Je reçois un décompte de charges de mon propriétaire, à quoi dois-je être attentif ?

21/05/2026

Vous louez un logement et le montant du décompte de charges vous parait trop cher par rapport à ce que vous consommez. Vous recevez un décompte de charges, pourtant vous payez un forfait mensuel. Si vous vous interrogez face au décompte de charges, voici quelques conseils pour savoir comment réagir.

En principe, votre **contrat de bail** doit reprendre une série d'éléments qui vous permet de comprendre votre décompte de charges. Nous vous conseillons donc de lire votre décompte de charges en parallèle de votre contrat de bail.

Que prévoit votre contrat de bail ?

1. Une provision de charges ou un forfait ?

A. Votre logement possède ses **propres installations d'énergie** (par exemple son propre compteur d'électricité et de gaz, sa propre chaudière).

Le plus souvent, votre contrat de bail prévoit que les contrats pour les charges sont à votre nom. Vous payez donc directement vos charges aux fournisseurs. Votre propriétaire n'avance pas le montant de vos charges individuelles. Vous ne recevez donc **pas** de **décompte de charges** de sa part.

Attention ! Les **calorimètres** et les **décompteurs** sont des instruments de mesures. Ils ne sont pas des installations d'énergie. Ils ne vous permettent pas d'avoir les contrats à votre nom pour les charges concernées.

Dans ce cas, votre propriétaire avance le montant de vos charges individuelles comme dans le point ci-dessous.

B. Votre logement ne possède **pas** ses **propres installations d'énergie.**

Dans ce cas, vous partagez une installation d'énergie (par exemple un compteur ou une chaudière) pour plusieurs logements. Votre propriétaire avance alors le montant de vos charges individuelles.

- Votre propriétaire peut vous envoyer un décompte de charges si votre contrat de bail prévoit une **provision de charges**.

Une provision de charges est une **avance** sur vos **charges individuelles**. La régularité à laquelle vous payez votre provision de charges est prévue dans votre contrat de bail. Le plus souvent, c'est mensuellement.

- Par contre, si votre contrat de bail prévoit un **forfait**, votre propriétaire ne peut **pas** vous envoyer un **décompte de charges**.

Un forfait est un **montant invariable** que vous payez à votre propriétaire. La régularité à laquelle vous payez votre forfait est prévue dans votre contrat de bail. Le plus souvent, c'est mensuellement.

Si le forfait est inférieur au montant de vos charges individuelles avancées par votre propriétaire, il ne peut pas vous demander de le rembourser. Si le forfait est supérieur au montant de vos charges individuelles avancées par le propriétaire, vous ne pouvez pas lui demander de vous rembourser.

Bon à savoir ! Si votre contrat de bail ne prévoit rien, c'est le système de la provision de charges qui s'applique.

Pour plus d'informations, voyez nos fiches :
- *« Comment vérifier le montant des charges que me réclame mon propriétaire ? »*
- *« Mon propriétaire peut-il me réclamer un supplément en cas de forfait ? »*
- *« Mon propriétaire peut-il augmenter les charges en cours de bail ? »*

2. Pour quelles charges en particulier ?

Votre contrat de bail répartit les charges entre vous et votre propriétaire.

Il doit prévoir :
- les charges que vous payez et leur montant ;
- les charges que votre propriétaire paie.

Bon à savoir ! Si votre contrat de bail ne prévoit rien, le paiement des charges **vous est attribué** si :
- elles concernent votre utilisation du logement ;
- elles vous apportent un avantage.

Exemple : le paiement des factures d'électricité et de gaz ou les frais d'ouverture de compteur d'électricité et/ou de gaz vous est attribué. Ces charges concernent votre utilisation du logement et vous apportent un avantage.

Si ce n'est pas le cas, le paiement de ces charges est attribué à votre propriétaire. Le paiement des charges lui est attribué si elles concernent la propriété de votre logement.

Exemple : le salaire du gérant ou du syndic de l'immeuble de votre logement concerne **la propriété** de votre logement. Son paiement est donc attribué à votre propriétaire.

