

Mon propriétaire peut-il augmenter les charges en cours de bail?

Notre réponse

La réponse est différente selon que vous payez vos charges sous forme de forfaits ou de provisions. Pour connaître votre type de charges, regardez dans votre contrat de bail.

- **Charges forfaitaires**

Lorsque vous payez un **forfait**, le propriétaire ne peut vous réclamer **aucun supplément**. Le paiement sous forme de forfait se fait aux risques et périls de chacun. Votre propriétaire ne peut pas vous réclamer un supplément si le forfait est insuffisant. De même, vous ne pouvez pas réclamer un remboursement si le forfait dépasse vos consommations réelles.

Par contre, chacun peut demander au **juge de paix**, à tout moment, la révision des charges forfaitaires ou leur conversion en charges réelles. Le juge rectifiera la situation lorsque celle-ci ne correspond manifestement plus à la situation initiale. Il prendra en compte, par exemple, des critères tels qu'un changement de composition de famille, ou des absences plus ou moins fréquentes. La conversion en charges réelles doit être privilégiée par le juge lorsqu'elle est possible.

Pour plus d'informations sur la procédure en justice, voyez notre rubrique "Je vais en justice".

- **Charges par provision**

Lorsque vous payez une provision pour les charges, vous payez les charges réelles. Le montant des charges varie en fonction de vos consommations réelles. Le montant de la provision doit être le plus proche possible du coût réel de vos consommations sinon, vous devrez payer un supplément sur base du décompte de charge.

Si vos consommations sont plus élevées que ce qui était initialement prévu dans le contrat de bail, le propriétaire peut vous **demande une augmentation de la provision**. Il doit pouvoir justifier sa demande par un **décompte de charge** correct qui montre que les provisions ne couvrent pas entièrement le coût réel de vos consommations. En général, le décompte de charges se fait annuellement ou à la fréquence prévue dans votre contrat de bail. Si vous ne parvenez pas à un accord avec votre propriétaire sur un nouveau montant de provision, le juge de paix peut trancher cette question.

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: Mardi 04/01/22