

Les réparations locatives

- L'entretien de votre logement : brochure de la SWL
- Liste non exhaustive des réparations locatives : publiée par la Région

RÉPARTITION DES RÉPARATIONS, TRAVAUX ET ENTRETIENS À CHARGE DU BAILLEUR OU INCOMBANT AU PRENEUR

Les obligations du bailleur ou du preneur sont dictées par les principes généraux suivants :

Sont à charge du bailleur (= propriétaire) :

- Les grosses réparations.
- Les réparations de gros entretien, c'est-à-dire celles qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée du bail et qui sont autres que les réparations locatives ou les grosses réparations.
- Les réparations résultant de l'usure normale, de la vétusté, de la force majeure, d'un vice de construction ou d'une malfaçon ou encore celles qui auraient dû être faites avant l'entrée du locataire dans les lieux loués.
- La réparation ou le remplacement des éléments en panne ou défectueux pour autant que le preneur l'ait avisé et que la cause ne soit pas liée à un mauvais usage ou à un manque d'entretien de la part du preneur.
- La transmission au preneur de toutes les informations utiles pour assurer le bon usage des appareils, équipements et matériaux mis à sa disposition dans le bien loué.

Sont à charge du preneur (= locataire) :

- Les réparations locatives ou de menu entretien.
- L'obligation d'user des lieux en bon père de famille en se comportant de façon raisonnable et prévoyante.
- L'obligation de prévenir le bailleur, dans un délai raisonnable, de toute défectuosité ou anomalies dans le bien loué. À défaut, le preneur s'expose à devoir supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité.

Remarques importantes :

- Il ne peut pas être dérogé à la présente répartition des travaux entre le bailleur et le preneur, dès que les lieux loués sont affectés à la résidence principale du locataire.
- Il faut tenir compte de la répartition du coût des travaux ou des frais d'entretien dans les copropriétés, régies par des actes de base.

Tableau non exhaustif des réparations et des entretiens à charge des parties :

ABORDS et EXTERIEURS		
<u>Objet</u>	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
ANTENNES ET PARABOLES	Il répond de la vétusté et de sa suppression / remplacement en cas de danger, lorsqu'elle a été placée par le bailleur.	<p>Si posée par le bailleur, le preneur vérifie le bon état des systèmes de fixation. Il informe le bailleur de l'existence d'éventuelles déficiences et anomalies.</p> <p>Si posée par le preneur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sauf si le bail l'interdit, le preneur peut installer une antenne, en respectant la réglementation en vigueur et les statuts de la copropriété. - Sauf clause contraire, il est tenu de procéder à l'enlèvement de cette antenne et des câbles à la fin de son occupation et doit réparer les dégâts causés, notamment, à la toiture de l'immeuble et à la façade.
	<i>Remarque : Le coût de l'entretien d'une antenne collective est généralement compris dans les charges communes de l'immeuble.</i>	
AVALOIRS - CANIVEAUX		<p>Le preneur procède régulièrement à l'enlèvement des dépôts et au nettoyage de ces dispositifs, en collectant les dépôts et, le cas échéant, en vidant le panier et en écumant les graisses.</p> <p>Il enlève régulièrement les débris végétaux des caniveaux.</p> <p>Les siphons de cour font également l'objet d'un nettoyage régulier pour lesquels le preneur veille à ce qu'ils ne soient pas obstrués.</p>
BALCONS – TERRASSES - BALUSTRADES ET GARDE-CORPS	<p>Le bailleur assume l'entretien des dispositifs de sécurité externe que constituent les barres d'appui.</p> <p>Balcons : Le bailleur assume l'entretien des dispositifs de sécurité externe (barres d'appui). Il assume le remplacement si dégradation par vétusté.</p> <p>Balustrades et garde-corps : Il assume le remplacement, sauf en cas de faute du preneur.</p>	<p>Le nettoyage régulier, avec des produits appropriés, des dallages et caillebotis (mousses), des siphons et avaloirs, des garde-corps. Il est tenu des traces de dépôts de bacs à fleurs, caisses, bouteilles, taches de rouille, de graisse et autres ...</p> <p>L'aluminium requiert notamment un entretien fréquent.</p> <p>Il contrôle et informe le bailleur de l'existence de l'altération de la peinture ou de dégradations affectant le balcon ou la terrasse (scellements, ...) et qui soient de nature à mettre en péril la sécurité des usagers et des passants.</p> <p>Le preneur veille à ne pas endommager notamment le bord supérieur de la balustrade et du garde-corps, surtout lors du déménagement, et à ne pas griffer les panneaux constitutifs lors des travaux de nettoyage, notamment.</p>
BOÎTES AUX LETTRES <i>Voir "Serrures, charnières, cadenas, ..."</i>	Il répond de la vétusté.	Il procède au graissage ou au graphitage des serrures, pènes, charnières ou paumelles, et assure leur bon fonctionnement et leur conservation.

ABORDS et EXTERIEURS

<u>Objet</u>	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
CHENEUX ET GOUTTIERES	Gros entretien et réparation de la gouttière, du chéneau et des tuyaux de descente dégradés ou détachés par vétusté ou cas fortuit.	Il répond du nettoyage régulier afin de permettre une bonne évacuation des eaux pluviales. En cas de difficulté d'accès, il est conseillé aux parties de fixer les modalités de nettoyage qui, à défaut, reste à charge du preneur.
CITERNE Eau de pluie	La réparation et le curage sont à charge du bailleur sauf clause contraire dans le bail.	Si l'eau de la citerne est devenue inutilisable ou polluée par la faute ou la négligence du preneur, celui-ci en est responsable.
CLÔTURES <i>Voir également "Jardins"</i>		<p>Haies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la taille régulière; - le remplacement des plants qui ont péri par manque d'entretien; - les interventions locales sans le remplacement total d'une haie qui aurait dépéri; - le nettoyage des pieds; - l'épandage d'engrais ou de fumures. <p>Fossés :</p> <p>Le curage périodique.</p> <p>Piquets avec fils ou treillis :</p> <p>Les interventions locales : remplacement de quelques piquets, de parties de treillis, de fils de tension.</p> <p>Murs :</p> <p>Le démoussage et l'enlèvement de la végétation (lierre, vigne, buddleias, ...)</p>
ETANGS & PIECES D'EAU	Le curage d'un étang est assimilé à des travaux de gros entretien. Il est à charge du bailleur.	Le nettoyage, à charge du preneur, comporte l'enlèvement des branches et des plantes indésirables. Il entretient les berges. Il laisse, à son départ, le croît des poissons sans indemnité.
BASSINS – CONDUITS – JETS D'EAU	Il assume les réparations des bassins, conduits, jets d'eau en cas de vice de construction et pour autant que le preneur l'en ait averti.	Le preneur ayant la garde de la chose est responsable de ses fautes et manquements, tels que : absence de vidange de l'installation à l'approche de l'hiver. Il est responsable de l'entretien des tuyauteries, vannes, robinets et joints éventuels.
FAÇADES	Entretien des murs extérieurs.	Responsabilité pour les dégâts causés par sa faute, par ex. : coulées provenant de bacs à fleurs déposés sur un balcon ou sur un appui de fenêtre.
FOSES D'AISSANCE <i>Voir aussi "Puits perdus".</i>	Le curement des puits et fosses d'aisance est à la charge du bailleur, sauf clause contraire. La vidange est à charge du bailleur, sauf clause contraire.	Le preneur n'a pas de charge d'entretien sauf clause contraire.
GRILLES PORTAIL	Gros entretien et remplacement des grilles dans leur totalité lorsque les dégradations résultent de la vétusté.	Réparation de la grille d'un soupirail, d'un égout, d'une fenêtre, etc. Remplacement des barres dégradées ou cassées d'une grille. Entretien et graissage des serrures, rails, pivots, verrous des grilles ouvrantes.
JARDINS	L'éradication des taupes est à charge du bailleur à condition que le	Le preneur est tenu de l'entretien permanent du jardin, ce qui implique :

