

Quelle est la différence entre le forfait et la provision pour charges (Bruxelles)?

Mise à jour : Mardi 29 mars 2022
Région de Bruxelles-Capitale

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

Le forfait

Lorsque votre contrat prévoit un forfait de charges, vous payez, mensuellement ou trimestriellement, **une somme fixe déterminée dans votre contrat de bail**. Ni plus, ni moins. **Aucun décompte** n'est effectué en fin d'année.

Si le montant du forfait payé ne correspond pas aux dépenses réelles, tant pis ! Chacune des parties assume les risques. Le propriétaire ne peut pas vous demander de payer un surplus parce que vous avez beaucoup consommé cette année.

Cependant, vous ou votre propriétaire pouvez toujours **demandeur au juge de paix pour le futur uniquement** :

- la modification du forfait ;
- ou la transformation en charges réelles.

Le juge rectifie la situation lorsque celle-ci ne correspond plus à la situation initiale. Il prend en compte des critères comme un changement de composition de famille, ou des absences plus ou moins fréquentes.

La provision

C'est le mode de calcul privilégié des charges.

La provision pour charges est une **avance** sur le paiement de vos **charges réelles**. En général, le bail prévoit que vous payez une provision mensuelle.

A la **fin de l'année**, le propriétaire doit vous transmettre un **décompte** reprenant les charges réelles.

On calcule la différence entre le montant total des provisions versées et les dépenses réelles :

- Si le montant total de vos provisions est trop élevé par rapport au coût des dépenses réelles : votre propriétaire doit vous rembourser la différence.
- Si le montant total de vos provisions ne suffit pas pour couvrir le coût des dépenses réelles : vous devez payer la différence à votre propriétaire.

Pour les charges de consommation, le décompte se fait sur base des différents **relevés des compteurs**. On fait la différence entre le moment de l'entrée dans les lieux et le moment du décompte :

- on part du dernier relevé des compteurs fait pour le décompte précédent ;
- on le compare au nouveau relevé ;
- on multiplie ensuite par le coût à l'unité.

Si vous avez vous-même conclu des contrats d'énergie avec le fournisseur, vous payez directement ces charges-là au fournisseur.

Dans tous les cas, les baux conclus à partir du 1er janvier 2018 doivent énumérer les charges que vous devez payer.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Articles 224/2 §2 et 218 du code bruxellois du logement](#)

[Article 1728ter du Code civil](#)

Les documents types

[Brochure : Un mauvais bail, ça peut faire mal - les baux d'habitation à Bruxelles - éditée par Service public régional de Bruxelles - édition juin 2023](#)

[Exemple de facture d'énergie commentée.](#)

