



Décompte de charges : Analyse



Objectif : analyser un décompte de charges afin d'en vérifier l'exactitude



Lectures préalables :

- la partie [« Décompte de charges »](#)
- les [exemples de décompte](#) Techem et Ista
- la fiche pédagogique [« Décompte de charges : Lexique »](#)

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'utilisateur.



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.

QUE FAIRE EN CAS DE SUSPICION DE DÉCOMPTE ERRONÉ ?

Contactez la société de relevé et/ou le gestionnaire de 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 de logement à la société responsable du relevé.