ABORDS et EXTERIEURS

<u>Objet</u>	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
<p>(ARBRES – ARBUSTES – HAIES - PELOUSES - POTAGER - SERRES - CHEMINS – ALLÉES – AIRES DE MANŒUVRE ET STATIONNEMENT - BORDURES - CLÔTURES</p>	<p>preneur signale leur envahissement dès le début. Si un traitement a été réalisé pour l'entrée du preneur, le bailleur pourra exiger sa poursuite par le preneur.</p> <p>Il assume les conséquences résultant du gel ou d'une attaque généralisée de parasites sur les haies.</p> <p>Pour les clôtures et portails, il répond de la remise en état des ferrures et des supports, sauf négligence du preneur.</p> <p>Jardin : il répond de l'abattage des arbres devenus dangereux. Il est responsable de l'égagement des arbres à hautes tiges.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - la taille périodique des arbustes et plantes vivaces; - la taille et l'égagement des arbustes - tant décoratifs que fruitiers - ainsi que leur ébranchage pour favoriser leur croissance et l'effeuillage des arbres fruitiers pour les mener à leur maturité. La taille des haies et le remplacement des éléments qui ont péri (intervention partielle, locale et non totale); - la protection des arbres et arbrisseaux contre les chenilles, les mousses et lichens (démoussage), contre les gourmands (émondage); - la tonte régulière et fréquente des pelouses avec élimination de l'herbe tondue par ratissage, balayage des débris de végétaux, scarification des mousses et enlèvement des mauvaises herbes, plantes adventices et parasitaires; - le traitement contre les mauvaises herbes et la mousse, pendant toute la location, si la pelouse avait été entretenue pour son entrée ; - l'aération du sol (scarification) et le remplacement des aires déperies, les fumures; - le nettoyage des parterres et plates-bandes par désherbage, bêchage et binage et évacuation des débris végétaux; - <u>En particulier, le preneur effectue, pour :</u> <ul style="list-style-type: none"> - le potager : le nettoyage, le bêchage et les fumures; - les serres : l'entretien et le remplacement éventuel de vitres brisées ou fêlées; l'entretien de l'installation de chauffage; - les fosses à compost : l'évacuation et le nettoyage avant son départ; - les chemins, les allées, les zones de manœuvre et de stationnement : le nettoyage et la réparation qui consiste en le comblement des ornières et des ravinelements dus aux intempéries, ainsi qu'en la recharge en gravier; - les bordures : le dressage et la délimitation entre celles-ci et les autres éléments; - l'entretien des clôtures (<i>voir, à ce sujet, le chapitre "Clôtures"</i>). <p>Le preneur a la charge du menu entretien des équipements et accessoires tels que les serres, les étangs, les bancs, ainsi que des treillages, berceaux, courts de tennis, fils de fer, etc... sauf en cas de dégâts généralisés dus à la vétusté.</p> <p>Il protège de la gelée les bassins, réservoirs, jets d'eau, robinets, tuyaux d'eau, etc..., en vidangeant les installations en temps utile (voir les rubriques "Bassins" - "Conduits" - "Jets d'eau" et "Etangs"). Il ne doit pas réparer les dégâts causés par des vices aux installations précitées.</p> <p>D'une façon générale, le preneur restituera le jardin et tous ses composants selon le même état d'entretien et de développement (dimensions des haies, arbustes et plantations diverses) qu'au début de son occupation.</p> <p>En fin de bail, le preneur est tenu de rendre le jardin dans sa toilette de saison, suivant l'époque où il est délaissé. Les plates-bandes et parterres, en saison de floraison, sont</p>

ABORDS et EXTERIEURS

<u>Objet</u>	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
		délaissés garnis de leurs plantes et fleurs. Les plantes vivaces, arbres fruitiers et arbustes doivent être rendus en même nombre et mêmes espèces, sauf preuve à apporter par le preneur qu'ils ont péri naturellement et non par manque de soins. Le preneur a droit aux fruits des arbres et arbrisseaux, c'est-à-dire les fruits des arbres fruitiers et le bois provenant de la taille et de l'élagage réguliers. Les arbres de haute futaie sont des produits de la terre ; le preneur ne peut les abattre, les élaguer ou les couper. Lorsque pareils arbres sont brisés ou abattus par accident, le preneur doit en aviser le bailleur.
PARATONNERRES	Il assume les frais d'entretien du paratonnerre quand le système de protection fait partie intégrante du bâtiment et sauf clause contraire dans le bail.	Le preneur veille à ne pas endommager l'installation et n'y fait aucun raccordement.
PISCINES	Le bailleur répond des dégâts liés à la grêle et aux intempéries. Le bailleur assume le remplacement du sable, de toutes sondes et de la cartouche UV, sauf mauvais entretien/utilisation du preneur.	Le preneur suit les recommandations d'utilisation et d'entretien données par le bailleur qui lui transmet toutes les consignes émanant du constructeur. Le preneur veille en particulier à : <ul style="list-style-type: none"> - maintenir un pH neutre; - lutter contre les algues; - désinfecter l'eau; - entretenir et détartrer le système de filtration; - renouveler l'eau quand la nécessité s'en fait sentir; - hiverner la piscine et ses accessoires des effets du gel en hiver; - déshiverner et procéder à un nettoyage de printemps de la piscine, ses accessoires et margelles; - vérifier la teneur en chlore; - entretenir les accessoires, bâche et volet ; - ne pas dégrader le revêtement; - prévenir le bailleur de l'existence de toute anomalie ; Le preneur est responsable des dégradations provoquées par le mobilier et son mauvais usage.
PUITS D'EAU DE PLUIE		Le preneur répare la margelle, il entretient les poulies et les mains de fer. Il remplace les cordes et les chaînes, de même que les poulies et les seaux, sauf destruction par vétusté ou par cas fortuit.
TENTES SOLAIRES		Le preneur aspire régulièrement la toile de tente. Une fois par an, un brossage doux à l'eau claire (sans pression) est recommandé. La toile sera repliée sèche pour la protéger des intempéries et éviter les moisissures. Il met la manivelle à l'abri, après utilisation. Il nettoie régulièrement les bras et profils.
TROTTOIRS	Il répond de l'entretien et des réparations des trottoirs extérieurs.	Le preneur assume le nettoyage, ainsi que le déneigement éventuel en fonction du

ABORDS et EXTERIEURS

<u>Objet</u>	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
		règlement communal, des statuts de l'immeuble et du contrat de bail. Obligation d'avertir le bailleur des défauts afin que celui-ci procède aux réparations nécessaires.

APPAREILS ELECTROMENAGERS

<u>Objet</u>	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
<p>APPAREILS ELECTRO – MENAGERS</p> <p>CUISINIERS, FOURS, TABLES DE CUISSON, HOTTE, REFRIGERATEURS, CONGELATEURS, LAVE- VAISSELLE, LAVE-LINGE, SECHOIRS, ...</p>	<p>Il transmet les modes d'emploi au preneur.</p> <p>Il assume le remplacement des appareils sauf en cas de faute du preneur. Il n'est pas nécessaire de les remplacer par des appareils de même marque. Il suffit que les appareils offrent le même niveau de service que les précédents.</p>	<p>L'entretien général des appareils en se basant, notamment, sur les notices d'emploi et d'entretien qui lui auront été remises par le bailleur. Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le nettoyage, détartrage, dégivrage et dégraissage des équipements et spécialement des filtres, gicleurs, ... la préservation des joints d'étanchéité. - le menu entretien ou les petites réparations, telles que par exemple : le remplacement des éléments et/ou boutons de commande, lampes témoins, ampoules d'éclairage, poignées, joints des portes, serrures, loquets, ... <p>Il remplace également les autres accessoires des réfrigérateurs : bacs à légumes, portillon du compartiment congélation, ... Il dégivre régulièrement le frigo et le nettoie sans provoquer de dégât sur la planche de base.</p> <p>Pour les tables de cuisson en vitrocéramique, il est responsable des griffures et cristallisations.</p> <p>Il maintient les bacs à savons, joints des hublots, filtres, ... en bon état de propreté.</p> <p>Il est responsable des dégâts provoqués par l'absence d'utilisation.</p>

