REQUETE

Contestation du décompte de charge

*A supprimer si vous utilisez ce modèle* : Avertissement ! la législation est en perpétuelle évolution. Malgré une procédure rigoureuse, Energie Info Wallonie ne peut garantir la mise à jour permanente des documents. Veillez à adapter le document à votre situation

personnelle.

*A Madame/Monsieur le Juge de Paix*

*De (indiquer le juge de paix auquel vous vous adressez),*

POUR : *indiquez vos nom, prénom, adresse (domicile) et profession*

CONTRE : *indiquez les noms, prénoms et domicile de la personne à convoquer (votre propriétaire)*

*Si le propriétaire est une société,* *indiquez la dénomination, la nature juridique et le siège social.*

La dénomination d’une société est son nom officiel. La nature juridique est la forme de société qu’il a choisie (par exemple : une SA ou une SPRL). Le siège social est son adresse officielle. Vous trouverez toutes ces informations dans le contrat de bail.

1. **LES FAITS**

*Expliquez ici la manière dont les choses se sont déroulées et ce qui pose problème. Indiquez les différents évènements importants. Indiquez les courriers, mails, sms envoyés au propriétaire à ce sujet, et les conversations téléphoniques.*

*Par exemple :* Mon propriétaire m’a envoyé un décompte de charge daté du XX/XX/XX. Ce décompte couvre une période de XX mois/années du XX/XX/XX au XX/XX/XX. Ce montant me semble anormalement élevé. Malgré mes demandes (*indiquez les* *dates des courriers ou mails envoyés*), le propriétaire ne me permet pas de vérifier si les montants réclamés sont exacts.

1. **OBJET DE LA DEMANDE**

* Je conteste le montant réclamé par mon propriétaire dans ce décompte de charge. Je demande que le propriétaire justifie son décompte de charges et prouve l’exactitude des montants réclamés. En l’absence de justification, je demande que le juge considère que je ne dois rien payer en plus des provisions mensuelles.

OU

* Je conteste le montant réclamé par mon propriétaire dans ce décompte de charge. Je demande que le propriétaire justifie son décompte de charges et prouve l’exactitude des montants qu’il réclame. En l’absence de justification, je demande que le propriétaire me rembourse partiellement les provisions payées pour les charges.

Facultatif : SI vous voulez demander un paiement étalé au cas où le juge donne raison, même en partie, au propriétaire : Si je suis condamné, même partiellement, à payer les montants réclamés par le propriétaire, je demande au juge de m’accorder des termes et délais comme prévu à l’article 1244 du Code civil. Je demande à payer ma dette par mensualité de XX €. (*Indiquez ici un montant mensuel que vous pourrez payer tous les mois*)

Facultatif : *justifiez pourquoi vous demandez ce montant mensuel.* (Par exemple, vous avez d’autres dettes à apurer, vos revenus s’élèvent à autant et vos charges à autant, etc.)

*Facultatif, si vous estimez que la première audience est suffisante pour aborder tous vos arguments et ceux du propriétaire :* Je demande que la procédure prévue à l’article 735 du Code judiciaire concernant les débats succincts soit appliquée.

1. **ARGUMENTS A L’APPUI DE MA DEMANDE**

*Indiquez ici les différents arguments qui justifient votre demande, avec les références légales sur lesquelles vous vous appuyez. Numérotez les différents arguments.*

Selon l’article 24 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d’habitation, le propriétaire doit expliquer et justifier les montants qu’il réclame pour les charges. Ces montants doivent correspondre à des dépenses réelles du propriétaire.

Il doit pouvoir expliquer au locataire les calculs effectués pour arriver au total réclamé.

*Supprimer le paragraphe inutile :*

* *Si vous vivez dans un immeuble constitué de plusieurs appartements*

Le propriétaire doit également transmettre au locataire un relevé des frais et charges, et lui donner la possibilité de consulter les documents justificatifs au domicile de la personne qui assure la gestion de l’immeuble (ou à son siège social s’il s’agit d’une personne morale).

