

## Quelles charges dois-je payer si je loue un kot ? (Wallonie)

Mise à jour : Lundi 25 septembre 2023

Région wallonne

---

Avant toute chose, vérifiez votre contrat de bail.

### Hypothèse 1 : Votre contrat prévoit la répartition des frais et charges

Avant 1er septembre 2018 :

Vous et votre propriétaire **décidez librement** de la répartition des frais et charges entre vous.

Par exemple : votre contrat peut prévoir que vous payez les frais d'entretien du jardin, le salaire du concierge, les frais liés au nettoyage des communs, etc.

**Attention**, si votre bail est un **bail étudiant** ou un **bail étudiant de résidence principale**, des clauses sont **interdites** :

- la clause qui met le précompte immobilier à charge du locataire ;
- la clause qui **interdit la révision** du forfait de charges, ou sa conversion en dépenses réelles ;
- la clause qui prévoit que les **frais de gestion de l'agence immobilière** sont à votre charge.

Pour savoir si votre bail est un bail étudiant ou un bail étudiant de résidence principale, voyez les fiches :

- "[Mon bail de kot est-il un bail étudiant \(Wallonie\) ?](#)",  
et
- "[Mon kot me sert de domicile, cela veut-il dire que j'ai un bail de résidence principale \(Wallonie\) ?](#)".

Après 1er septembre 2018 :

A l'inverse, dans tous les contrats de **bail signés à partir de septembre 2018**, certaines mentions sont obligatoires.

Les **charges** doivent apparaître **clairement**. Le bail doit mentionner :

- le loyer hors charge ;
- le montant et la nature des charges communes ;
- le montant et la nature des charges privatives si elles sont forfaitaires ;
- le caractère forfaitaire ou non des charges ;
- dans le cas d'immeubles à habitations multiples, si le montant des charges n'est pas forfaitaire, le mode de calcul des charges et la répartition effectuée ;
- l'existence de compteurs individuels ou collectifs.

**Attention**, si vous payez une provision pour vos charges, les montants que vous devez payer doivent correspondre aux dépenses réelles.

Le propriétaire doit produire un décompte des charges. Il s'agit d'une règle impérative.

Vous ne pouvez pas prévoir autre chose.

### Hypothèse 2 : Votre contrat de bail ne prévoit **pas de répartition des frais et des charges**

Les dépenses (frais et charges) dépendent de ce qui pèse sur :

- **la propriété** (à charge du propriétaire) ;  
ou
- **l'utilisation du logement** (à charge du locataire).  
Il faut donc voir à qui profite les frais pour répartir les frais et charges.

Par exemple, pourront être à **votre charge** :

- votre quote-part dans l'entretien et la gestion des parties communes (entretien de l'ascenseur, l'éclairage des cages d'escalier, le salaire du concierge etc.) ;

- vos consommations personnelles, lorsqu'elles sont payées par votre propriétaire (par exemple, les factures d'électricité, d'eau, de mazout, etc.) ;
- des taxes liées à l'utilisation du logement, par exemple la taxe sur l'enlèvement des immondices.

Et pourront être **à charge du propriétaire** :

- le salaire du gérant ou du syndic nommé par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- la prime d'assurance du propriétaire.

Les charges dépendent partiellement de votre mode de vie.

Néanmoins, lors de la conclusion du bail, vous pouvez **exiger que votre propriétaire vous donne une approximation du montant des charges**.

Vous pouvez demander les derniers relevés du locataire précédent, ainsi que le certificat de performance énergétique.

Pour plus d'informations, voyez la question " [Le certificat de performance énergétique est-il obligatoire ?](#) ".

**Attention**, les charges ne doivent **pas être confondues** avec le loyer. Elles doivent d'ailleurs obligatoirement être calculées séparément.

La répartition des charges entre le propriétaire et le locataire ne peut pas permettre de contourner les [règles impératives](#) concernant l'entretien et les réparations du logement.

En particulier, si vous payez des provisions pour charge.

**Vérifiez** que le décompte annuel de charge **ne répercute pas sur le locataire des faits de réparations que le propriétaire doit assumer**.

Pour plus d'informations sur les réparations à charge du propriétaire, voyez la rubrique [L'entretien et les réparations du logement loué : répartition entre le propriétaire et le locataire](#)".

## **Pour plus d'informations vous pouvez consulter :**

### **Les références légales**

[Articles 3, 24, 58 §3, 76 et 83 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation](#)

### **Les documents types**

[Brochure : Le bail d'habitation en Wallonie - éditée par le SPW -édition juin 2023](#)

[Exemple de facture d'énergie commentée.](#)

[Exemple de grille budgétaire.](#)

