



EMPLOI &
SÉCURITÉ SOCIALE



LOGEMENT



SANTÉ



STATUTS DE SÉJOUR
& MIGRATIONS



INSTITUTIONS



ENSEIGNEMENT



VIE QUOTIDIENNE



VIVRE ENSEMBLE



LOGEMENT

décompte des charges

objectifs

- Comprendre ce que sont les charges
- Comprendre comment est fixé le montant des charges
- Vérifier si le montant des charges que l'on paie est correct

matériel

FOURNI

- 3 A3 avec le dessin d'un immeuble : ses appartements, ses habitants
- A4 avec des situations
- 2 cartes postales : compteur de passage eau et calorimètre
- 2 lettres : facture d'eau (Une pour Bruxelles et une pour la Wallonie)

FOURNI, A DUPLIQUER

Néant

A SE PROCURER

- Affiches
- Pastilles adhésives repositionnables ou ruban à dessin
- Gros marqueurs

A SE PROCURER, A DUPLIQUER

Néant

ANNEXE

- Liste des pièces justificatives
- Différence entre forfait et provision de charges
- Compléments d'informations
- Corrigé des calculs

SITES A CONSULTER

www.guide-locataire.be

www.droitsquotidiens.be/fr

www.socialenergie.be/fr

www.energieinfowallonie.be/fr

déroulement

- L'animateur propose de partir des expériences des participants :

Qui parmi vous paie des charges ?

Quels frais cela couvre-t-il ?

- Le groupe élabore sa définition du mot «charges».
- On compare celle-ci avec la définition ci-dessous :

Les charges locatives correspondent aux dépenses occasionnées par l'occupation des lieux : on se chauffe, on utilise de l'électricité... Il peut s'agir de charges communes ou de charges privées, ou les deux. En tout cas, bailleurs et locataires doivent définir ces charges dans le contrat de bail.

Les charges communes se rapportent généralement à des immeubles dans lesquels il existe plusieurs locations (un ou plusieurs propriétaires). L'entretien des parties communes (nettoyage, ascenseur, intendance...) est supporté par le ou les propriétaires. Le propriétaire refacture ces dépenses aux locataires.

Les autres charges locatives sont privées et se rapportent directement au logement loué et/ou aux consommations du locataire. Il s'agit de consommations individuelles (eau, gaz, électricité).

Le montant des charges communes fait partie des mentions obligatoires de toute annonce immobilière. Il doit être distinct du montant du loyer.

Inspiré de www.lebonbail.be/articles/a-quoi-correspondent-les-charges-locatives

- L'animateur montre le dessin de l'immeuble et demande aux participants de décrire ce qu'ils voient : on laisse aux participants un temps d'observation, puis ils énoncent le nombre de compteurs, d'appartements, leur taille respective, le nombre d'habitants – adultes et enfants – dans chacun d'entre eux, l'ensoleillement de chaque logement (d'après l'orientation du bâtiment), la position de chaque logement dans l'immeuble, etc.
- Il pose les questions :

Qui reçoit la facture des charges dans cet immeuble ?

Qui paie le montant des charges au fournisseur ?

- Lorsqu'il est clair pour tous que, dans ce cas-ci, c'est le propriétaire qui règle le montant de la facture¹, l'animateur annonce qu'il s'agit à présent de saisir comment celui-ci récupère auprès de ses locataires les montants qu'il a versés.
- L'animateur invite alors les participants, réunis en sous-groupes, à regarder une nouvelle fois le dessin de l'immeuble et, compte tenu des variables évoquées plus haut (taille des appartements, nombre d'habitants, etc.), leur demande d'évaluer quel ménage paie le plus de charges, lequel paie le moins, et de préciser pourquoi.

¹ Puisqu'il n'y a qu'un compteur pour tout l'immeuble (pour tous les appartements, donc), c'est bien le propriétaire qui reçoit et règle la facture au fournisseur.