Pour plus d'informations, voyez notre fiche : « Quelles charges mon propriétaire peut-il me réclamer ? »

3. Comment vérifier le montant du décompte de charges ?

Le décompte de charges calcule (pour la période écoulée entre 2 décomptes de charges ou entre votre arrivée dans le logement et le 1er décompte de charges) la différence entre :
- le montant des charges que vous avez réellement consommées ;
- le montant que votre propriétaire a réellement payé pour ces charges.

Si le total de vos provisions de charges (payées sur la période écoulée) est supérieur à la différence calculée, votre propriétaire doit vous rembourser.

Mais, si le total de vos provisions de charges est inférieur à la différence calculée, vous devez rembourser votre propriétaire.

Si vous devez rembourser votre propriétaire, il peut **augmenter** le montant de votre provision de charges pour le futur.

Votre propriétaire doit **prouver** :
- ce que vous avez **réellement** consommé ;
- le montant réel de vos consommations.

Votre propriétaire doit donc vous **envoyer** :
o le décompte des charges ;
o les documents **justifiant** le montant réclamé (factures d'électricité, factures d'eau, relevé des compteurs, relevé des calorimètres, relevé des décompteurs, etc.).

Le **décompte** doit aussi **préciser** :
o le type de dépenses effectuées ;
o le montant du produit ou du service facturé ;
o la quantité ou la proportion mise à votre charge ;
o la différence entre le montant à payer et le montant que vous avez déjà payé via vos provisions de charges.

Bon à savoir ! Si vous habitez dans un **immeuble à plusieurs logements**, votre propriétaire doit uniquement vous envoyer votre décompte de charges. Il ne doit **pas vous envoyer** les **documents justificatifs**. **Mais**, il doit vous **donner accès** à ceux-ci si vous les demander. Nous vous conseillons de le demander.

Pour plus d'informations, voyez nos fiches :
- *« Comment vérifier le montant des charges que me réclame mon propriétaire ? »*
- *« Comment répartir les charges entre les différents occupants d'un même immeuble ? »*
- *« Comment connaitre la répartition des charges prévue pour mon immeuble ? »*

4. Que faire si je ne suis pas d'accord avec le décompte de charges ?

Si vous n'êtes pas d'accord avec le décompte de charges :
o ne le payez pas ;
o **payez uniquement** le montant que vous estimez devoir payer ;
o **envoyez un écrit** au propriétaire avec votre **justification** et vos documents justificatifs.

Si le **contrat de bail** n'est **pas** assez **précis** sur des éléments importants comme la répartition des charges, la provision de charges ou le forfait, la clé de répartition, … :
o Discutez avec votre propriétaire de ces éléments et joignez un **avenant** au contrat (l'avenant est un accord qui modifie ou complète le contrat de bail, il s'ajoute au contrat de bail existant). Cet avenant précisera ces éléments pour le prochain décompte de charges.
o Si votre propriétaire refuse ou si vous n'êtes pas d'accord, demandez au **juge de paix** de décider.

Pour plus d'informations, voyez notre fiche : « Quel est le juge compétent pour traiter un litige en matière d'énergie ? »

Plus d'informations ?

Vous êtes **travailleur social** et vous avez encore des **questions** à la lecture de cette actualité ? Exemple : Comment vérifier un décompte de charges si le logement se situe dans un immeuble à appartements ? Quand le décompte de charges doit-il être envoyé ? Que faire si le propriétaire tarde à envoyer le décompte de charges ou à rembourser ?

Vous souhaitez confronter la théorie à des cas pratiques ? Exemple : Vous souhaitez analyser un décompte de charges et un décompte de calorimètres ou de décompteurs ?

Nous vous invitons à vous inscrire à notre **formation gratuite** « Energie et Logement 2 – Décompte de charges ».

Besoin d'aide ?

Contactez notre **permanence juridique** gratuite **:**

- 081/24.70.10
  - Les lundis, mercredis et jeudis de 9h à 12h30 et de 13h30 à 16h30
  - Les mardis de 13h30 à 16h30
- info@energieinfowallonie.be