

Les charges de mon contrat de bail, c'est quoi ? (Bruxelles)

Mise à jour : Mardi 6 janvier 2026

Région de Bruxelles-Capitale

Les charges sont les montants que vous devez **payer en plus de votre loyer**.

Par exemple pour :

- le **gaz** et l'**électricité** ;
- les frais du jardinier de la copropriété ;
- le nettoyage du hall ;
- etc.

Vous pouvez avoir des charges pour :

- votre **logement** (charges privatives) ;
- et/ou la **copropriété** (charges communes).

Payer directement au fournisseur

Si **vous avez signé** vous-même un **contrat avec un fournisseur**, vous payez directement les factures du fournisseur.

Par exemple, si vous signez un contrat avec un fournisseur d'électricité, vous payez les factures d'électricité directement au fournisseur.

Payer au propriétaire

Si **vous n'avez pas signé** de contrat avec un fournisseur, **votre propriétaire** a signé ce contrat pour votre logement.

Votre propriétaire :

- paye les factures du fournisseur ;
- vous demande de le **rembourser** pour payer vos charges : il vous refacture vos charges.

Dépenses réelles

Normalement, le montant des charges que le propriétaire vous demande de payer, doit correspondre aux dépenses réelles.

Donc :

- ce que vous avez **réellement consommé** ;
- les **frais réellement payés** par le propriétaire.

Pour plus d'infos sur quelles charges, voyez [Je suis locataire. Quelles charges dois-je payer ? \(Bruxelles\)](#)

Exception : forfait

Parfois, les charges sont fixées forfaitairement dans le contrat de bail ou dans un avenant.

Vous payez alors ce montant forfaitaire, **et tant pis s'il ne correspond pas** aux dépenses réelles.

Votre propriétaire doit vous informer

Si vous avez conclu ou renouvelé votre bail à partir du 1^{er} janvier 2018, votre propriétaire doit vous communiquer :

- 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, etc.) ;
- le certificat **PEB**.

Le propriétaire doit vous transmettre ces infos **au plus tard** au moment de **signer le bail**.

S'il ne l'a pas fait, il risque des sanctions.

Pour plus d'infos, voyez [Je suis locataire. Quelles charges dois-je payer ? \(Bruxelles\)](#)

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Articles 217 et 218 du Code bruxellois du logement.

Article 224/3 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 2025

