Comment connaître la répartition des charges prévue pour mon immeuble ?

Notre réponse

1. L’immeuble est divisé en copropriétés distinctes

La répartition des charges communes et individuelles entre les différents logements et leurs modes de calcul doivent être **fixés par les copropriétaires** dans :

- l’acte de base de la copropriété ;
- le règlement de copropriété de l’immeuble.

Votre propriétaire devrait les **mentionner** dans votre **contrat de bail.**

Sur cette base, le gestionnaire du logement établit le décompte de charges entre les occupants de l’immeuble.

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

- de la **superficie** ;
  ou/et
- du **nombre d’appartements** ;
  ou/et
- de la **situation** des parties privatives ;
  ou/et
- de l'utilisation des **équipements particuliers** par ces parties privatives ;
  et/ou
- du **nombre d'occupants** dans les logements.

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.

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

2. L’immeuble est une seule propriété séparée en plusieurs logements

Votre propriétaire doit **répartir les charges communes et individuelles** liées à l’immeuble entre les occupants des différents logements et envoyer un **décompte de charges** à chacun des occupants.

Il faut distinguer 2 cas de figure.

a. Chaque logement dispose d’une installation distincte

Si chaque logement dispose de **son propre compteur** d'électricité, de gaz, d'eau, etc., chaque occupant **signe lui-même un contrat** d'énergie et d'eau et **paie lui-même ses charges** directement au un fournisseur d'énergie et d'eau.

Votre propriétaire n’avance pas le montant de vos charges individuelles.

b. Les logements partagent une seule installation

Si les logements partagent **une seule installation**, par exemple, une seule chaudière ou un seul compteur d'électricité pour l'immeuble, la question de la répartition des charges individuelles entre les occupants se pose.

Si l'immeuble est équipé d'**instruments de mesure** des consommations, les charges sont 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.

Si l'immeuble n'est **pas équipé** d'instruments de mesure des consommations, votre propriétaire utilise une **clé de répartition** pour répartir les charges entre les occupants.

Les charges sont alors réparties en fonction :

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

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**.

Références légales

- Articles 5 et 24 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.
- Articles 3.84 et 3.85, §1 du nouveau Code Civil.

Documents type

Modèle de lettre: Contestation de la répartition des charges– immeuble à appartement multiple

Date de mise à jour: Lundi 15/06/26