- Après une mise en commun de ces estimations, il demande aux sous-groupes d'imaginer différentes manières de fixer le montant des charges :

Selon vous, quelles pourraient être les manières de définir le montant des charges dans cet immeuble?

- L'animateur complète les réponses en plénière, et explique les trois manières de procéder :
 - le forfait (le propriétaire décide d'un montant fixe : voir définition en annexe)
 - le compteur de passage et le calorimètre ;
 - les provisions, c'est-à-dire un acompte sur la facture finale des consommations. A la réception de cette facture, le propriétaire calcule le montant à récupérer ou à rembourser en fonction de la consommation réelle de chaque occupant.
- L'animateur reforme ensuite trois sous-groupes auxquels il attribue une situation et la facture globale d'eau adressée au propriétaire :

Voici la facture d'eau que le propriétaire reçoit à la fin de l'année.

Sur base des instructions que vous avez, établissez le montant que les familles devront payer.

Vous présenterez ensuite aux autres participants le calcul du montant dû par chacune des familles sur base des instructions que vous avez reçues.

Listez également les pièces justificatives que les locataires peuvent demander au propriétaire.

- L'animateur passe de sous-groupe en sous-groupe et offre son aide si c'est nécessaire.
- Les sous-groupes présentent le résultat de leur travail sur une affiche et expliquent comment ils ont procédé.
- On compare les résultats, on échange, on discute. L'animateur donne éventuellement des informations complémentaires.
- Si le groupe est avancé, l'animateur propose de répartir les frais sur base des compteurs de passage (voir annexe 4)

Voilà une façon d'aborder les mathématiques.

Pour préparer cette animation, vous pouvez consulter les fiches sur les maths, téléchargeables WWW.LIRE-ET-ECRIRE.BE/ANIMATH

Si les participants ont beaucoup de questions à propos du décompte des charges, il est conseillé d'avoir recours à un expert.

- A Bruxelles, SocialEnergie : 02 526 03 00
- En Wallonie, Energie Info Wallonie : 081 39 06 26

Cette animation n'est pas adaptée à un groupe oral débutant.



EMPLOI &
SÉCURITÉ SOCIALE



LOGEMENT



SANTÉ



STATUTS DE SÉJOUR
& MIGRATIONS



INSTITUTIONS



ENSEIGNEMENT



VIE QUOTIDIENNE



VIVRE ENSEMBLE



les annexes

annexe ➔ 1 liste des pièces justificatives

- Toutes les factures que le propriétaire répercute sur les locataires (eau, électricité, gaz, mazout, entretien de la chaudière, nettoyage des parties communes du bâtiment, etc.)
- La preuve des consommations (photos, relevés des index des compteurs, etc.)
- Le calcul du montant des charges
- Les clés de répartition éventuelles, c'est-à-dire ce sur quoi le propriétaire s'est basé pour effectuer ses calculs (nombre d'occupants, superficie des logements, etc.)
- Tout autre document permettant de fonder le montant réclamé

annexe ➔ 2 différence entre forfait et provision de charges

Deux systèmes sont possibles : les charges forfaitaires, pour lesquelles le locataire paie un **forfait**, ou les charges réelles, pour lesquelles le locataire paie une **provision**, une avance sur un **décompte des charges**.

Idéalement, le contrat de bail précise le système choisi : s'il n'est pas indiqué clairement que les charges sont forfaitaires, le système des provisions pour charges réelles s'applique.

S'il s'agit de charges forfaitaires, le locataire paie (généralement tous les mois) une somme fixe. Aucun décompte ne sera effectué. Chacun assume donc le risque que la somme payée par le locataire au propriétaire ne corresponde pas à ce que le propriétaire aura vraiment dépensé. Le locataire aura peut-être consommé plus ou moins d'électricité par exemple, mais il payera la même somme.

Si le système choisi est celui des provisions, le locataire paye un montant mensuel. Lorsque le propriétaire reçoit la facture de régularisation, il envoie un décompte des charges au locataire. Soit le locataire a consommé plus que ce qu'il a avancé, et il doit payer la différence au propriétaire, soit le locataire a consommé moins, et c'est au propriétaire de le rembourser.

