

Quelles charges dois-je payer en tant que locataire (Bruxelles)?

Mise à jour : Lundi 13 décembre 2021

Région de Bruxelles-Capitale

Vous êtes libres de décider la répartition des charges avec votre propriétaire. **Voyez le contenu de votre bail.**

Si rien n'est prévu dans le bail, on répartit les dépenses selon qu'elles pèsent sur la **propriété** (à charge du propriétaire) ou sur l'**utilisation** du logement (à charge du locataire). Il faut donc voir **à qui profite les frais.**

Par exemple, pourront être à votre charge :

- votre quote-part dans l'entretien et la gestion des parties communes (entretien de l'ascenseur, le salaire du concierge, etc.) ;
- vos consommations personnelles, lorsqu'elles sont payées par votre propriétaire (par exemple, les factures d'eau, de gaz, etc.) ;
- des taxes, 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.

Ne pourront jamais être mis à votre charge (même si le bail le prévoit) :

- le précompte immobilier ;
- les frais d'agence immobilière.

Notez que pour les baux conclus à partir de 1er septembre 2018, le propriétaire **doit** obligatoirement vous transmettre certaines informations concernant les **charges** :

- la **liste** de ces charges ;
- l'**estimation** du montant des charges ;
- le **mode de calcul** des charges (charges réelles ou forfait) ;
- l'existence ou non de **compteurs individuels** pour l'eau, le gaz et l'électricité (avec numéro de compteurs, code EAN,...) ;
- le certificat **PEB**.

Le propriétaire doit vous avoir transmis ces infos au plus tard au moment de signer le contrat de bail. Elles doivent également apparaître dans votre contrat de bail.

Si votre propriétaire a volontairement omis de vous informer de certaines charges, vous pouvez aller devant le juge de paix. Vous pouvez lui demander d'être autorisé à payer uniquement les charges pour lesquels vous aviez été avertis. Ce pourrait être le cas par exemple si votre propriétaire avait déjà un locataire auquel il répercutait les charges.

Vous pourriez aussi demander au juge de paix la résolution du bail ou des indemnités.

Votre propriétaire risque en plus une amende de 50 à 200 EUR s'il ne respecte pas cette obligation d'information.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Articles 217 et 218 du code bruxellois du logement](#)

[Article 224/2 § 2 du Code bruxellois du logement](#)

Les documents types

[Brochure : Un mauvais bail, ça peut faire mal - les baux d'habitation à Bruxelles - éditée par Service public régional de Bruxelles - édition janvier 2018](#)