ASCENSEURS

<u>Objet</u>	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
ASCENSEURS – MONTE-CHARGES	<p>Il remplace les éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit ou de force majeure.</p> <p>Obligation de souscrire un contrat comportant des entretiens et des vérifications périodiques de l'installation ainsi qu'une police d'assurance « RC ascenseur ».</p> <p>Les grosses réparations, le réglage de la cabine, la mise en conformité, le remplacement des câbles de traction ou les câbles souples.</p>	<p>L'entretien périodique de l'appareil, les visites de l'organisme chargé du contrôle de la sécurité, les abonnements au service d'appel d'urgence ou de téléphone installé dans la cabine. La prime d'assurance « RC ascenseur ».</p> <p>Le remplacement des pièces devant être renouvelées périodiquement suite à l'usage normal et qui relèvent du menu entretien (éléments et accessoires tels que : contacts, boutons, fusibles, interrupteurs, plaquettes de frein, ferme-portes, ampoules,...).</p> <p>Les frais consécutifs à un usage abusif (surcharge, déménagement par ex.).</p>

CHAUFFAGE

<u>Objet</u>	<u>A charge du Bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
BOILERS ET CHAUFFE-EAUX ELECTRIQUES	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Si présence d'un groupe de sécurité, le preneur est tenu de l'actionner régulièrement. Sauf clause contraire dans le bail, ce type d'appareil ne fait généralement plus l'objet d'un détartrage périodique.
CHAUFFE-EAU AU GAZ	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement. Il prend en charge le remplacement du serpentin sauf si le preneur n'a pas procédé à l'entretien périodique.	Outre le détartrage, ces appareils doivent subir un entretien périodique par un professionnel conformément aux instructions du fabricant et du bail. Une L'attestation d'entretien doit être remise à la demande du bailleur. Il est responsable du remplacement des joints, des robinets/vannes défectueu(ses)x et des anodes. Il doit vérifier que l'évacuation des gaz brulés n'est pas obstruée.
CONDUITS DE CHEMINEES RAMONAGE	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement. Il assume les frais de réparations aux conduits de fumée sauf en cas de faute du preneur ainsi que la réfection des souches de cheminées, des constructions maçonnées indispensables au tirage.	Sont locatives "les réparations aux âtres, contrecœurs, chambranles et tablettes de cheminées". Sauf clause contraire, le ramonage et nettoyage est à la charge du preneur. Une attestation d'un professionnel agréé sera exigée et doit être remise au bailleur à chaque passage du ramoneur.
CITERNE Mazout	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement. L'étanchéité et la conformité de la citerne ainsi que le remplacement de la jauge incombe au bailleur.	Le preneur veille à maintenir un niveau suffisant de combustible dans la cuve afin d'éviter l'encrassement de l'installation. En cas de débordement, la remise en état des lieux incombe au preneur qui doit exercer son recours contre le fournisseur du combustible. Il prévient immédiatement le bailleur.
FOYERS A FEU OUVERT	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Le preneur est tenu d'effectuer les réparations locatives ou de menu entretien concernant les âtres, contrecœurs, chambranles et tablettes de cheminée. Les autres parties de la cheminée, telles que linteaux, jambages, rideau, manteau, foyer, plaque et contre-plaque font l'objet des mêmes soins. De plus, le preneur : <ul style="list-style-type: none"> - nettoie les résidus de combustion; - entretient les accessoires de fonctionnement, tels que clapet, rideau, pare-flammes, chenets, cendrier, ..., ainsi que, le cas échéant, les matériaux constitutifs de l'encadrement, de la tablette ou de la hotte au moyen de produits spécifiques; - fait ramoner annuellement la cheminée. Il fournira la preuve d'un ramonage récent à sa sortie à la demande du bailleur. Enfin, le preneur est responsable de la conduite du feu, ainsi que du choix et de la qualité du combustible utilisé (voir ramonage). En effet, il doit assurer une bonne combustion, afin d'éviter l'impact sur la qualité de l'air, l'apparition de phénomènes de condensation et la formation de bistre et de goudron. Par contre, le preneur n'est pas responsable du brunissement naturel causé par la chaleur ou la fumée et pour autant qu'il résulte d'un usage normal.
FOYERS A CASSETTE OU		En plus des principes valables pour les foyers à feu ouvert, l'entretien à charge du

CHAUFFAGE

<u>Objet</u>	<u>A charge du Bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
INSERT		<p>preneur consiste ici à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nettoyer périodiquement les vitres et parois avec des produits spécifiques; - remplacer le cordon du portillon ou les joints au mastic, le cas échéant.
<p>CHAUDIÈRE</p> <p>CONVECTEURS AU GAZ</p> <p>RADIATEURS</p>	<p>Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.</p> <p>Le remplacement de la chaudière ou du brûleur devenu inutilisable et vétuste incombe au bailleur.</p>	<p>Le preneur assure l'entretien de cette installation et la protège contre la gelée. Il confie, à un technicien agréé, le contrôle et l'entretien des brûleurs conformément à la législation en vigueur et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les chaudières à combustible liquide, un entretien et un contrôle annuels obligatoires accompagnés d'un ramonage; - pour les chaudières à combustible gazeux, un entretien régulier avec ramonage conformément à la législation ou les clauses du bail. <p>Le preneur remet l'attestation d'entretien et de contrôle périodique à la demande du bailleur.</p> <p>Le preneur maintient la robinetterie et les vannes en bon état de fonctionnement, notamment en les manipulant régulièrement. Il en est de même pour le circulateur et les vannes thermostatiques qu'il faut parfois débloquer en début de période de chauffe. Il veille à l'étanchéité des raccords. Il maintient une pression d'eau adéquate dans l'installation et procède à la purge des radiateurs, si nécessaire.</p> <p>Il prend en charge le remplacement des petits éléments tels que les joints, gicleur, électrodes, charge du vase d'expansion, accouplements, fusibles, lampes-témoins, contacteurs, etc.</p>

DIVERS

<u>Objet</u>	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
DEMENAGEMENT		Le preneur est responsable de tous les dégâts provoqués au bien loué et aux parties communes y compris ceux provoqués par ses déménageurs.
INSTALLATION DE GAZ	Il assume l'entretien des canalisations	Il assume l'entretien des becs et robinets.
MERULE (SERPULA LACRIMANS)	Dès qu'il est prévenu de l'apparition de la mэрule dans l'immeuble loué, le bailleur prend immédiatement les dispositions utiles pour l'éradiquer. En cas de responsabilité du preneur, le bailleur exerce un recours.	En cas d'apparition de mэрule durant l'occupation des lieux, il appartient au preneur de prouver que ce dommage est survenu sans sa faute. Il prévient donc toujours immédiatement le propriétaire de l'existence de phénomènes d'infiltration d'eau dans l'immeuble et, a fortiori, de l'apparition de champignons. Il évite soigneusement de stocker du bois dans des locaux humides. Il assure la ventilation normale des locaux et notamment des caves.
VIDE-ORDURES	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Si le vide-ordure est encore utilisé, le preneur veille à l'entretien de la partie privative. Responsabilité pour dégâts aux parties communes en cas de faute du preneur. Responsabilité pour le jet d'objets détériorant ou obstruant le vide-poubelles.