Ce décompte s'effectue sur la base des différents relevés de compteurs et le locataire peut exiger tous les justificatifs (voir annexe 1).

annexe ➡ 3 compléments d'informations

Comprendre ce que sont les charges

Les charges privatives sont des charges en lien avec la consommation personnelle (eau froide et chaude, électricité et chauffage).

Les charges communes sont liées aux frais de consommation, d'entretien et de réparation des installations communes (ascenseur, chaudière...) et des lieux communs (éclairage des couloirs et des caves, entretien des jardins...)

Charges privatives dans le cadre d'installations communes

Les compteurs de passage pour l'eau (eau chaude et/ou eau froide) et les compteurs de chaleur pour le chauffage indiquent la consommation d'un ménage.

Le propriétaire fait ici souvent appel à des sociétés privées (Techem et Ista) pour le relevé des compteurs, et fait suivre le décompte qu'il établit.

Sans compteur de passage et compteur de chaleur, le contrat de location prévoit un autre calcul, soit en fonction de la superficie du logement, soit en fonction de la composition du ménage, soit en fonction du nombre de logements.

Comprendre comment est fixé le montant des charges

Les charges sont déterminées dans le contrat de bail par un montant : forfait ou provisions.

Le **forfait** est une somme d'argent fixe versée chaque mois au propriétaire. Il ne nécessite pas de régularisation de la part du propriétaire. Ce dernier n'est pas tenu de justifier les dépenses réelles. Le locataire ne reçoit pas de décompte de charges. Aucune somme d'argent ne peut être demandée en plus. Tout changement doit se faire devant un juge de paix. Il faut cependant bien vérifier sur quelles charges porte le forfait.

Les **provisions** représentent une somme d'argent fixe versée chaque mois au propriétaire. Contrairement au forfait, ces provisions pour charges font l'objet d'un décompte sur la base des frais réels à l'échéance d'une certaine période (généralement définie dans le contrat de bail). Le locataire a le droit de demander au propriétaire des justificatifs prouvant les dépenses réelles (factures d'eau, d'énergie, d'entretien, de réparation...). Le décompte des charges corrige la différence entre les montants déjà payés et le montant réellement dû en raison d'une consommation effective. Le locataire paie un supplément quand les provisions payées ne couvrent pas les dépenses réelles. Il est remboursé quand les provisions dépassent le montant des frais réels.

Pour savoir exactement comment le propriétaire fait son calcul, il faut lui demander directement des explications.

Vérifier si le montant des charges que l'on paie est correct

Il est indispensable de vérifier dans le contrat de bail ce qui est prévu pour les charges communes et privatives : le locataire paiera-t-il un forfait ou des provisions ?

On s'informerera également des installations pour :

- le chauffage : s'il s'agit d'une chaudière individuelle, le locataire paie directement la facture au fournisseur d'énergie ; si la chaudière est commune, le locataire reçoit un décompte Techem ou Ista pour sa consommation personnelle et pour les frais communs : entretien, réparation, relevé des compteurs ;
- l'eau chaude : si l'on dispose d'un boiler individuel, on paie directement la facture au fournisseur d'énergie ; dans le cas d'un boiler collectif, on reçoit un décompte Techem ou Ista pour sa consommation personnelle, les frais de relevé pour les compteurs d'eau, la chauffe de l'eau, ainsi que les frais pour l'entretien, les réparations, le relevé des compteurs d'eau ;
- l'eau froide : lorsque le compteur est individuel, le locataire paie directement la facture à Vivaqua (Bruxelles) ou à la SWDE (Wallonie) ; si on dispose de compteurs de passage, un décompte Techem ou Ista est adressé au locataire pour sa consommation personnelle et les frais de relevé des compteurs d'eau ainsi que des frais communs pour le chauffage, l'entretien, les réparations.

