Droits Quotidiens

Quelles charges dois-je payer (Wallonie) ?

Mise à jour : Mercredi 10 avril 2024
Région wallonne

Regardez ce qui est écrit **dans votre contrat** de bail.

Votre contrat fixe les charges

Vous devez **payer ce qui est écrit** dans votre contrat de bail.

Votre propriétaire et vous pouvez **fixer librement** les charges dans le contrat de bail.

Vous décidez :

- **quelles charges** vous payez ;
- quelles charges le propriétaire paye ;
- **quel montant** vous payez pour quelles charges.

Obligatoire depuis septembre 2018

Si vous avez signé votre contrat de bail à partir de septembre 2018, votre contrat **doit mentionner** les **charges.**

Votre contrat doit mentionner :

- le loyer hors charges ;
- si les charges sont **forfaitaires ou non** ;
- le montant et la nature des **charges communes** ;
- le montant et la nature des **charges privatives** si elles sont forfaitaires ;
- l'existence de **compteurs individuels ou collectifs ;**
- si vous louez un immeuble à habitations multiples, et si le montant des charges n'est pas forfaitaire : le mode de calcul des charges et la répartition.

Charges interdites

Votre contrat de bail ne peut pas prévoir certaines règles pour les charges : elles sont interdites.

Voici les règles interdites :

- **interdire** de :
  - **réviser le forfait** de charges ;
  - **changer le forfait** de charges en dépenses réelles ;

- faire payer le **précompte immobilier** par le locataire ;

- faire payer les **frais de gestion de l'agence immobilière** par le locataire.

Si votre contrat prévoit une de ces règles, on ne l'applique pas.

Votre contrat ne prévoit pas les charges

Vous devez uniquement payer les charges **pour votre utilisation du logement**.

Quand le contrat ne prévoit rien, on regarde à quoi correspondent les dépenses et à qui elles profitent.

- **Vous devez payer** les dépenses pour l'**utilisation du logement**.

Par exemple :

- votre part pour **entretenir et gérer les parties communes** (entretien de l'ascenseur, de l'éclairage des escaliers, le salaire du concierge, etc.) ;
- vos **consommations personnelles**, si votre propriétaire les paye (factures d'électricité, d'eau, de mazout, etc.) ;
- des **taxes** liées à l'utilisation du logement (taxe sur l'enlèvement des immondices, etc.).

  Attention, vous ne devez jamais payer le précompte immobilier.

- Le **propriétaire doit payer** les dépenses pour la **propriété**.

  Par exemple :

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

Respecter les règles pour les réparations

Votre propriétaire doit respecter les règles pour l'entretien et les réparations du logement.

Ces règles sont obligatoires (règles impératives).

Votre propriétaire ne peut **pas vous demander de payer des charges** pour les réparations qu'il doit payer.

Si vous payez des provisions pour charge, **vérifiez** bien que le **décompte annuel de charges** ne vous fait pas payer des réparations que le propriétaire doit payer.

Pour plus d'informations sur les réparations à payer par le 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 §1er 7° à 11°, 24, 58 §3 et 59 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

BY NC ND