

Décompte de charges : comprendre et analyser



OBJECTIFS

Déchiffrer et comprendre
un décompte de charges

Analyser la consommation

Vérifier si les montants réclamés sont dus



LECTURE PRÉALABLE

La partie [Décompte de charges](#)
du site de SocialEnergie

Exemples de décompte [TECHEM](#) et [ISTA](#)

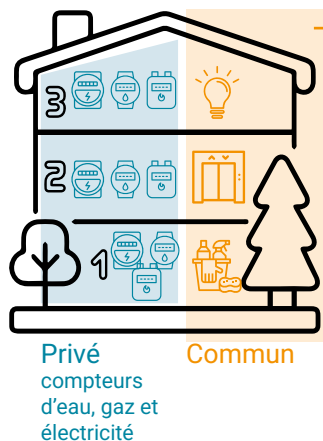
Un décompte de charges est un document qui répartit, entre les occupants d'un immeuble, les différents frais facturés pour l'ensemble de cet immeuble.

Le décompte peut concerner les frais de nettoyage, l'éclairage des communs, le chauffage, l'eau, la production d'eau chaude, ...

Avant d'analyser le décompte, il est préférable de vérifier ce qui est prévu dans le contrat de bail et d'interroger l'occupant sur les installations et équipements présents dans son logement et dans l'immeuble.

PARTIE 1 : ANALYSER UN DÉCOMPTÉ DE CHARGES

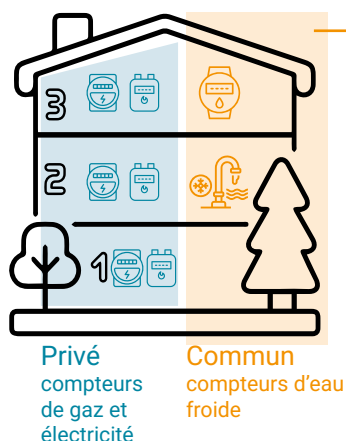
Frais généraux ou frais communs (nettoyage des escaliers, ascenseur, éclairage dans les escaliers ...)



Le propriétaire/le gestionnaire de l'immeuble/ le syndic établit un décompte annuel pour les charges communes (ex: ascenseur, électricité des communs, nettoyage). Il se base sur une clé de répartition définie dans le contrat de bail.

L'ensemble des frais demandés doivent correspondre à des dépenses réelles.

Eau froide



Le propriétaire/le gestionnaire de l'immeuble/ le syndic établit un décompte annuel pour la consommation d'eau.

Si les logements sont équipés de compteurs de passage, il tient compte de la consommation relevée pour répartir la facture entre les locataires.

Si il n'y a pas de compteurs de passage, il se base sur une clé de répartition définie dans le contrat de bail.

L'ensemble des frais demandés doivent correspondre à des dépenses réelles.



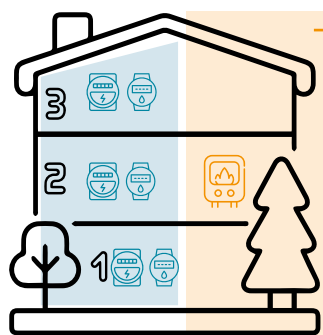
Unité de mesure :

Sur le compteur d'eau Vivaqua, les unités sont des m³.

Sur le décompte de charges, la consommation peut être exprimée en Hl (Hectolitres).

1m³ = 1000 litres = 10Hl

Chauffage



Privé
compteurs
d'eau et
électricité +
instrument de
mesure

Commun
chaudière

Le propriétaire/le gestionnaire de l'immeuble/ le syndic établit un décompte annuel pour la consommation de chauffage (gaz, mazout...).

Ce décompte peut éventuellement être réalisé par une société de comptage comme Techem ou Ista.

Parfois, le contrat de bail prévoit que les frais de chauffage du décompte de charges comportent:

- des « **frais fixes** » : qui ne dépendent pas des consommations personnelles des occupants (déperdition d'énergie, fuites, etc). La part de ces consommations (un pourcentage) assumée par chaque occupant est fixée à l'avance par le gestionnaire du logement.
- des « **frais variables** » calculés sur base des consommations personnelles de l'occupant.

Si le logement est équipé d'instruments de mesure, le montant est déterminé selon les unités consommées par l'occupant.

Si le logement n'est pas équipé d'instruments de mesure, le montant est déterminé selon une « clé de répartition » qui détermine la part des dépenses totales de l'immeuble assumée par l'occupant.

L'ensemble des frais demandés doivent correspondre à des dépenses réelles.



