

## LES CHARGES LOCATIVES

Chaque année, au printemps, les locataires reçoivent leur décompte annuel de charges (également appelé «régularisation des charges»). Il s'agit d'une opération importante qui concerne l'ensemble du patrimoine de l'OPAC de l'Ondaine.

Vous trouverez, ci-dessous, les réponses que nous sommes le plus fréquemment amenés à vous apporter à propos des charges et de la régularisation annuelle.

### *«Qu'est-ce qu'une provision ?»*

Votre immeuble génère des dépenses (charges) récupérables auprès des locataires. Afin d'étaler le règlement de ces charges sur l'ensemble de l'année, chaque mois, il vous est demandé un acompte appelé «provisions pour charges». Les provisions sont déterminées en fonction du budget prévisionnel.

Suite à la régularisation, les provisions sont mises à jour dans le(s) mois suivant(s) en tenant compte des dépenses précédentes, mais également de l'évolution du coût de la vie, des conditions météorologiques (chauffage) et d'éventuelles dépenses imprévues pouvant survenir dans le courant de l'année. Les provisions reposent sur une estimation de dépenses.

### *«Je vous dois une somme élevée. Pourquoi ?»*

La cause principale des régularisations importantes trouve son origine dans la consommation d'eau chaude (essentiellement).

Conseils : Pensez à informer l'OPAC de toute modification de situation familiale pouvant entraîner une variation significative de votre consommation. Nous réajusterons en cours d'année votre provision.

Surveillez la robinetterie : le remplacement des joints peut vous éviter des fuites lourdes de conséquences.

### *«Pourquoi ai-je des provisions de chauffage toute l'année, même l'été ?»*

Les provisions de chauffage, comme les autres, sont appelées sur les 12 mois de l'année ; Ce qui permet d'éviter des écarts trop importants entre les périodes de chauffe et de non-chauffe.

Une même dépense de chauffage est ainsi répartie sur une année plutôt que sur 7-8 mois. Conseil : Si votre chauffage est collectif, l'ensemble des habitants de l'immeuble peut contribuer à la maîtrise des dépenses de chauffage.



## « Quelles charges provisionnons-nous ? »

Les charges récupérables sont déterminées par décret et correspondent :

- Aux services rendus
- Aux dépenses d'entretien courant et de petites réparations
- Aux impositions relatives à des services dont le locataire bénéficie (Taxe d'enlèvement des Ordures Ménagères).



Les principaux postes de charges sont :

- L'électricité des parties communes (éclairage, antenne TV, VMC, ascenseurs...),
- Le personnel d'entretien,
- L'hygiène des parties communes (produits d'entretien, désinsectisation...),
- Les espaces extérieurs (entretien),
- L'entretien de l'antenne TV, ...
- Chauffage (coûts de l'énergie, du contrat d'entretien, de l'électricité pour le fonctionnement de la chaufferie, de l'eau nécessaire au fonctionnement),
- Eau chaude individuelle,
- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères reversée aux collectivités locales.

## « J'ai emménagé en cours d'année... »

La régularisation des charges est calculée au prorata du temps d'occupation du logement. Si vous avez emménagé le 15 septembre, la période prise en compte (Période de référence sur votre avis) ira du 15 septembre au 31 décembre.