

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 ainsi que les modes de calcul doivent être fixés collectivement par les copropriétaires dans l'acte de base de la copropriété et dans le règlement de copropriété de l'immeuble. Il est conseillé à votre propriétaire de les mentionner dans le contrat de bail qui vous lie.

C'est le gestionnaire du logement (le syndic) qui, sur cette base, établit le décompte de charges entre les copropriétaires de l'immeuble.

Lorsque le règlement ne prévoit rien, les charges sont réparties en fonction, notamment, de la superficie, du nombre d'appartement, de la situation des parties privatives, ainsi que 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 d'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 logements**

Le propriétaire doit répartir les charges communes et individuelles liées à l'immeuble entre les différents locataires pour pouvoir adresser à chacun son décompte de charge.

Concernant les charges individuelles, la question de la répartition se pose si les différents logements partagent une seule installation. Par exemple une seule chaudière ou un seul compteur pour l'immeuble. Si chaque logement dispose d'une installation distincte, le propriétaire n'avancera pas les coûts, et chaque locataire pourra lui-même payer ses charges en signant un contrat avec un fournisseur.

Si le propriétaire n'a pas prévu d'instruments de mesure (compteurs de passage ou des calorimètres), il utilisera une clé de répartition. Les charges sont alors réparties en fonction du nombre d'appartements, de la superficie des appartements, du nombre d'occupant par appartement, etc.

Il est vivement conseillé au propriétaire de préciser la clé de répartition choisie dans le contrat de bail. Si rien n'est prévu dans le contrat de bail, le propriétaire choisit la clé de répartition qu'il utilise dans le décompte de charge. Dans ce cas, le locataire peut contester s'il estime que le résultat est trop éloigné de ses consommations réelles. Il peut proposer une autre clé de répartition. Si le désaccord persiste, le juge de paix peut être saisi pour trancher la question en imposant une clé de répartition et/ou une part de frais fixes.

Références légales

- Article 5 et 24 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation
- Articles 577-2 § 2 et § 3 et 577-3 du Code civil

Documents type

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

Date de mise à jour: Jeudi 16/01/20