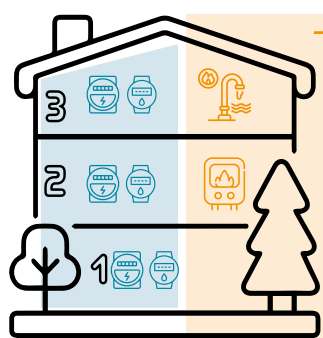
Unité de mesure :

La consommation de chauffage n'est pas exprimée en kWh. Sur les décomptes de charges, elle est exprimée en « Unités ».

Prix d'une unité =

$$\frac{\text{Frais de chauffage pour l'immeuble (€)}}{\text{Nombre d'unités consommées dans l'immeuble}}$$

Eau chaude



Privé
compteurs
d'eau et
électricité +
instrument de
mesure

Commun
le système de
production d'eau
chaude

Le propriétaire/le gestionnaire de l'immeuble/ le syndic établit un décompte annuel pour la production d'eau chaude. Ce décompte peut éventuellement être réalisé par une société de comptage comme Techem ou Ista.

Il peut arriver que pour l'eau froide, l'occupant possède un compteur d'eau individuel. Dans ce cas, le décompte de charges ne concerne pas ce poste. Pourtant, une section « eau froide » apparaît sur le décompte. Ce n'est pas une erreur : il s'agit de l'eau froide nécessaire pour produire de l'eau chaude.

Si le logement est équipé d'instruments de mesure, le montant est déterminé selon les unités consommées par l'occupant.

Si le logement n'est pas équipé d'instruments de mesure, le montant est déterminé selon une « clé de répartition » qui détermine la part des dépenses totales de l'immeuble assumée par l'occupant.



Unité de mesure :

Sur le décompte de charges, la consommation d'eau chaude est exprimée en Hl (Hectolitres).

Pour calculer le prix de l'Hl d'eau chaude, on additionne le prix de l'eau froide et le prix du combustible pour chauffer l'eau.



Quelle quantité d'énergie est nécessaire pour chauffer 1 Hl (100l) d'eau froide?

On peut estimer qu'il faut entre 15 et 20Kwh pour chauffer 1Hl d'eau froide. La quantité d'énergie varie selon les systèmes de production et les installations.

Lexique complémentaire

Prix unitaire : prix par unité.

Par exemple : le prix d'un Hl d'eau, le prix d'une unité de chauffage, le prix d'un relevé.

Quotité/millième : indique quelle part des frais globaux de l'immeuble est assumée par l'occupant.

Par exemple, ce terme est mentionné sous la section « frais fixes » ou « frais généraux/divers ».

Frais généraux /divers : frais d'entretien de l'installation, d'abonnements, de réparation, etc.

Frais de relevé : frais facturés par la société de relevé pour effectuer le relevé des instruments de mesure (salaire de l'employé, déplacement, etc).

Type d'installation et décomptes de charges

Type d'installation (individuelle ou collective)			Le décompte de charges porte sur :
Chauffage	Production d'eau chaude sanitaire	Distribution d'eau froide	
Collectif - un système central pour tout l'immeuble - instruments de mesure dans chaque logement*	Collectif - un compteur Vivaqua pour l'ensemble de l'immeuble - qui alimente un système central de production d'eau chaude pour tout l'immeuble - et compteur de passage d'eau chaude pour chaque logement*	Collectif - un compteur Vivaqua pour l'ensemble de l'immeuble - et compteur de passage d'eau froide pour chaque logement*	• le chauffage • l'eau chaude • l'eau froide
Collectif - un système central pour tout l'immeuble - instruments de mesure dans chaque logement*	Collectif - un compteur Vivaqua pour l'ensemble de l'immeuble - qui alimente un système central de production d'eau chaude pour tout l'immeuble - et compteur de passage d'eau chaude pour chaque logement*	Individuel - compteur Vivaqua personnel pour chaque logement	• le chauffage • la production (et consommation) d'eau chaude L'occupant reçoit directement les factures de Vivaqua pour ses consommations d'eau froide
Collectif - un système central pour tout l'immeuble - instruments de mesure dans chaque logement*	Individuel - pas de compteur spécifique pour l'eau chaude (car l'eau est chauffée individuellement après son passage par le compteur Vivaqua) - chauffe-eau au gaz ou à l'électricité personnel	Individuel - compteur Vivaqua personnel pour chaque logement	• le chauffage uniquement L'occupant reçoit directement les factures de Vivaqua pour ses consommations d'eau et de son fournisseur d'énergie pour la production d'eau chaude
Individuel - système de chauffage individuel	Individuel - chauffe-eau au gaz ou à l'électricité personnel	Collectif - un seul compteur Vivaqua pour l'ensemble de l'immeuble - et compteur de passage d'eau froide pour chaque logement*	• l'eau froide uniquement L'occupant reçoit directement les factures de son fournisseur d'énergie pour le chauffage et la production d'eau chaude
Individuel - système de chauffage individuel	Individuel - pas de compteur spécifique pour l'eau chaude (car l'eau est chauffée individuellement après son passage par le compteur Vivaqua) - chauffe-eau au gaz ou à l'électricité personnel	Individuel - compteur Vivaqua personnel pour chaque logement	Pas de décompte de charges L'occupant reçoit directement les factures de Vivaqua et de son fournisseur d'énergie