ELECTRICITE

<u>Objet</u>	<u>A charge du Bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
INSTALLATION ELECTRIQUE	<p>Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement susceptibles de constituer un risque en cas d'usage normal</p> <p>Obligation de mettre à disposition du preneur une installation conforme aux règlements et prescriptions administratives, ne présentant pas un danger en cas d'usage normal.</p>	<p>Le preneur use de l'installation en fonction de ses caractéristiques. Il ne modifie aucun des éléments du tableau électrique. Il remplace les petits accessoires endommagés ou défectueux : interrupteurs, prises, témoins lumineux, fusibles, disjoncteurs, ampoules, soquets, etc... par des composants identiques.</p> <p>En cas de modification de l'installation, il devra faire procéder à la certification de conformité et remettre une copie de l'attestation de conformité au bailleur. À moins que le bailleur n'y renonce, il sera tenu de remettre l'installation dans son pristin état (y compris l'enlèvement des câbles et équipements placés, notamment, dans les faux-planchers, faux-plafonds, gaines, etc... hors abus de droit).</p> <p>Dans ce cas, il supportera les frais d'une nouvelle certification.</p> <p>Le preneur conserve, à chacun des points lumineux, une longueur de fils apparents suffisante (+/- 10 cm) faute de quoi il pourra être tenu de remplacer les fils dans les gaines. Il devra équiper les fils nus d'un connecteur isolant.</p>
PARLOPHONES ET VIDEOPHONES	<p>Il assume la réparation ou le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'équipement inutilisable.</p>	<p>Ils ne nécessitent, en principe, pas d'entretien. Le preneur maintient cependant en bon état de propreté le cornet, son support et le cordon.</p> <p>Il remplace la capsule micro des postes intérieur et extérieur (à concurrence des quotités du bien loué si la sonnerie extérieure est commune). Il prend en charge le remplacement de petits accessoires électriques du mécanisme d'ouvre-portes électrique.</p> <p>Il n'est, a priori, pas responsable d'un mauvais fonctionnement ou d'une panne, sauf faute de sa part.</p>
SONNERIES	<p>Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'équipement inutilisable.</p>	<p>Il assume l'entretien total des sonneries et le remplacement des accessoires électriques.</p>
TELEPHONIE ET DATA	<p>Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement pour autant que ces équipements soient propriété du bailleur.</p>	<p>Le preneur utilise de préférence les gaines, faux-planchers et locaux techniques mis à sa disposition par le bailleur pour installer les équipements de téléphonie.</p> <p>En fin de bail, il prend les dispositions utiles pour enlever tous les équipements ajoutés par lui ou ses fournisseurs et notamment les câbles tirés dans les gaines de sol.</p> <p>Il répare tous les dégâts causés par la pose et l'enlèvement des câbles, boîtiers, tableaux et appareils.</p>

MENUISERIES

<u>Objet</u>	<u>A charge du Bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
<p>CHARNIERES, GONDS ET PAUMELLES</p> <p>QUINCAILLERIES</p>	<p>Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté complète, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.</p>	<p>Il est tenu de veiller à la propreté des différents éléments constituant les charnières, gonds et paumelles et à la bonne lubrification ou au graphitage des axes ou broches. Il veille à leur bonne fixation. Il remplace les rondelles usées.</p> <p>Les réparations locatives ou de menu entretien des quincailleries sont à la charge du preneur. En cas de bris, il est présumé responsable.</p> <p>Il entretient les métaux nobles (or, bronze, cuivre, laiton, ...) avec le plus grand soin, en utilisant les produits appropriés. Il ne peut ni peindre, ni vernir les quincailleries et il évite soigneusement de les maculer.</p>
<p>COUPOLES ET LANTERNEAUX</p>	<p>Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté complète, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.</p>	<p>Il maintient les coupoles et lanterneaux en bon état de propreté et enlève les dépôts et mousses sur la face extérieure, à moins que celle-ci ne soit pas accessible.</p> <p>S'il y a une partie ouvrante, il actionne régulièrement cette dernière et graisse le mécanisme de commande.</p>
<p>CHASSIS DE FENÊTRE ET PORTES</p> <p>PORTES ET PORTILLONS</p>	<p>Il prend en charge le remplacement des vitres brisées ou fêlées par cas fortuit, force majeure, suite à un vice de placement pour autant, dans ce dernier cas, que le bailleur ait été averti par le preneur.</p> <p>Il assume la peinture des boiseries extérieures aussi souvent que nécessaire pour éviter les dégradations du bois.</p>	<p>Le preneur assume le nettoyage régulier des châssis côté intérieur et, en particulier, des canaux d'évacuation des eaux de condensation, ainsi que de la chambre de décompression. Il nettoie également la face extérieure des châssis ouvrants ou normalement accessibles, au même titre que les vitres.</p> <p>Il évite de fixer des accessoires aux châssis, dans le cas contraire, il répond des dégâts occasionnés.</p> <p>Il fait fonctionner régulièrement les battants pour en éviter le blocage. Il entretient les systèmes de fermeture et les utilise correctement.</p> <p>Il n'est pas responsable du mauvais fonctionnement d'un châssis dû à un mouvement du bâtiment ou à la dilatation naturelle du matériau.</p> <p>Les dégâts causés entraînent parfois le remplacement de la totalité de l'élément concerné. Dès lors, le preneur s'abstient d'y pratiquer des découpes et entailles, d'y forer des trous ou d'y fixer des accessoires.</p> <p>Il est responsable des taches, des coups, griffures et échardes.</p> <p>Le menu entretien étant à sa charge, le preneur refixe les baguettes, les socles et les moulures qui se détachent.</p> <p>Il n'est responsable du gauchissement des ouvrages de menuiserie ou des dégâts causés par le retrait du bois que s'ils sont la conséquence d'un climat intérieur trop humide ou trop sec, résultant du mode d'occupation.</p> <p>Il prévient le bailleur de la nécessité de procéder aux travaux de mise en peinture ou de protection des menuiseries, avant que la bonne conservation du bois ne soit compromise.</p> <p>Le bailleur est tenu de réparer les portes, croisées, planches de cloisons ou de fermeture</p>

MENUISERIES

<u>Objet</u>	<u>A charge du Bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
		des boutiques. Il répond des dégâts causés aux portes et fenêtres par l'absence d'usage sur un long terme, ou encore de mauvaises fermetures répétitives.
ESCALIERS	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté complète, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'usage difficile ou dangereux.	Le preneur est responsable du déchaussement des fuseaux et balustres, ainsi que du descellement des mains-courantes sauf usage normal. Il ne répond pas de l'usure normale de la main-courante et au droit de la ligne de foulée des marches mais bien des coups, éclats et percussions.
VITRES ET GLACES VITRAUX	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usage normale, de cas fortuit, de force majeure. La remise en état des joints vétustes est à charge du bailleur.	Le preneur lave régulièrement les vitres intérieures et extérieures, sauf celles qui sont inaccessibles. Il répond du bris des vitres, à moins qu'il n'y ait vice de pose, cas fortuit ou de force majeure. Le preneur supprime toutes les inscriptions peintes ou collées sur les vitres. Il veille à ne pas endommager les films adhésifs décoratifs- Le preneur répond des dégradations du joint (par ex. lacérations par un animal domestique, ...)
VOLETS	Il remplace les éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Dans le cas de volet roulant, le preneur entretient et graisse le mécanisme, les guides et rails si nécessaire. Le remplacement de la sangle lui incombe. Le preneur manipule les volets régulièrement pour en éviter le blocage. Il nettoie les faces accessibles des volets.

