

# Comment connaître la répartition des charges prévue pour mon immeuble ?

## Notre réponse

### Soit 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 (le syndic) établit le décompte de charges entre les copropriétaires de l'immeuble.

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

- de la superficie ;

ou/et

- du nombre d'appartement ;

ou/et

- de la situation des parties privatives ;

ou/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 de celles 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?".*

### Soit l'immeuble est une seule propriété séparée en plusieurs logements

Le propriétaire doit **répartir les charges communes et individuelles** liées à l'immeuble entre les locataires des différents logements pour ensuite envoyer à chacun son décompte de charges.

#### 1. Si les différents logements partagent une seule installation

Par exemple, une seule chaudière ou un seul compteur pour l'immeuble.

Dans ce cas, la question de la répartition des charges individuelles entre les locataires des différents logements se pose.

Si le propriétaire n'a pas prévu d'instruments de mesure (compteurs de passage ou calorimètres), il utilise une **clé de répartition**. Les charges individuelles (par exemple l'utilisation de l'eau) sont alors réparties entre les locataires des différents logements en fonction :

- du nombre d'appartements ;

ou/et

- de la superficie des appartements ;

ou/et

- du nombre d'occupant par appartement ;
- Etc.

Le propriétaire devrait préciser la clé de répartition **dans le contrat de bail**.

Si le contrat de bail ne prévoit pas de clé de répartition, le propriétaire choisit la clé de répartition qu'il utilise dans le décompte de charges.

Dans ce cas, vous pouvez la **contester** si vous estimez que le résultat est trop éloigné de vos consommations réelles. Vous pouvez proposer une autre clé de répartition. Si le désaccord persiste avec le propriétaire, le juge de paix est compétent pour trancher la question en imposant une clé de répartition et/ou une part de frais fixes.

## **2. Si chaque logement dispose d'une installation distincte**

Chaque locataire **paie lui-même ses charges** en signant un contrat avec un fournisseur. Votre propriétaire n'avance donc pas le montant de vos charges individuelles.

## **Références légales**

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

## **Documents type**

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

Date de mise à jour: Mercredi 25/02/26