Le locataire a le droit de demander un décompte détaillé et les justificatifs se rapportant aux frais réels dans le cadre d'un régime de dépenses réelles (provisions).

annexe ➔ 4 corrigé des calculs

Exemples avec des clés de répartition :

1. En fonction des m² :

La facture d'eau est à répartir entre les logements en fonction de leur superficie :
 $3000/300 = 10 \rightarrow 10 \text{ €/m}^2$

- Appartement 1 : $10 * 150 = 1500$
- Appartement 2 : $10 * 75 = 750$
- Appartement 3 : $10 * 75 = 750$

Provisions de charges pour l'an prochain :

- Appartement 1 : $1500/12 = 125$ → on peut arrondir à 125 €/mois
- Appartement 2 : $750/12 = 62,5$ → on peut arrondir à 60 €/mois ou 65 €/mois
- Appartement 3 : $750/12 = 62,5$ → on peut arrondir à 60 €/mois ou 65 €/mois

Si le propriétaire décide de faire un forfait, il peut aussi se baser sur ces montants.

2. En fonction du nombre d'occupants :

La facture d'eau est à répartir entre les logements en fonction du nombre d'occupants :

$3000/10 = 300 \rightarrow 300 \text{ €/personne}$

- Appartement 1 : $300 * 6 = 1800$
- Appartement 2 : $300 * 3 = 900$
- Appartement 3 : $300 * 1 = 300$

Provisions de charges pour l'an prochain :

- Appartement 1 : $1800/12 = 150 \rightarrow 150 \text{ €/mois}$
- Appartement 2 : $900/12 = 75 \rightarrow 75 \text{ €/mois}$
- Appartement 3 : $300/12 = 25 \rightarrow 25 \text{ €/mois}$

Si le propriétaire décide de faire un forfait, il peut aussi se baser sur ces montants.

3. grâce aux compteurs/calorimètres :

Pour une facture d'eau de 3000 € :

- Appartement 1 : le compteur de passage passe de 1000 à 1340
→ consommation de 340 m³ d'eau
- Appartement 2 : le compteur de passage passe de 200 à 325
→ consommation de 125 m³ d'eau
- Appartement 3 : le compteur de passage passe de 20 à 55
→ consommation de 35 m³ d'eau

Nombre total de m³ d'eau consommés pour l'immeuble : $340 + 125 + 35 = 500$

● → Appartement 1

$$\frac{340}{500} = \frac{?}{3000} \quad \frac{340}{500} = \frac{2040}{3000} \rightarrow 2040 \text{ € pour l'année}$$

● → Appartement 2

$$\frac{125}{500} = \frac{?}{3000} \quad \frac{125}{500} = \frac{750}{3000} \rightarrow 750 \text{ € pour l'année}$$

● → Appartement 3

$$\frac{35}{500} = \frac{?}{3000} \quad \frac{35}{500} = \frac{210}{3000} \rightarrow 210 \text{ € pour l'année}$$

- Provisions de charges pour l'appartement 1 :
2040/12 = 170 → 170 €/mois
- Provisions de charges pour l'appartement 2 :
750/12 = 62,5 → on peut arrondir à 60 €/mois ou 65 €/mois
- Provisions de charges pour l'appartement 3 :
210/12 = 17,5 → on peut arrondir à 15 €/mois ou à 20 €/mois

Si le propriétaire décide de faire un forfait, il peut aussi se baser sur ces montants.

Nouvelles animations 2018

Logement : énergie à bras, choix du fournisseur, comprendre ma facture d'énergie, **décompte des charges**, je n'arrive pas à payer ma facture, le démarchage

Enseignement : notre parcours à l'école, les inégalités à l'école, redoublement et décrochage, les relations familles-école, le tronc commun

Les mallettes Bienvenue en Belgique

Cette animation éditée en 2018 est l'une des nouvelles démarches qui complète, actualise, enrichit le contenu des mallettes pédagogiques «Bienvenue en Belgique» réalisées par Lire et Écrire dans le cadre d'un projet FEI/AMIF.

