

# Quelles charges le propriétaire peut-il me réclamer ?

## Notre réponse

Les charges que le propriétaire peut vous réclamer **dépendent de votre contrat de bail**. En effet, le principe est celui de la liberté contractuelle : le propriétaire et le locataire sont libres de décider la répartition des charges entre eux comme ils le souhaitent.

Le contrat de bail permet aussi de décider si le locataire va assumer directement certaines charges ou bien si le propriétaire les paiera dans un premier temps avant de demander un remboursement au locataire. Par exemple, le contrat de bail peut prévoir que le locataire conclut lui-même le contrat de fourniture de gaz ou bien que c'est le propriétaire qui est titulaire du contrat mais demandera un remboursement au locataire pour le gaz consommé.

En revanche, la liberté contractuelle ne permet pas tout. On ne peut pas déroger à certaines règles. Par exemple, le contrat ne peut pas mettre le précompte immobilier à charge du locataire.

Si rien n'est prévu dans le contrat de bail, on répartit les dépenses selon qu'elles apportent ou non un avantage au locataire. Par exemple, ces charges seront attribuées au locataire :

- Les frais engendrés par vos consommations personnelles lorsqu'elles sont payées par votre propriétaire (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 elle n'est pas prévue par le contrat de bail, la répartition des charges peut être contestée devant un juge de paix.

Avant de signer votre contrat de bail, si vous souhaitez avoir une idée du montant des charges qui vous sera réclamé, vous pouvez exiger le certificat de performance énergétique (PEB) ou les derniers relevés d'index du locataire précédent. Les charges vont néanmoins dépendre, 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 sous 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: Jeudi 19/01/23