NETTOYAGE

<u>Objet</u>	<u>A charge du Bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
DESINFECTION		<p>Le preneur supporte le coût de la désinfection et la désinsectisation notamment, des parasites, tels que cafards, punaises, rongeurs et autres nuisibles.</p> <p>Le traitement spécifique des moquettes si le preneur a détenu des chiens ou des chats.</p> <p>Certains locaux à usage particulier (étables, chenils, ...) doivent faire, d'office, l'objet d'une désinfection en fin de location.</p>
NETTOYAGE	<p>Le bailleur informe le preneur sur le mode d'entretien et les produits à utiliser.</p>	<p>Le preneur maintient le bien loué, y compris tous ses équipements, en bon état de propreté et d'entretien. Il utilise pour ce faire les produits adéquats de manière appropriée et en cas de doute, demande conseil au bailleur.</p> <p>Le preneur utilise les lieux mis à sa disposition en bon père de famille et les nettoie régulièrement. L'obligation de rendre les lieux en bon état de propreté reste d'application, quel que soit l'âge des décors. Il sera tenu du lessivage des plafonds et des murs en cas d'empoussièrement ou de souillures.</p> <p>Lorsque le preneur quitte les lieux, le bien est vide et propre.</p> <p>Outre les éventuels frais de nettoyage, le preneur supporte les frais d'enlèvement des objets, décombres et détritrus.</p>
NICOTINE		<p>Ces dépôts entraînent des frais spécifiques de remise en état à charge du preneur : pour les peintures, un lessivage et, dans certains cas, l'application d'une couche de fond pourra être exigée, quel que soit le degré d'amortissement.</p> <p>Les voiles, tentures, tapis et textiles divers imprégnés d'une forte odeur doivent également être nettoyés incluant, le cas échéant, les frais de transport, de dépose et repose.</p> <p>Le preneur répond aussi du nettoyage spécifique des équipements, tels que : prises et interrupteurs électriques, prises d'air, radiateurs et convecteurs (extérieur et intérieur).</p>
PIGEONS	<p>Il prend en charge la mise en œuvre de dispositifs tels que fils tendus, tiges, filets, ...</p>	<p>Le preneur est responsable des dégâts causés par les pigeons qui lui appartiennent. Dans certains cas, une désinfection est nécessaire, car les pigeons sont porteurs de maladies.</p> <p>D'autre part, le preneur empêche les pigeons et autres volatiles de pénétrer dans l'immeuble. Si nécessaire, il prévient le bailleur.</p>
RIDEAUX, TENTURES ET VOILAGES	<p>Il répond de la vétusté.</p>	<p>Il procède au nettoyage régulier et de façon adéquate.</p> <p>Il répond des accrocs, déchirures, auréoles, ainsi que des brûlures de cigarettes, survenus lors de l'occupation des lieux. Il remplace les cordons de manœuvre des tentures et persiennes.</p> <p>Il répond des rétrécissements consécutifs à un nettoyage inadéquat. Les décolorations provoquées par le soleil et la lumière sont considérées comme usure normale.</p>

PLOMBERIE

<u>Objet</u>	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
ADOUCCISSEURS, FILTRES ET APPAREILS DE TRAITEMENT DE L'EAU	Le bailleur répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'équipement sans aucun effet. Il fournit le mode d'emploi au preneur.	Les appareils à processus physico-chimiques à échanges ioniques (adoucisseurs les plus courants) doivent impérativement être utilisés et entretenus par une firme spécialisée à charge du preneur qui prévient, sans délai, le bailleur ou le spécialiste en cas d'apparition d'un défaut de fonctionnement. Pour les appareils électriques ou magnétiques, il n'y a pas d'entretien à faire mais le preneur ne peut pas débrancher l'appareil. Pour les appareils chimiques, l'entretien consiste à remplacer périodiquement le produit de traitement.
CANALISATIONS ET TUYAUTERIES (voir aussi appareils sanitaires et robinetterie)	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'équipement inutilisable.	Le preneur veille à : <ul style="list-style-type: none"> - manipuler, plusieurs fois par an, les vannes et robinets d'arrêt pour éliminer les dépôts de tartre; - utiliser, sans interruption, l'adoucisseur ou tout autre système similaire mis à sa disposition ; - préserver les installations contre la gelée, avec vidange éventuelle; - couper l'alimentation en eau de l'immeuble, en cas d'absence prolongée ; - ne pas endommager l'isolation thermique ; - bouchonner correctement les canalisations de gaz en attente; - garantir un bon écoulement dans les décharges, égouts et siphons ; - Détartre régulièrement les mousseurs ou brise-jet. Il répond : <ul style="list-style-type: none"> - de la corrosion qu'il a provoquée, par exemple, en créant un couple galvanique; - des dégradations par l'utilisation d'acide; - des dégâts causés à l'immeuble par suite de l'obstruction d'un tuyau de chute ou de décharge d'eaux usées (sauf vice de construction); - des conséquences de l'entartrage des canalisations et appareils dû à la non-utilisation de l'adoucisseur mis à sa disposition.
CHAMBRES DE VISITE EGOUTS COUVERCLES ET GRILLES	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Le preneur doit veiller au bon écoulement de l'effluent. Il ouvre donc régulièrement les taques et, si nécessaire, dégage ou débouche (éventuellement par un professionnel) les canalisations. Le preneur veille à ne pas obstruer les conduits d'évacuation, les chambres et autres équipements. Il supportera les frais liés au débouchage des conduits à moins que le bouchon ne soit lié à un défaut de l'installation.
COMPTEURS D'EAU	Si compteur de passage, le bailleur assume le remplacement suite à la vétusté, cas fortuit, force majeure ou vice de placement.	Le preneur n'a aucune charge d'entretien. Il préserve toutefois les compteurs d'eau du gel.
FOSSES SEPTIQUES - SEPARATEURS DE GRAISSE ET FILTRES	Le bailleur est tenu de renseigner le preneur sur le type d'installation mise à sa disposition, sur son mode d'utilisation et sur l'emplacement des divers regards et chambres de visite. La vidange et le curage, ainsi que le remplacement du substrat des	Le preneur est responsable du bon fonctionnement de l'installation et, dans ce but, il veille à ne pas introduire des matières ou produits risquant de perturber le processus normal de fonctionnement. Il effectue à ce titre, périodiquement : <ul style="list-style-type: none"> - l'écumage des mousses flottantes pour les fosses de décantation et septiques, ainsi

PLOMBERIE

Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
BACTERIENS	filtres des équipements précités, sont à charge du bailleur, pour autant qu'ils ne soient pas rendus nécessaires par la faute du preneur ou sauf clause contraire dans le bail.	que pour les séparateurs de graisses; - le nettoyage au jet d'eau de la masse filtrante des filtres bactériens (au moins une fois par an).

REVETEMENTS

<u>Objet</u>	<u>A charge du Bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
CARRELAGE	Le bailleur assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Le preneur les nettoie régulièrement avec des produits spécifiques de manière qu'aucun dépôt n'apparaisse. Il évite de percer les carreaux muraux pour y fixer des accessoires divers ou des armoires suspendues. Il est responsable des dégradations (trous, éclats, fissures, bris, ...) Il assume le remplacement si quelques carreaux ou dalles seulement sont cassés et ce en raison d'une présomption de faute du preneur. Il est responsable en cas d'empreintes indélébiles ou de surcharges pouvant provoquer des descellements. Il est responsable pour griffures, fêlures os brisures.
CLOUS –CRAMPONS - PITONS - ACCESSOIRES DIVERS		Il doit enlever les accessoires de tapissier, les clous et les crampons et réparer les dégâts. Il interviendra éventuellement dans les frais de restauration des décors.
ENDUITS	Le bailleur est responsable des dommages constructifs tels que les décollements, défauts de mise en œuvre, fissurations, humidité sans relation avec l'occupation	Il répond de tout dommage, sauf s'il est dû à une cause externe, par exemple, la présence d'humidité ascensionnelle. Il répare toutes les dégradations causées par l'utilisation de clous, crampons et chevilles.
FAUX-PLAFONDS	Il remplace les éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Le preneur répond des dégradations (traces de coup et de fixation, perforations, écrasements d'arêtes, angles brisés, ...) occasionnées aux éléments constitutifs du faux-plafond pendant son occupation, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.
MARBRE ET PIERRE NATURELLE	Il prend en charge la réparation des dégâts résultant d'un défaut de placement, des mouvements du bâtiment, d'un vice de la matière.	Le preneur prend un soin tout particulier de ce matériau qu'il entretient régulièrement avec des produits adéquats. Il est responsable des griffures, sauf celles résultant d'un usage normal, des coups, écornures, taches, traces de dépose, de graisse, de rouille. Il est défendu au preneur de pratiquer des percements et des scellements dans la pierre naturelle.
MIROIRS		Le preneur entretient le miroir comme une vitre normale et vérifie les points de fixation. Il est responsable de la dégradation par oxydation du tain due à une mauvaise maîtrise de l'hygrométrie du local. Il est responsable des bris, éclats et coups divers.
PAPIERS DE TAPISSERIE	Il répond des vices de placement et de la vétusté.	Le preneur est tenu d'effectuer : - le dépoussiérage des revêtements; - le lessivage des revêtements lavables; - le recollage des lés qui se soulèvent localement. Il maintient un climat intérieur normal, afin d'éviter des dégradations dues à des températures ou à des taux d'humidité anormaux. Si le preneur a causé de tels dégâts, il peut être tenu, au moment de la sortie locative,