Ces huit mallettes conçues pour l'animation de modules citoyenneté abordent chacune un aspect de l'organisation sociale de la vie en Belgique. Leur objectif est de proposer aux animateurs des démarches structurées, accompagnées des supports nécessaires à la réalisation d'animations facilitant l'accès à l'information et à la compréhension du fonctionnement de notre société. Destinées plus particulièrement aux personnes primoarrivantes analphabètes ou peu scolarisées, elles peuvent tout aussi adéquatement s'adresser à un public d'origine belge, ainsi qu'à des jeunes en formation.

Bonne découverte !

La création de ces animations est le fruit d'une collaboration avec de nombreuses personnes que nous remercions chaleureusement.



LA SOCIÉTÉ DES EAUX



Vous souhaitez nous contacter ?

Appelez nous au 081/22.22.22
 www.lasocietédeseaux.be
 Rue du Torrent, 2 – 5000 Namur
 Pour une situation urgente : 081/33.33.33

Monsieur Jean DUPONT
 Rue du Pont, 1 – 5000 Namur

Adresse de consommation
 Rue du Pont, 1 – 5000 Namur

Date de facturation : 3 janvier 2019
 Numéro de client : 01010101
 Numéro de facture 10000002
 Numéro de compteur : 123456

Facture de régularisation pour la période du 03 janvier 2018 au 27 décembre 2018

TOTAL CONSOMMATION (TVAC)	3000 €
Acomptes déjà facturés (TVAC)	2900 €
Solde restant dû (TVAC)	100 €

Le montant de 100 € est à payer avant le 17.01.2019 sur le compte BE60 3333 4444 5555 avec la communication structurée +++008/0729/31595+++

Des Frais administratifs sont facturés en cas de non-paiement des factures: 7,5€ pour une lettre de rappel, 15€ pour une mise en demeure.

Handtekening(en)
 Signature(s)
 Unterschrift(en)

OVERSCHRIJVINGSOPDRACHT
ORDRE DE VIREMENT
ÜBERWEISUNGS-AUFTRAG

Als mededeling niet de hand van de afzender te plaatsen en het bedrag te vermelden per saldo.
 Si communication à la main, à effectuer par une seule MAJ. S'IL S'AGIT d'un seul chèque, ne pas indiquer
 Beim Ausfüllen mit der Hand ein GRÜNSÜCHTIGES oder ZAHN in schwarz (oder blau) pro: ord

Bewinste uitvoeringsdatum in de toekomst / Date d'exécution souhaitée dans le futur / Bewinnsches Ausfühngsdatum in der Zukunft

	Bedrag / Montant / Betrag	EUR	CENT
* * * * *	* * * * *	* * * * *	* * * * *
Rakening opdrachtgever (IBAN) Compte donneur d'ordre (IBAN) Konto des Auftraggebers (IBAN)	* * * * *	* * * * *	* * * * *
Naam en adres opdrachtgever Nom et adresse donneur d'ordre Name und Adresse des Auftraggebers	* * * * *	* * * * *	* * * * *
Rakening begunstigde (IBAN) Compte bénéficiaire (IBAN) Konto des Begünstigten (IBAN)	* * * * *	* * * * *	* * * * *
B-C begunstigde B-C bénéficiaire B-C Begünstigter	* * * * *	* * * * *	* * * * *
Naam en adres begunstigde Nom et adresse bénéficiaire Name und Adresse des Begünstigten	* * * * *	* * * * *	* * * * *
Mededeling Communication Mitteilung	+++008/0729/31595+++		

VIVAQUA

Vous souhaitez nous contacter ?

www.vivaqua.be
Boulevard de l'Impératrice, 17-19,
1000 Bruxelles

Monsieur Alfred GROSJEAN
Rue Dupont, 31 – 1030 Bruxelles

Adresse de consommation
Rue Dupont, 31 – 1030 Bruxelles

Date de facturation : 3 janvier 2019
Numéro de client : 01010101
Numéro de facture 10000002
Numéro de compteur : 123456

