Quelles charges mon propriétaire peut-il me réclamer ?

Notre réponse

Les charges que votre propriétaire peut vous réclamer **dépendent de votre contrat de bail**.

Le principe est celui de la liberté contractuelle : vous et votre propriétaire pouvez décider de la manière de répartir des charges entre vous.

Attention ! La liberté contractuelle ne permet pas tout. Votre contrat de bail ne peut pas prévoir certaines règles pour les charges : elles sont **interdites**.

Par exemple, le contrat de bail ne peut pas :

- mettre le **précompte immobilier** à votre charge ;
- interdire de **changer le montant** du forfait ;
- interdire de **changer le forfait en provisions** de charges ;
- mettre les **frais de gestion de l'agence immobilière** à votre charge.

Si votre contrat de bail prévoit l'une de ces règles, elle **ne s'applique pas**.

1. Votre contrat de bail indique la répartition des charges

Le contrat de bail doit indiquer :

- les charges que **vous payez** ;
- les charges que **votre propriétaire paye** ;
- le **montant** que vous payez pour quelles charges.

Le contrat de bail permet donc de décider si :

- vous **concluez vous-même** les contrats d'électricité, de gaz, etc. et payez **directement** ces dépenses ;
  ou
- votre propriétaire **conclut lui-même** les contrats d'électricité, de gaz, etc., **paie** ces dépenses et vous demande de le **rembourser**.

2. Votre contrat de bail n'indique pas la répartition des charges

Quand le contrat de bail ne prévoit rien, les charges sont réparties selon qu'elles :

- concernent ou non **votre utilisation du logement** ;
- vous apportent ou non un **avantage**.

Par exemple, le paiement de ces charges peut vous être attribué :

- les dépenses engendrées par vos **consommations personnelles** (par exemple, les factures d'électricité, d'eau, de mazout, y compris les redevances) ;
- les **frais d'ouverture des compteurs** de gaz et/ou d'électricité.

Si les charges ne concernent **pas votre utilisation** du logement et ne vous apportent **pas un avantage**, leur paiement est attribué à **votre propriétaire**.

Si la répartition des charges n'est pas prévue par le contrat de bail, vous pouvez la **contester** devant un juge de paix.

Si vous souhaitez avoir une idée du montant des charges avant de signer votre contrat de bail, vous pouvez demander à de votre propriétaire :

- le certificat de performance énergétique (PEB) ;
  ou
- les derniers relevés d'index du locataire précédent.

Attention ! Le montant des charges dépend, entre autres, de votre mode de vie.

Pour plus d'informations sur le PEB, voyez notre fiche "Qu'est-ce qu'un certificat de performance énergétique (certificat PEB)?".

Vous trouverez un modèle de contrat de bail de résidence principale dans l'onglet "Documents utiles".

Références légales

- Articles 24 et 58, §3 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: Lundi 15/06/26