

## Le propriétaire peut-il augmenter mes charges (Wallonie) ?

Mise à jour : Vendredi 20 août 2021

Région wallonne

Cette fiche a été mise à jour il y a plus d'un an.

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

### Soit vous payez un forfait :

Le propriétaire **ne peut pas** vous réclamer un supplément. Le paiement sous forme de forfait se fait aux risques et périls de chacun. Vous ne pouvez pas réclamer un remboursement si le forfait dépasse vos consommations réelles.

Par contre, vous (ou votre propriétaire) pouvez demander au **juge de paix**, d'adapter le montant du forfait ou de transformer le forfait en charges réelles. Le changement est valable pour l'avenir uniquement. Le juge rectifie la situation lorsque celle-ci ne correspond plus à la situation initiale. Il prend en compte des critères comme le changement de composition de famille, ou des absences plus ou moins fréquentes. La transformation en charges réelles doit être privilégiée par le juge lorsqu'elle est possible.

### Soit vous payez des provisions :

Une provision c'est un acompte sur le montant final des charges réelles. Lorsque le propriétaire reçoit les factures permettant de calculer vos charges réelles de consommation, il doit déduire les provisions que vous avez payées de ce montant final.

Si le montant final est plus élevé que le total des provisions payées pour la période concernée, le propriétaire peut vous demander de payer le surplus (montant total des charges - provisions). Si, par contre, le montant final est plus faible que le total des provisions payées, le propriétaire doit vous rembourser le trop payé.

Le propriétaire vous communique le montant final des charges réelles dans un **décompte de charges**. Il doit justifier son décompte de charges. Il doit vous donner accès aux documents justificatifs et au détail des calculs qu'il a effectués pour arriver au montant final.

Si le propriétaire vous réclame un surplus de charge suite au décompte, il pourrait ensuite vous demander d'augmenter la provision que vous payez tous les mois. A l'inverse, si vous obtenez un remboursement suite au décompte, vous pouvez demander au propriétaire de diminuer la provision de charge. En cas d'accord, l'idéal est de le prévoir dans un avenant au contrat de bail. Si vous n'arrivez pas à vous accorder, vous pouvez vous adresser au juge de paix.

## Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

### Les références légales

[Articles 24 et 58 §3 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation](#)

### Les documents types

Aucun document type lié.