Facture de régularisation pour la période du 03 janvier 2018 au 27 décembre 2018

TOTAL CONSOMMATION (TVAC)	3000 €
Acomptes déjà facturés (TVAC)	2900 €
Solde restant dû (TVAC)	100 €

Le montant de 100 € est à payer avant le 17.01.2019 sur le compte BE60 3333 4444 5555 avec la communication structurée +++008/0729/31595+++

Des frais administratifs sont facturés en cas de non-paiement des factures: 7,5€ pour une lettre de rappel, 15€ pour une mise en demeure.

Handtekening(en)
Signature(s)
Unterschrift(en)

OVERSCHRIJVINGSOPDRACHT
ORDRE DE VIREMENT
ÜBERWEISUNGSAUFTRAG

*En l'absence de la date, des PROFORMA ET/OU de cyber le zwaart getekend par veldje
Si aucune date n'est indiquée, le bénéficiaire doit être MAJ. 2018.2 ou en l'absence d'adresse de facturation, l'adresse ci-dessus.
Wenn Ausfüllen mit der handschriftlichen GROSJEAN oder Zahl in schwarz oder blau oder / die*

Gewünschte Ausführungstermin in de toekoms? / Date d'exécution souhaitée dans le futur / Gewünschtes Ausführungsdatum in der Zukunft

	Bedrag / Montant / Betrag												EUR		CENT			
	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rekening opdrachtgever (IBAN) Compte donneur d'ordre (IBAN) Konto des Auftraggebers (IBAN)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Naam en adres opdrachtgever Nom et adresse donneur d'ordre Name und Adresse des Auftraggebers	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rekening begunstigde (IBAN) Compte bénéficiaire (IBAN) Konto des Begünstigten (IBAN)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
B.C begunstigde B.C bénéficiaire B.C Begünstigter	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Naam en adres begunstigde Nom et adresse bénéficiaire Name und Adresse des Begünstigten	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Mededeling Communication Mitteilung	+++008/0729/31595+++																	

1^e situation

Le propriétaire de cet immeuble vient de recevoir sa facture annuelle de consommation d'eau.

Comme il aura de nouveaux occupants l'année prochaine (on les voit sur le dessin de la maison), il souhaite établir un forfait mensuel pour les locataires.

- Sur base de quel critère va-t-il fixer ce forfait ?
- Sur base du critère choisi, aidez le à calculer le forfait qu'il va demander à chaque locataire.
- Quelles pièces justificatives doit-il garder pour pouvoir les montrer au locataire qui le demande ?

2^e situation

Le propriétaire de cet immeuble vient de recevoir sa facture annuelle de consommation d'eau.

Il a demandé à monsieur Potferdoum et au jeune couple de payer chaque mois 70 € comme provision.

Et à la famille Massart, la somme de 170 €.

Son critère pour demander ces provisions a été le nombre de m² de chaque appartement.

Il s'agit maintenant d'ajuster les comptes avec la facture qu'il vient de recevoir.

- Aidez-le à faire ses calculs
- Quelles pièces justificatives doit-il garder pour pouvoir les montrer au locataire qui le demande ?

3^e situation

Le propriétaire de cet immeuble vient de recevoir sa facture annuelle de consommation d'eau.