* Facultatif. S'il n'existe pas d'instruments de mesure pour le chauffage, l'eau froide et/ou l'eau chaude, le décompte reposera sur une clé de répartition.

PARTIE 2 : COMPRENDRE UN DÉCOMPTÉ DE CHARGES

Les vérifications de base

- Coordonnées de l'occupant
- Identification du logement concerné (adresse, n° d'appartement, ...)
- Période de consommation prise en compte (période de chauffe)
- Date du relevé

➤ Si une de ces informations ne correspond pas aux données de l'utilisateur, le décompte est peut-être erroné.

Comparer le décompte à la feuille de relevé

Les deux documents sont-ils identiques au niveau :

- Des unités consommées ?
- Du nombre d'instruments de mesure ?
- Des observations du releveur¹ ?

➤ Si vous constatez des différences entre les deux documents, le décompte est peut-être erroné.

Comparer le décompte à la réalité du logement

- Le nombre d'instruments de mesure correspond-il à la réalité du logement ?
- Les instruments de mesure sont-ils situés physiquement là où le décompte les mentionne ?
- La répartition entre les frais fixes/frais variables est-elle bien celle fixée dans le contrat, règlement de copropriété, règlement d'ordre intérieur ou acte de base ?

➤ Si vous constatez que le décompte ne correspond pas à la réalité du logement, le décompte est peut-être erroné.

¹ Les observations du releveur sont notées en abrégé. La légende se trouve au dos de la feuille de relevé. Les observations en néerlandais et en français n'ont pas toujours la même signification, il faut donc lire les deux. Si vous ne comprenez pas les implications d'une observation, il peut être utile de contacter la société responsable du relevé.

Comparer le décompte à ceux des années précédentes

- Les unités relevées sont-elles équivalentes d'une année à l'autre ?
- L'évolution des consommations paraît-elle plausible ?

➤ Si la consommation paraît augmenter/diminuer fortement d'une année à l'autre, le décompte est peut-être erroné. Il peut également s'agir d'un changement de comportement de la part de l'usager.



D'une année à l'autre, la société de relevé peut installer de nouveaux répartiteurs dans les logements. Dans ce cas, il est probable que vous ne puissiez pas établir de comparaison entre les unités consommées lors d'une année et celles consommées l'année précédente. Pourquoi ? Les répartiteurs ne comptent pas en kWh mais en « unités ». La valeur de ces unités varie d'un type de répartiteur à un autre. Dans ce cas, seul le montant demandé pour le chauffage peut vous permettre d'établir une comparaison.

Comparer la consommation de l'occupant à celle de l'ensemble de l'immeuble

- Le montant demandé à l'occupant paraît-il équilibré par rapport au montant total demandé à l'immeuble ?

➤ Si le montant demandé à l'occupant paraît disproportionné, le décompte est peut-être erroné.

Exemple : un immeuble comporte 10 appartements. Le montant demandé pour l'ensemble de l'immeuble = 1000 €. Le montant demandé à l'occupant = 600 €. On peut raisonnablement penser qu'un occupant ne consomme pas à lui seul 60 % des unités comptabilisées dans le décompte.

Vérifier que les frais réclamés correspondent à des dépenses réelles

Le propriétaire/gestionnaire de l'immeuble a-t-il fourni avec le décompte de charges les justificatifs des dépenses ? Ex: facture d'eau, de chauffage, de nettoyage, ... Si ce n'est pas le cas, le locataire peut demander à les consulter.

Que faire en cas de suspicion de décompte erroné ?

Contactez la société de relevé et/ou le gestionnaire du logement pour essayer de déceler l'origine de l'erreur.

En cas d'erreur avérée, il est important de savoir que le décompte ne sera corrigé que par une demande écrite du gestionnaire du logement à la société responsable du relevé.