

Quelle est la différence entre forfait et provision de charge?

Notre réponse

Si le contrat de bail prévoit des charges, **2 systèmes de paiement des charges** sont possibles :

- La provision de charges ;

ou

- le forfait.

Idéalement, le **contrat de bail précise** le système de paiement des charges choisi.

Le système de la provision de charges **s'applique** si le contrat de bail **ne précise pas clairement** que c'est celui du forfait qui s'applique.

La provision de charges

La provision est une **avance** sur le montant des **dépenses réelles** liées à vos charges.

Dans ce cas, vous payez chaque mois une provision (un certain montant) en avance sur un **décompte de charges**. Le décompte de charges doit correspondre aux **dépenses réelles** liées à vos charges, c'est-à-dire :

- à ce que vous avez **réellement consommé** pour ces charges ;
- aux montants **réellement déboursés** par votre propriétaire pour ces charges.

En principe, votre propriétaire vous envoie un décompte de charges **chaque année**.

- Soit votre propriétaire vous **rembourse** si les provisions de charges étaient surestimées par rapport aux dépenses réelles ;
- Soit votre propriétaire vous **réclame un montant supplémentaire** si les provisions de charges étaient sous-estimées par rapport aux dépenses réelles.

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 de charges). On part du **dernier relevé** des compteurs, fait pour le décompte de charges précédent, et on le compare au nouveau relevé.

Vous pouvez exiger de votre propriétaire tous les **justificatifs** des dépenses réelles (factures, relevé des compteurs, clé de répartition entre les occupants, relevé des sociétés de mesure de consommation d'énergie, etc.).

Le forfait

Dans ce cas, vous payez, tous les mois ou tous les 3 mois, un **montant fixe** déterminé dans le contrat de bail.

Aucun décompte n'est effectué.

Dans ce cas, les charges peuvent ne pas correspondre aux dépenses réelles. Vous et votre propriétaire assumez tous les deux le risque que le forfait soit plus haut ou plus bas que les dépenses réelles.

Votre propriétaire ne peut donc pas vous demander de payer un supplément.
Si c'est le cas, voyez notre modèle de courrier "Contestation décompte de charges -forfait" dans l'onglet "Documents types"

En cas de **contestation**, le **juge de paix** 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

Date de mise à jour: Vendredi 30/01/26