

Quelle est la différence entre forfait et provision de charge?

Notre réponse

Si le bail prévoit que le propriétaire répercute certaines charges qu'il a dû avancer pour le locataire, deux systèmes sont possibles :

- les charges forfaitaires, pour lesquelles vous payez un **forfait** ;
- ou les charges réelles, pour lesquelles vous payez une **provision** en avance sur un **décompte de charge**.

Le système choisi est idéalement précisé dans le contrat de bail. Si le contrat de bail n'opte pas clairement pour le forfait, c'est le système des charges réelles qui s'applique. Dans ce cas, les charges doivent correspondre aux dépenses réelles.

- **Le forfait**

Lorsque les charges consistent en un forfait, le locataire paye, mensuellement ou trimestriellement, une **somme fixe déterminée dans le contrat de bail**. Aucun décompte ne sera effectué. Dans cette hypothèse, il est possible que les charges ne correspondent pas aux dépenses réelles. Chacune des parties assume les risques à la hausse ou à la baisse des charges réelles.

- **La provision**

Dans ce cas, les charges doivent **correspondre aux dépenses réelles**, c'est-à-dire à ce que le locataire a réellement consommé et aux frais réellement déboursés par le propriétaire. La provision que paye périodiquement le locataire constitue une avance sur le paiement de ses charges réelles. En principe, chaque année, le propriétaire envoie un décompte de charges. Ce décompte représente l'énergie effectivement consommée:

- soit le propriétaire rembourse au locataire ce qu'il payé en trop,
- soit le propriétaire réclame au locataire un montant si les provisions de charges étaient sous-estimées.

Ce décompte s'effectue sur la base des différents relevés des compteurs (au moment de l'entrée dans les lieux et au moment de chaque décompte). On part du dernier relevé des compteurs fait pour le décompte précédent, et on le compare au nouveau relevé.

Le locataire peut exiger que son propriétaire lui présente tous les justificatifs (factures, relevé des compteurs, clé de répartition entre les occupants, relevé des sociétés de mesure de consommation d'énergie, etc.)

En cas de contestation, c'est le juge de paix qui est compétent.

Pour plus d'informations, voyez notre rubrique « Je vais en justice ».

Références légales

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

Documents type