* *Si vous* ***ne*** *vivez* ***pas*** *dans un immeuble constitué de plusieurs appartements*

Le propriétaire doit également transmettre au locataire les documents justificatifs sur lesquels il a fondé son décompte (facture d’énergie ; relevé des index ; pour le mazout : relevé des niveaux de la citerne au début et à la fin de la période couverte par le décompte, etc.).

Mon propriétaire ne respecte pas ces obligations. Le montant réclamé n’est pas correctement justifié.

*Supprimer le(s) paragraphe(s) inutile(s)*

* *S'il manque des justificatifs*

Il manque certains documents justificatifs pour vérifier le décompte de charge :

* + *Citer les documents manquants*
  + *Ex : Facture de gaz,*
  + *…*

Sans justificatifs, je considère que le supplément réclamé n'est pas dû.

* *Si les calculs ne sont pas indiqués*

Le propriétaire n'indiquez nulle part les calculs effectués pour parvenir au montant réclamé.

Sans information sur la méthode de calcul, je considère que le supplément réclamé n'est pas dû.

* *Si les calculs sont erronés*

Les calculs effectués sont erronés et le montant réclamé ne correspond pas à ma consommation d’énergie réelle.

* + *Expliquer en quoi le calcul du propriétaire est contestable et proposer un autre calcul.*

*Facultatif, si vous pensez avoir payé trop de provisions pour charge :*

Je pense que le montant total des provisions payées est trop élevé par rapport à mes charges réelles. J’estime le coût des charges à XX *€ (Justifiez le montant proposé)*. Je demande donc au propriétaire de me rembourser la différence.

1. **PROPOSITION DE JUGEMENT**

Monsieur/Madame le juge, je vous demande de prendre la décision qui suit :

* Déclarer la demande recevable et fondée,

*Reproduire ici vos différentes demandes du point II « OBJET DE LA DEMANDE » :*

* Si le propriétaire ne me permet pas de vérifier l’exactitude des charges demandées, décider que je ne dois rien payer en plus des provisions mensuelles.

**OU**

* Si le propriétaire ne me permet pas de vérifier l’exactitude des charges demandées, décider que le propriétaire doit me rembourser partiellement les provisions payées, comme expliqué au point III de cette requête.
* *Facultatif, si vous avez demandé des termes et délais :* Si vous donnez raison au propriétaire, même partiellement, m’accorder les termes et délais demandés au point II de cette requête
* *Facultatif, si vous estimez que la première audience est suffisante pour aborder tous vos arguments et ceux du propriétaire :* Appliquer la procédure prévue à l’article 735 du Code judiciaire concernant les débats succincts.
* *…*

Concernant les dépens :

Je vous demande de condamner la partie adverse aux dépens.

Fait à … (*indiquez le lieu*),

Le XX/XX/XX (*indiquez la date*)

Signature :

Annexes du dossier de … (indiquez votre nom)

Justice de Paix de (Indiquez la Justice de paix compétente)

Listez ici les documents que vous annexez à votre requête.

Vous devez toujours joindre à votre requête un certificat de résidence de la personne que vous convoquez en justice. Le certificat doit dater de moins de 15 jours. Vous devez demander ce certificat à la commune en expliquant que vous voulez déposer une requête en Justice.

Pour que le juge suive vos arguments, vous devez apporter des preuves pour appuyer ce que vous demandez. Vous devez joindre à vos conclusions tous les éléments qui peuvent prouver que votre demande est justifiée. Vous devez indiquer ici les différents documents joints, en les numérotant.

1. certificat de résidence de *(indiquez les nom et prénom de la personne que vous convoquez en Justice)*
2. *Par exemple : Copie du courrier/mail/sms envoyé au propriétaire pour contester le décompte de charge ou demander des explications*
3. …
4. …
5. …