Comment vérifier les charges que me réclame le propriétaire?

10/03/2020

Si vous payez des **provisions** pour charges, vous payez chaque mois un montant qui correspond à une avance sur le coût de vos charges réelles. Périodiquement (souvent chaque année), le propriétaire vous envoie un **décompte de charges**. Ce décompte représente l'énergie effectivement consommée et le prix réellement avancé par le propriétaire.

- soit le propriétaire vous rembourse un montant si vous avez trop payé?;
- soit le propriétaire vous réclame un montant si vous n'avez pas assez payé car les provisions de charges étaient sous-estimées.

Le propriétaire doit être en mesure de **prouver** ce que vous avez consommé et le coût des consommations. Votre propriétaire doit vous fournir le décompte des charges, ainsi que les documents permettant de **justifier** le montant réclamé (factures d´électricité, d´eau, relevé des compteurs, etc.). Doivent être notamment précisé dans le décompte :

- le type de dépense effectuée?;
- le prix du produit ou du service facturé?;
- la quantité ou la proportion mise à charge du locataire?;
- une soustraction entre le montant à payer et le montant déjà payé par le locataire.

Cette obligation est allégée lorsque votre propriétaire gère un immeuble de plusieurs appartements. Dans ce cas, il doit toujours vous fournir un décompte de charge, mais simplement vous **donner accès aux documents justificatifs**. Il n'est donc pas obligé de vous envoyer ces justificatifs.

Le décompte 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 faire parvenir le décompte, vous pouvez lui adresser une mise en demeure par courrier recommandé et 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 (erreur de calcul, incompréhension, absence de justificatifs), vous pouvez le contester auprès de votre propriétaire. Si le conflit perdure, le juge de paix est compétent.

Bon à savoir?! Si votre contrat de bail prévoit que vous payez 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.

Pour plus d'informations, consultez notre rubrique «?Les charges locatives?».

Publié le 10 mars 2020.