Quelle est la différence entre un forfait et une provision de charges ?

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** de charges.

Regardez ce qui est prévu **dans votre contrat** de bail. Si votre contrat **ne précise rien**, vous payez une **provision**.

La provision

La provision est une **avance** sur vos **charges réelles**. Vous payez chaque mois une provision (un certain montant).

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

Dans le décompte de charges, on **calcule la différence** entre :

- le montant total des provisions que vous avez payées ;
- vos dépenses réelles.

Si vous avez payé **trop de provisions** par rapport à vos dépenses réelles, votre **propriétaire doit vous rembourser** la différence.

Si vous n'avez **pas payé assez de provisions** par rapport à vos dépenses réelles, **vous devez payer** la différence à votre propriétaire.

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 payés** par votre propriétaire pour ces charges.

Le décompte de charges s’effectue sur la base des **relevés** des compteurs au moment :

- de l'entrée dans le logement ou du décompte précédent ;
  et
- du décompte de charges.

Vous pouvez demander à votre propriétaire tous les **justificatifs** des dépenses réelles (les factures, le relevé des compteurs, la clé de répartition entre les occupants, etc.).

Le forfait

Vous payez tous les mois ou tous les 3 mois un **montant fixe** déterminé dans votre contrat de bail.

Vous ne pouvez pas payer plus ni moins. Votre propriétaire ne vous envoie **pas de décompte de charges**.

Les charges peuvent ne pas correspondre à vos dépenses réelles. Vous et votre propriétaire assumez le risque que le forfait soit **plus haut ou plus bas** que vos dépenses réelles.

Votre propriétaire ne peut **pas vous demander de payer un supplément** et vous ne pouvez **pas demander à votre propriétaire un remboursement**.

Si votre propriétaire vous demande de payer un supplément, 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

Modèle de lettre: Contestation décompte de charge - forfait

Date de mise à jour: Lundi 15/06/26