REVETEMENTS

<u>Objet</u>	<u>A charge du Bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
		<p>d'une intervention dans le coût du remplacement du papier, du détapissage et éventuellement de la réparation des enduits.</p> <p>Les dégâts dont le preneur est tenu sont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les crayonnages, traces de griffures, éraillures, taches, souillures et traces de coup diverses; - le fait de peindre sur un papier existant qui n'est pas prévu à cet effet; - le retapissage sur un papier existant (surtout en relief) sans enlèvement préalable de ce dernier (sauf s'il s'agit d'un papier de fond). - le papier posé par le preneur, mais dont les coloris, motifs et caractéristiques ne correspondent pas aux goûts usuels ou à la destination des locaux.
PARQUETS	<p>Il répond des vices de placement, des décolorations de parquet dues aux UV du soleil et de l'usure du vernis d'un escalier, dans la ligne de foulée.</p> <p>Le bailleur informe le preneur du type de produit et de la méthode d'entretien.</p>	<p>S'il s'agit d'un parquet ciré, le preneur le nettoie à sec et, lorsqu'il y a des taches, les fait disparaître à l'aide de térébenthine et éventuellement en utilisant de la laine d'acier avant réencausticage. Il évite une mise en cire excessive.</p> <p>Le preneur ne peut procéder à la vitrification du parquet, sans autorisation préalable du bailleur.</p> <p>Dans le cas d'un parquet vitrifié, le preneur le nettoie à sec ou à l'aide d'une serpillière légèrement humide et utilise, le cas échéant, certains produits régénérateurs.</p> <p>Le preneur remplace les lames qu'il a griffées, brûlées ou détériorées. Lorsque les dégâts nécessitent un nettoyage, traitement ou raclage, il est généralement effectué sur la totalité de la surface du local. Tout raclage prématuré dû à la faute du preneur peut justifier, en outre, le paiement d'une indemnité de dépréciation.</p> <p>Le preneur est tenu des dégâts provoqués par des meubles très lourds, ainsi que par les talons de chaussures.</p> <p>Il n'est pas responsable des dégâts résultant d'un mauvais placement ou de l'usure normale, qui est appréciée en fonction de l'affectation des lieux.</p>
PEINTURES ET VERNIS <i>Voir également "Nicotine".</i>	<p>Les peintures extérieures sont à charge du bailleur.</p> <p>Pour les peintures intérieures, il répond de la vétusté.</p>	<p>Le preneur entretient les peintures et vernis avec le plus grand soin, en tenant compte de leurs caractéristiques. Dans certains cas, cet entretien se limite à un dépoussiérage (peintures non lavables). Plus généralement, cependant, le feuil de peinture peut être nettoyé et le preneur procède dès lors au lavage dès que nécessaire. Il utilise, pour ce faire, des produits appropriés.</p> <p>En fin d'occupation des lieux, les peintures - même amorties - ne peuvent être ni poussiéreuses, ni souillées, ni grasses.</p> <p>Dans le cas où les peintures ne sont pas considérées comme amorties et qu'elles doivent être renouvelées par la faute du preneur, ce dernier supporte une partie du coût des travaux de remise en état au prorata de la durée d'occupation. Même lorsque la peinture est considérée comme amortie, le preneur répare localement les petites dégradations à</p>

REVETEMENTS

<u>Objet</u>	<u>A charge du Bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
		<p>l'enduit, dues notamment à la pose d'accessoires de tapissier, de chevilles, de clous et de crampons.</p> <p>Le preneur s'entend avec le bailleur avant de procéder à une quelconque modification des peintures et confirme l'accord intervenu entre eux par un écrit qui fait partie intégrante du dossier.</p> <p>Si le preneur repeint les locaux sans accord, il choisit une peinture d'une tonalité et d'une qualité correspondant à ce qui existait à son entrée dans les lieux. Dans le cas contraire ou de choix d'une tonalité fantaisiste, il peut être tenu du renouvellement de la peinture. Le preneur est responsable des dépôts de nicotine.</p>
PLANCHERS ET DALLES DE SOL	<p>Le bailleur répond de la vétusté.</p> <p>Il répond des dégâts qui trouvent leur origine dans la pose défectueuse d'un revêtement ou dans l'emploi pour sa fixation de produits inadéquats.</p>	<p>Avant la prise en location, le preneur s'informe de la charge d'utilisation et respecte cette dernière. Il est tenu pour responsable des désordres résultant d'une surcharge.</p> <p>Si le preneur place un revêtement de sol sur le plancher, il est tenu pour responsable des dégradations qui en sont la conséquence.</p>
REVETEMENTS MURAUX	<p>Il répond de la vétusté.</p>	<p>Le preneur assume l'entretien des revêtements muraux en ce y compris refixer les plinthes qui se seraient détachées du mur, sauf en cas de vice de pose.</p> <p>Il est responsable des parties de revêtements endommagées par sa faute et remplacement partiel ou total (si besoin en est) à ses frais.</p>
REVETEMENTS DE SOL SOUPLES	<p>Le bailleur répond de la vétusté ou du vice de placement.</p> <p>Il assume l'usure normale à la suite du passage, du poinçonnement causé par les pieds de meubles malgré l'usage de protections.</p> <p>Il en est de même pour les décolorations dues à la lumière.</p>	<p>L'entretien des revêtements de sol souples incombe au preneur. Il est tenu à réparation en proportion de la durée de vie normale du revêtement.</p> <p>L'usage de godets, feutres ou autres protections est recommandé pour éviter l'enfoncement excessif des pieds de meubles.</p> <p>Le preneur répondra des griffures, traces de coups, déchirures, taches, traces de talons.</p> <p>Il maintient le revêtement en bon état de propreté.</p> <p>Si le preneur est responsable du manque de nettoyage, il l'est également des dégâts causés par une méthode de nettoyage inadaptée. Citons, par exemple, les décolorations, l'utilisation d'un shampoing liquide sur une moquette dimensionnellement instable ou sur un support sensible à l'eau (un plancher en bois, par exemple).</p>
REVETEMENTS DE SOL STRATIFIÉS	<p>Le bailleur répond de la vétusté ou du vice de placement.</p> <p>Il assume l'usure normale à la suite du passage, du poinçonnement causé par les pieds de meubles malgré l'usage de protections.</p> <p>Il en est de même pour les décolorations dues à la lumière.</p>	<p>Tout comme le parquet, les revêtements de sols stratifiés sont très sensibles à l'eau. Le preneur nettoie à sec ou à l'aide d'une serpillière très légèrement humide et utilise, le cas échéant, certains produits régénérateurs.</p> <p>Le preneur remplace les éléments qu'il a griffés, brûlés ou détériorés.</p> <p>Il est responsable des rayures, coups, éclats, ...</p>
TAPIS DE PIERRE	<p>Il répond des décolorations dues à la lumière ainsi que des vices de placement.</p>	<p>Le preneur entretient les tapis de pierre par un nettoyage approprié notamment en aspirant régulièrement les poussières et saletés.</p> <p>Dans le cas de taches, le preneur les nettoie avec une serpillière légèrement humide.</p>

