

# Comment répartir les charges entre les locataires d'une copropriété (Wallonie) ?

Mise à jour : Mercredi 10 avril 2024  
Région wallonne

---

2 étapes pour répartir les charges.

## 1. Identifier les charges de votre partie d'immeuble

Identifiez les charges de la **partie d'immeuble** que **vous occupez**.

Regardez dans le **règlement de copropriété** : il répartit les charges entre les appartements de l'immeuble.

Souvent, c'est en fonction de la **surface** de chaque appartement.

Si le règlement de copropriété ne prévoit rien, ou s'il n'y **apas de règlement**, les charges sont réparties en fonction de :

- la **surface** des parties privatives ;
- l'**utilisation des équipements** (ascenseur, garage, etc.).

## 2. Répartir avec le propriétaire

Répartissez ensuite les charges de votre partie d'immeuble, entre vous et votre propriétaire.

Vous **décidez ensemble** qui paye quelles charges pour votre partie d'immeuble.

Pour cela, voyez la question ['Quelles charges dois-je payer?'](#).

### Maison unifamiliale

Si vous louez une partie d'une maison unifamiliale, c'est **plus difficile**.

Plusieurs locataires occupent différentes parties de la même maison.  
C'est difficile de calculer les consommations de chacun.

Pour aider, le propriétaire peut :

- placer des **compteurs de passage** ou des calorimètres ;
- prévoir un **forfait de charges**, plutôt que de vous facturer les charges réelles ;
- **répartir** les charges entre les locataires, **dans le contrat** de bail.

Si le contrat ne dit rien, il faut trouver un **accord**.

Par exemple, vous pouvez diviser la facture en fonction de :

- la **surface** occupée par chaque locataire ;  
et
- le **nombre de personnes** qui occupent chaque partie.

En cas de désaccord sur le décompte annuel, vous pouvez contester devant le juge de paix. Le propriétaire doit être en mesure de prouver votre consommation réelle.

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

### **Les références légales**

Articles 577-2 § 2 et § 3 et 577-3 de l'ancien Code civil

Articles 3.68, 3.74, 3.80, 3.81 et 3.84 du Code civil

### **Les documents types**

Brochure : Le bail d'habitation en Wallonie - éditée par le SPW -édition juin 2023

