

## Le propriétaire peut-il augmenter mes 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.

Cela dépend si vous payez vos charges sous forme de forfait ou de provisions. Pour connaître votre type de charges, regardez dans votre bail.

- Si vous payez un **forfait** :

Le propriétaire ne peut pas vous réclamer de 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 le transformer en charges réelles.

Le changement est valable pour le futur uniquement. Le juge rectifie la situation lorsqu'elle 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.

- Si vous payez des **provisions** :

Une provision est un acompte sur le montant final des charges réelles. Lorsque le propriétaire reçoit les factures des charges finales et 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).

Par contre, si 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 **peut 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.

Si votre contrat de bail a été conclu à partir du 1er janvier 2018, vérifiez si les charges facturées par le propriétaire correspondent bien aux charges annoncées dans le contrat.

**Pour plus d'informations vous pouvez consulter :**

**Les références légales**

[Article 1728ter du Code civil](#)

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

## **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](#)

