

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

Notre réponse

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

Régulièrement (souvent chaque année), votre propriétaire vous envoie un **décompte de charges**. Ce décompte reprend ce que :

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

Sur base de ce décompte :

- Soit votre propriétaire vous rembourse si vous avez trop payé car les provisions de charges étaient sur-estimées par rapport aux dépenses réelles (reprises dans votre décompte de charges).
- Soit le propriétaire vous réclame un montant si vous n'avez pas assez payé car les provisions de charges étaient sous-estimées par rapport aux dépenses réelles (reprises dans votre décompte de charges).

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

- le décompte des charges ;
- les documents permettant de **justifier** le montant réclamé (factures d'électricité, 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 le propriétaire ne s'exécute pas et tarde trop à vous envoyer le décompte, vous pouvez lui envoyer une **mise en demeure** par courrier recommandé. S'il ne s'exécute toujours pas, vous pouvez **saisir le juge de paix**.

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

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: Mercredi 25/02/26