SANITAIRES

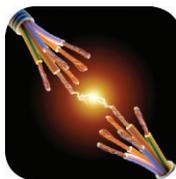
<u>Objet</u>	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
<p>BAIGNOIRES ET DOUCHES</p> <p>« Voir également appareils sanitaires et robinetterie »</p>	<p>Le bailleur assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement, sauf en cas de faute du preneur.</p>	<p>Suivant le type de matériau, le preneur fait procéder à la réparation des éclats dans les règles de l'art (une retouche visible ne peut pas être considérée comme une remise en état valable).</p> <p>Il entretient et remplace éventuellement le joint souple en périphérie de la baignoire/douche. Il peut être tenu responsable des dommages provoqués par des infiltrations suite à une défectuosité de ce joint s'il n'en a pas informé le bailleur.</p> <p>Il est responsable des dommages qui seraient provoqués par l'enlèvement d'adhésifs antidérapants.</p> <p>Il entretient cet équipement avec les produits appropriés pour éviter l'entartrage et l'altération du brillant. Il remplace le flexible de la baignoire/douche.</p>
<p>WC ET CHASSES D'EAU</p>	<p>Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement, notamment le remplacement du flotteur du réservoir, de la chasse d'eau ainsi que de la totalité de l'installation (sauf en cas de faute du preneur).</p>	<p>Chasse : Il procède au remplacement des joints et à l'élimination du calcaire. Il répare et remplace le dispositif de commande. Il veille au réglage du flotteur si nécessaire.</p> <p>W.C. : il remplace les joints, le manchon de raccord au tuyau de chute et les charnières, pignons, amortisseurs, sièges et couvercles brisés. Il maintient la cuvette en bon état de propreté.</p>
<p>APPAREILS SANITAIRES ET ROBINETTERIES</p> <p>Voir également "Baignoires et douches".</p>	<p>Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.</p> <p>Les robinets à disque en céramique ne nécessitent pas d'entretien spécifique et supplémentaire. Le bailleur assume le remplacement de la cartouche thermostatique.</p>	<p>Outre les obligations relatives à l'utilisation des canalisations, le preneur veille encore :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au réglage, nettoyage, détartrage, graissage éventuel des équipements; - au remplacement des joints des vannes et robinets, des filtres et des mousseurs, flexibles et pommes; Il remplace les inverseurs défectueux par manque ou mauvais entretien. - au nettoyage et à l'entretien régulier des éviers, lavabos, baignoires, receveurs de douche, W.C., etc ... en utilisant des produits qui tiennent compte des caractéristiques des matériaux (synthétique, inox, faïence, ...); - à la manipulation régulière des robinets thermostatiques et vannes d'arrêt afin d'en éviter le blocage. - Il est responsable des éclats, écornures, fêlures, percussions et griffures qui affectent les équipements sanitaires. <p>En cas de joints vétustes ou défectueux, le preneur prévient le bailleur (sauf voir les postes baignoire, douches et WC)</p>

SECURITE

<u>Objet</u>	<u>A charge du bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
CLES-BADGES-CARTES MAGNETIQUES-PUCES <i>Voir également "Télécommandes".</i> + voir quincaillerie	Le bailleur assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Le preneur entretient et graisse les serrures. Lorsqu'il quitte les lieux, le preneur doit restituer toutes les clés (y compris les exemplaires supplémentaires) et remplacer les clés manquantes, endommagées ou hors d'usage. Lorsqu'il s'agit de clés de sécurité numérotées, l'original est remis et non une copie. En cas de vol ou de perte des clés donnant accès au bien loué, le preneur sera tenu au remplacement de ou des serrures(barillets) concernées avec le même nombre de clés. Dans le cas de boîtier à code, le preneur transmet le code en usage au moment où il quitte les lieux. En cas de perte de badge, de carte magnétique ou de boîtier à puce, les coûts de fourniture et de reprogrammation sont à charge du preneur.
TELECOMMANDES	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure.	Il n'y a pas d'entretien sauf le changement de piles à charge du preneur. En cas de perte ou de vol, le preneur en est entièrement responsable. Dans le cas de télécommandes codifiables pour immeubles à appartements multiples : <ul style="list-style-type: none"> - le prix d'un nouveau boitier est pris en charge par le preneur; - la gérance est avertie de la perte / du vol; - la fréquence de toutes les télécommandes et du récepteur est modifiée; - le preneur supporte les éventuels frais administratifs qui en découlent. Dans le cas d'une télécommande à fréquence unique : le preneur supporte tous les frais (de remplacement et nouvelle programmation) de cette perte ou vol. En ce qui concerne les commandes à distance (porte de garage, grille, ...), le preneur remplace le boîtier éventuellement perdu et fait procéder à une nouvelle programmation.
VOL ET VANDALISME	En l'absence de faute du preneur, le bailleur (ou son éventuelle assurance) supporte le coût de la réparation des dégâts causés à l'immeuble loué lors des tentatives d'effraction ou à l'occasion d'actes de vandalisme.	En cas de vol ou d'acte de vandalisme, le preneur n'est pas responsable mais doit en faire immédiatement la déclaration auprès de la police. Il transmet ensuite le procès-verbal dressé au bailleur. A défaut, il pourra être tenu pour responsable des dommages.
ALARME	Le bailleur assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Il assume l'entretien et le remplacement des piles usagées.
DETECTEURS D'INCENDIE	Il assume le placement initial et le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Il assume l'entretien et le remplacement des piles usagées.
EXTINCTEURS	Il assume le placement des extincteurs obligatoires,	Il prend en charge l'entretien et le contrôle des extincteurs (recharge, réparation)

L'entretien de votre logement

Vous êtes locataire d'un logement public...
Vous constatez un problème matériel dans votre logement...
Qui doit effectuer la réparation ? Qui doit effectuer l'entretien ?
Vous, locataire ou votre société de logement, propriétaire ?



Le principe général d'une bonne occupation du logement est le suivant :

- Le **locataire** s'engage à occuper les lieux loués **en bon père de famille**. Il doit effectuer l'entretien courant ainsi que les petites réparations locatives. **Avant** d'effectuer des transformations de son lieu de vie, le locataire doit avertir sa société de logement et attendre son autorisation. En cas de dégâts causés par ces travaux, les frais de réparation seront à sa charge. Dans tous les cas, une remise dans l'état initial pourra être exigée par la société.
- De son côté, le **propriétaire** assure les réparations dues **à l'usure normale, à la vétusté, au cas de force majeure ou au vice de l'immeuble**.

Si le locataire doit effectuer lui-même une réparation, il peut demander à sa société de logement d'effectuer le travail sans pour autant qu'elle soit obligée de le faire. Si elle accepte, un devis sera le plus souvent soumis à l'accord du locataire avant réparation.

Les pages qui suivent ont pour but d'apporter des réponses concrètes aux questions les plus fréquentes sur l'entretien d'un logement et les réparations éventuelles. La matière est présentée en 3 parties :

- l'extérieur du logement
- l'intérieur du logement
- divers

Il s'agit d'une indication générale. Cette information ne peut servir de base juridique officielle face à un litige. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter le **service technique** de votre société de logement !

Bon à savoir :

- Le locataire doit occuper les lieux **en bon père de famille** = Le locataire doit se soucier du logement qui lui est confié comme si c'était le sien. Il doit adopter un comportement prudent et soigneux.
- **Usure normale** = dégradation qui survient même si le locataire utilise le logement en bon père de famille.
- **Vétusté** = usure ou dégradation inévitable produite par l'écoulement du temps (et qui rend la chose inutilisable).
- **Force majeure** = événement exceptionnel auquel on ne peut faire face. Événement imprévisible, irrésistible et extérieur.
- **Référence juridique** : l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25/02/1999 (complété par l'AGW du 7 mars 2001) portant sur la réglementation des charges locatives des logements gérés par la SWL ou par les SLSP.

Il stipule, notamment en son art.3, que « *Toute prestation exécutée dans les logements, commandée ou réalisée par le propriétaire peut être mise à charge du locataire, dans le cadre de l'entretien locatif normal, dans la mesure où le locataire ne peut l'effectuer lui-même, en raison de la structure des immeubles. Ce type de charge doit être reconnu par le comité consultatif (CCLP)... Il rend un avis préalable et obligatoire* ».



La répartition des charges entre le locataire et le propriétaire

Extérieur



Antennes



Locataire

- Vérifier le bon état des fixations
- Remettre les murs, les toitures ou les ouvrages en état après avoir enlevé les antennes

Le placement d'antennes est soumis à l'autorisation de la commune et de la société de logement. (Interdiction de percement dans les châssis pour le passage des câbles).