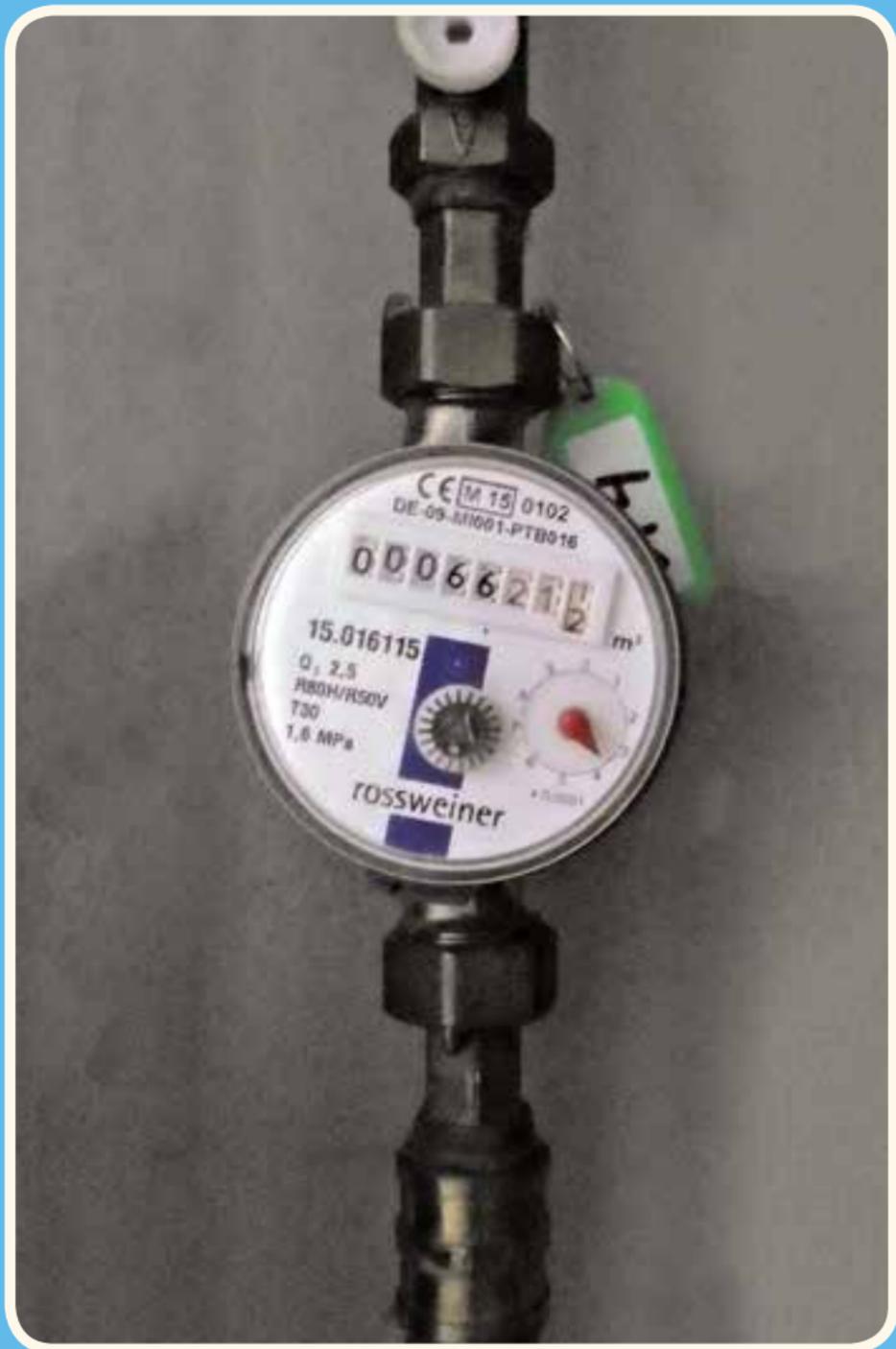
Il a demandé comme provision, à payer chaque mois :

- ▶ à monsieur Potferdoum la somme de 30 €
- ▶ au jeune couple 70 €
- ▶ Et à la famille Massart, la somme de 150 €

Son critère pour demander ces provisions a été le nombre personnes qui vivent dans chaque appartement.

Il s'agit maintenant d'ajuster les comptes avec la facture qu'il vient de recevoir.

