Comment vérifier le montant des charges que me réclame mon propriétaire ?

Notre réponse

Si vous payez des **provisions de charges**, vous payez tous les mois un certain montant à votre propriétaire. Ce montant est une **avance** sur sur vos charges réelles.

En principe, votre propriétaire vous envoie un **décompte** de charges **chaque année**. Ce décompte reprend ce que :

- vous avez **réellement consommé** pour ces charges ;
- votre propriétaire a **réellement payé** pour ces charges.

Sur base de ce décompte :

- Soit vous avez payé **trop de provisions** par rapport à vos dépenses réelles : votre **propriétaire doit vous rembourser** la différence.
- Soit vous n'avez **pas payé assez de provisions** par rapport à vos dépenses réelles : **vous devez payer** la différence à votre propriétaire.

Votre propriétaire doit **prouver** ce que vous avez réellement consommé et le montant des consommations. Votre propriétaire doit donc vous **envoyer** :

- le décompte des charges ;
- les documents **justifiant** le montant réclamé (factures d'électricité, factures d'eau, relevé des compteurs, etc.).

Le **décompte** doit notamment **préciser** :

- le type de dépenses effectuées ;
- le montant du produit ou du service facturé ;
- la quantité ou la proportion mise à votre charge ;
- une soustraction entre le montant à payer et le montant que vous avez déjà payé.

Cette obligation est **allégée** lorsque votre propriétaire gère un immeuble de **plusieurs appartements**. Dans ce cas, il doit uniquement vous envoyer un **décompte de charges**. Il ne doit **pas vous envoyer** les documents justificatifs. Mais il doit vous **donner accès** à ces justificatifs si vous les demandez.

Le décompte de charges est souvent fait annuellement, mais d’autres fréquences sont possibles. L’idéal est de préciser la fréquence dans le contrat de bail.

Si votre propriétaire ne vous envoie pas de décompte de charges, vous pouvez lui envoyer une **mise en demeure** par courrier recommandé. S'il ne l'envoie toujours pas, vous pouvez **saisir le juge de paix**.

Si vous n’êtes **pas d’accord** avec le montant réclamé par votre propriétaire dans le décompte de charges (erreur de calcul, incompréhension, absence de justificatifs, etc.), vous pouvez le contester auprès de votre propriétaire. Si le conflit perdure avec votre propriétaire, vous pouvez **saisir le juge de paix**.

Références légales

- Articles 24 et 58, §3 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Documents type

Modèle de lettre: Contestation du décompte de charges

Date de mise à jour: Vendredi 08/05/26