025

EXEMPLE

CONSOMMATIONS

Local	Cpt	Type fluide	Anc.index	Nouv.index	Consommation	Prix unitaire	Montant
	09	EAU FROIDE	561,00	645,00	84,00	4,08000000	342,72
	10	EAU CHAUDE	335,00	402,00	67,00	12,00000000	804,00

DÉPENSES

Code Libellé	Charges à répartir (A)	Tantièmes utilisés (B)	Méth. (C)	T o t a l base (D)	Jours prés. (E)	Jours total (F)	Montant constaté (G)	Montant appelé (H)	Montant régularisé (I)
302 FOURNITURES/PRESTATION GARDIEN								318,36	
FOURNITURE D'ENTRETIEN	352,80	97,41	01	22.282,98	366	366	1,54		
CHARGES DE GARDIENNAGE	71.804,37	97,41	01	22.282,98	366	366	313,89		
TOTAL 302 FOURNITURES/PRESTATION G							315,43	318,36	-2,93
303 PROV ENTRETIEN ESPACES VERTS								27,36	
ENTRETIEN ESPACES VERTS	9.489,96	97,41	01	22.282,98	366	366	41,49		
TOTAL 303 PROV ENTRETIEN ESPACES VE							41,49	27,36	14,13
306 PROV ENTRETIEN ASCENSEURS								21,00	
ASCENSEUR	761,56	97,41	01	2.873,04	366	366	25,82		
TOTAL 306 PROV ENTRETIEN ASCENSEUR							25,82	21,00	4,82
308 PROV ELECTRICITE								91,44	
ELECTRICITE	4.193,35	97,41	01	22.282,98	366	366	18,33		
ELECTRICITE ASCENSEUR	1.277,25	97,41	01	2.873,04	366	366	43,30		
ENERGIE ELECTRIQUE CHAUFFERIE	22.145,15	54,12	10	13.878,94	366	366	86,35		
TOTAL 308 PROV ELECTRICITE							147,98	91,44	56,54
309 PROV ENTRETIEN DIVERS								18,96	
INTRATONE-INTERPHONE	2.399,04	1,00	04	196,00	366	366	12,24		
ENT RESEAUX/DESINSECT/FOSSE	1.469,96	97,41	01	22.282,98	366	366	6,43		
TOTAL 309 PROV ENTRETIEN DIVERS							18,67	18,96	-0,29
315 PROV TAXE ORDURES MENAGERES								160,92	
TAXE ENLEV ORDURE MENAGERE	39.620,35	97,41	01	22.282,98	366	366	173,20		
TOTAL 315 PROV TAXE ORDURES MENAG							173,20	160,92	12,28
316 PROV ENERGIE CHAUFFAGE								446,31	
CHAUFFAGE GAZ	78.492,02	54,12	10	13.878,94	241	241	306,07		
TOTAL 316 PROV ENERGIE CHAUFFAGE							306,07	446,31	-140,24
370 PROV ENT CHAUDIERE INDIV/COLL								30,48	
ENTRETIEN CHAUFFERIE	11.510,44	54,12	10	13.878,94	366	366	44,88		
TOTAL 370 PROV ENT CHAUDIERE INDIV/							44,88	30,48	14,40
388 REGUL TELERELEVE EAU CHAUDE EAU CHAUDE							804,00	820,89	
TOTAL 388 REGUL TELERELEVE EAU CHAU							804,00	820,89	-16,89
389 REGUL TELERELEVE EAU FROIDE EAU FROIDE							342,72	351,64	
TOTAL 389 REGUL TELERELEVE EAU FROI							342,72	351,64	-8,92
399 PROV ENTRETIEN ROBINETTERIE								22,56	
ENTRETIEN ROBINETTERIE	4.800,20	1,00	04	195,00	366	366	24,62		
TOTAL 399 PROV ENTRETIEN ROBINETTE							24,62	22,56	2,06
TOTAL							2.244,88	2.309,92	-65,04

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.

NOUS VOUS DEVONS	65,04 €
COMMENTAIRES : Votre régularisation 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 Si vous souhaitez connaître la qualité de l'eau potable de votre commune : https://sante.gouv.fr (Rubrique santé et environnement - Eaux du robinet - Qualité de l'eau potable)	

Indique la période de référence de régularisation de vos charges

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

A - Dépenses totales en euros sur l'ensemble immobilier

B - Méthode de calcul de la répartition de votre dépense

La modalité de répartition utilisée est :

- soit à la surface réelle ou corrigée, ici 97,41 ou 54,12
- soit au nombre de logements (ex : entretien chaudière, entretien robinetterie, soit « 1 » dans l'exemple)

C - Codification de la méthode de répartition utilisée :

- 01: pour la surface corrigée
- 04 : au nombre de logements (Forfait)
- 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 ordures ménagères)
- de votre bâtiment (ex: ascenseur)
- du nombre de logements sur votre résidence

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 jours de fonctionnement de ce dernier.

G - Part de la dépense du locataire

H - Montant des provisions versées pendant l'année par le locataire

I - Montant qui correspond au total des dépenses déduction faite des provisions appelées.

LIGNE "TOTAL" -

Total des dépenses du logement (2 244,88€)

Total des provisions versées par le locataire (2 309,92€)

↳ **Ecart entre les dépenses et les provisions (-65,04€)**

Deux possibilités :

- **"Avoir"** : ce que l'OPHIS vous doit
- **"Somme dûe"** : ce que vous devez en complément

Dans cet exemple, il s'agit d'un **avoir**. L'OPHIS vous doit **65,04€**. Cette somme apparaîtra en déduction du prochain avis d'échéance de loyer.