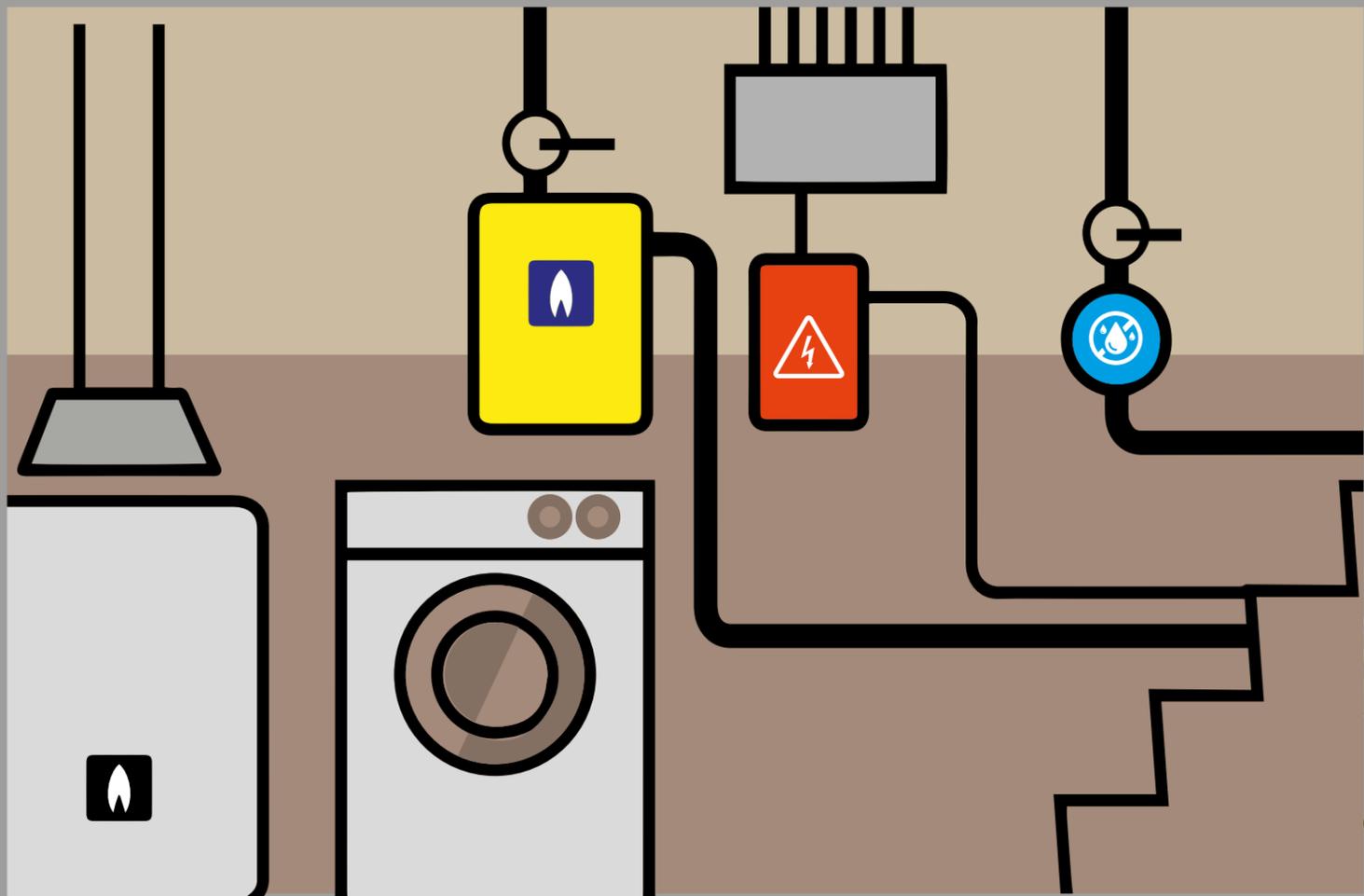
- Aidez-le à faire ses calculs
- Quelles pièces justificatives doit-il garder pour pouvoir les montrer au locataire qui le demande ?



compteur de passage eau



calorimètre



- Massart-Rugimana
- Denis-Hasard
- Potferdoux



