Comment vérifier les charges que me réclame le propriétaire?

Notre réponse

Si vous payez des provisions pour charges, vous payez tous les mois un montant qui est une avance sur le coût de vos charges réelles. Régulièrement (souvent chaque année), le propriétaire vous envoie un décompte de charges. Ce décompte représente **l'énergie réellement 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 pouvoir **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.). Le décompte doit notamment préciser :

- 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 envoyer 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.

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: Mardi 04/01/22