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

Notre réponse

Pour répartir les charges entre les occupants d'un même immeuble, plusieurs cas de figure existent.

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 occupants sur base d'une **clé de répartition**. Les occupants paient une part de la facture globale des frais collectifs de l'immeuble.

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

a. L'immeuble est divisé en copropriétés distinctes

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

Lorsque le règlement **ne prévoit rien**, les charges sont réparties notamment en fonction de :

- de la **superficie** ;
  et/ou
- du **nombre d'appartements** ;
  et/ou
- de la **situation** des parties privatives ;
  et/ou
- 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 de l'immeuble que vous louez. Votre propriétaire devrait de les **mentionner** dans votre **contrat de bail**.

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

b. L'immeuble est une seule propriété séparée en logements

La répartition des charges entre les occupants 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 votre propriétaire n’a pas installé des compteurs de passage ou des calorimètres, il utilise une **clé de répartition**. Les charges sont alors réparties en fonction :

- du **nombre d’appartements** ;
  et/ou
- de la **superficie** des appartements ;
  et/ou
- du **nombre d’occupant** par appartement.

Votre propriétaire devrait **mentionner** la clé de répartition dans votre **contrat de bail**.

Lorsque ce n’est pas le cas, vous devez trouver un accord avec votre propriétaire pour choisir une clé répartition. Si votre propriétaire choisit seul la clé de répartition, vous pouvez la **contester** si vous estimez que le résultat est trop éloigné de vos consommations réelles. Si vous ne trouvez pas d'accord avec votre propriétaire, vous pouvez contester la clé répartition devant le **juge de paix**.

Lorsque vous payez une **provision de charges**, votre propriétaire doit **prouver** votre consommation réelle et ce qu'il a réellement payé pour vos charges.

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

Références légales

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: Vendredi 12/06/26