

Comment répartir les charges entre les différents occupants d'un même immeuble?

Notre réponse

Pour répartir les charges entre les occupants, il existe plusieurs cas de figure :

1. Votre immeuble est équipé d'instruments de mesure des consommations

Les charges sont alors réparties de manière équitable entre les différents locataires, **sur la base de leur consommation individuelle.**

Pour mesurer la consommation d'eau, des compteurs individuels de passage sont utilisés. Pour mesurer la quantité d'énergie utilisée pour chauffer le logement, des calorimètres sont utilisés.

2. Votre immeuble n'est pas équipé d'instruments de mesure des consommations

Dans ce cas, la consommation globale de l'immeuble peut être répartie entre les locataires sur la base d'une **clé de répartition**. Dans ce cas, les locataires paient une part de la facture globale des frais collectifs de l'immeuble.

La **clé de répartition** varie en fonction du type de logement :

- **Soit l'immeuble est divisé en copropriétés distinctes**

Généralement, le règlement de copropriété prévoit la clé de répartition des charges entre les différents copropriétaires. C'est le gestionnaire du logement qui, sur cette base, établit le décompte de charges entre les occupants de l'immeuble.

Lorsque le règlement ne prévoit rien, les charges sont réparties en fonction, notamment, de la superficie, de la situation des parties privatives et de l'utilisation des équipements particuliers par ces parties privatives.

Par exemple, les charges sont plus élevées pour les grands appartements que pour les studios.

En tant que locataire, vos charges dépendent des charges qui pèsent sur la partie d'immeuble que vous louez. Il est conseillé à votre propriétaire de les mentionner dans le contrat de bail qui vous lie.

Pour plus d'informations, voyez notre fiche « Quelles charges le propriétaire peut-il me réclamer ? ».

- **Soit l'immeuble est une seule propriété séparée en logements**

La répartition des charges entre les locataires qui occupent différentes parties d'un logement appartenant à un seul propriétaire est plus problématique. Généralement, un seul compteur comptabilise les consommations de l'entièreté du logement sans différencier qui a consommé combien de kilowattheures (kWh).

Si le propriétaire n'a pas posé des compteurs de passage ou des calorimètres, il utilise une clé de répartition. Les charges sont alors réparties en fonction du nombre d'appartements, de la superficie des appartements ou du nombre d'occupant par appartement.

Il est vivement conseillé au propriétaire de préciser la clé de répartition choisie dans le contrat de bail. Lorsque ce n'est pas le cas, vous devez trouver un accord avec votre propriétaire pour choisir une répartition. En tant que locataire vous pouvez contester la clé de répartition. Si vous ne trouvez pas d'accord, vous pouvez contester la répartition choisie par votre propriétaire devant le juge de paix si une médiation n'est pas envisageable ou échoue.

Lorsqu'une provision pour charges est prévue, le propriétaire doit pouvoir prouver la consommation réelle du locataire.

Vous trouverez un modèle de contrat de bail de résidence principale en Région wallonne sous l'onglet documents utiles.

Références légales

- Articles 577-2 § 2 et § 3 et 577-3 du Code civil
- Articles 5 et 24 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Documents type

Modèle de contrat: Modèle de contrat de bail de résidence principale en Région wallonne avec son annexe obligatoire - SPW - 2018

Date de mise à jour: Mardi 04/01/22