Auvents



Locataire

- Nettoyer, entretenir

Propriétaire

- Remplacer les tuiles, zincs,...

Balcons



Locataire

- Nettoyer et entretenir, y compris siphons et avaloirs

Attention aux bacs à fleurs, caisses... laissant des taches!

Propriétaire

- Réparer le gros œuvre

Balustrades et garde-corps



Locataire

- Nettoyer et entretenir régulièrement
- Signaler à la société de logement les défauts de fixation

Propriétaire

- Remettre en état les peintures

Boîte aux lettres



Locataire

- Vider régulièrement
- Entretien et graisser les serrures, charnières, cadenas
- Le locataire est responsable en cas de perte ou de vol de la clé.

Propriétaire

- Remettre en état les peintures suite à une usure ou une altération naturelle
 - Réparer les dégâts causés par une force majeure.
 - Remplacer en cas de vétusté
-

Chambres de visite - égouts



Locataire

- Nettoyer et déboucher les canalisations. Le locataire est responsable si les égouts sont bouchés à cause d'objets ou de graisse. Dans les immeubles à appartements multiples, les interventions de nettoyage et de débouchage sont effectuées par la société de logement et répercutées dans les charges locatives entre les locataires concernés.
- Signaler au propriétaire toutes les dégradations (brisure de canalisation, fuite...)

Propriétaire

- Réparer ou remplacer en cas de vétusté ou dégradation (qui n'a pas de lien avec l'usage)
-

Cheminées



Locataire

- A faire ramoner chaque année par un homme de métier (attestation à fournir à la société de logement) et en fin de bail (sauf si c'est compris dans les charges locatives)
- Signaler tout problème interne ou externe

Propriétaire

- Réparer les conduits

Chéneaux-gouttières



Locataire

- Nettoyer et curer les chéneaux et gouttières
- Signaler au propriétaire les fuites
Dans les immeubles à appartements multiples, les interventions de nettoyage sont effectuées par la société et répercutées dans les charges locatives entre les locataires concernés.

Propriétaire

- Nettoyer et curer les chéneaux et gouttières difficilement accessibles
- Entretien, réparer et remplacer en cas de vétusté

Citerne à eau



Locataire

- Dépolluer en cas de faute ou négligence de la part du locataire

Propriétaire

- Réparer en cas de vétusté

Citerne à mazout



Locataire

- Maintenir un niveau suffisant de mazout afin d'éviter l'encrassement
- Remettre en état les lieux et nettoyer en cas de débordement
- Signaler au propriétaire si oxydation de la cuve (rouille)

Propriétaire

- Remplacer les cuves défectueuses

Clôtures (haies) Locataire



- Tailler (max. 1m50 de haut et env. 50 cm de large, suivant le règlement communal) et entretenir les haies sur les 3 faces et abouts
- Enlever les plantations non autorisées en fin de bail

Propriétaire

- Remplacer la totalité des haies mortes sauf si négligence de la part du locataire
-

Clôtures (murs) Locataire



- Signaler les dégradations générales de la maçonnerie
-

Clôtures (piquets avec fils ou treillis)

Locataire



- Remplacer, si nécessaire, une partie des piquets, treillis et fils de tension

Propriétaire

- Remplacer la totalité des piquets arrivés en fin de vie
-

Coupoles et lanterneaux

Locataire



- Nettoyer et démosser
- Entretien et graisser les mécanismes de commande

Dalles de sol

Locataire



- Remplacer en cas de bris suite à un choc ou une surcharge anormale
- Entretien des surfaces et les joints

Egouttage

Locataire

(avaloirs, caniveaux et siphons de cour)



- Entretien, nettoyer et curer les avaloirs et caniveaux
- Verser de l'eau en cas de mauvaises odeurs

Propriétaire

- Remplacer les grilles en cas de vétusté

**Étanchéité
toiture plate,
terrasse**

Locataire



- Réparer les dégradations causées par le locataire

Propriétaire

- Réparer les fuites

Façades

Locataire



- Réparer les dégâts causés par le locataire (traces et coulées provenant de bac à fleurs, salissures, pose d'enseigne...)

Fosses d'aisance - fosses septiques



Locataire

- S'assurer du bon fonctionnement des fosses de tout type

Propriétaire

- Curer et vidanger la fosse (sauf clause contraire du contrat de bail)
- Remplacer les substrats et filtres

Jardins et espaces verts privatifs liés au logement



Locataire

- Entretien
- Tailler, élaguer, entretenir les arbres
- Tailler, élaguer, remplacer les pieds péris des haies
- Protéger les arbres contre les chenilles, mousses et lichens
- Tondre les pelouses et éliminer l'herbe tondue
- Entretien et remplacer les vitres brisées ou fêlées des serres et couches (petites serres)
- Ne pas effectuer de plantation non autorisée
- Veiller au respect des règlements locaux ou régionaux
- Pour les espaces verts : « Ces frais sont répartis sur la base des travaux effectués en regard de l'immeuble, groupe d'immeubles ou ensemble de logements(...) » AGW 25/02/99, Art.7 Frais, §2-c, espaces verts

Toiture



Locataire

- Réparer les dégâts causés aux vitres tabatières laissées ouvertes

Propriétaire

- Réparer et entretenir

Trottoirs privatifs



Locataire

- Nettoyer les trottoirs y compris les filets d'eau

Signaler immédiatement les défauts à la société de logement (à défaut, le locataire engage sa responsabilité).

- Evacuer la neige ou le verglas

Propriétaire

- Réparer les trottoirs impraticables.

Attention les voiries communales ne concernent en rien le propriétaire.

Volets



Locataire

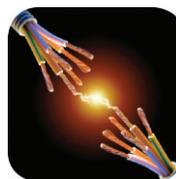
- Entretien le mécanisme et graisser les parties mobiles
- Remplacer la sangle en cas d'usure

Propriétaire

- Remplacer en cas de vétusté

La répartition des charges entre le locataire et le propriétaire

Intérieur



Ascenseur



Locataire

- Signaler immédiatement tout dysfonctionnement
- NB : l'entretien courant, le contrôle et le remplacement des pièces suite à un usage normal (contacts, fusibles, ampoules, interrupteurs,...) sont généralement compris dans la provision mensuelle (suivant le respect de l'AGW 25/02/99, Art.7 Frais, §2-d).

Propriétaire

- Effectuer les grosses réparations et dépannages : câbles, moteurs, pièces vétustes...

Boiler

Chauffe-bain
Chauffe-eau
Vase d'expansion



Locataire

- Surveiller, entretenir et remplacer les robinets de réglage et d'arrêt
- Détartrer
- Préserver contre le gel
- Régler
- Frais relatifs aux contrats ordinaires de maintenance, d'entretien et de dépannage des installations

Ces frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services suivant le respect de l'AGW du 7 mars 2001, art. 1er, 3°.

Propriétaire

- Remplacer le groupe de sécurité du boiler, de l'aquastat et de la résistance
- Remplacer en cas de dysfonctionnement

Canalisations et tuyauteries



Locataire

- Manipuler régulièrement les vannes et robinets d'arrêt
- Réparer les dégâts causés par l'utilisation de produits inappropriés
- Couper l'alimentation d'eau pendant les absences prolongées
- Préserver contre le gel
- Mettre un bouchon sur les canalisations de gaz en fin de bail
- Vérifier le bon écoulement et le dégorgement des décharges, égouts et siphons
- Réparer les dégâts causés suite à une obstruction d'un tuyau de décharge
- Remplacer les joints, colliers et raccords

Propriétaire

- Réparer les fuites dues à la vétusté ou pour les canalisations difficilement accessibles
- Remplacer les pièces de raccord et les robinets défectueux
- Effectuer les grosses réparations

Cave



Locataire

- Nettoyer et vider en fin de bail

Chambranle



Locataire

- Entretien à l'aide de produits appropriés
- Réparer et remettre en peinture les coups et percements

Chauffage central



Locataire

- Frais relatifs aux contrats ordinaires de maintenance, d'entretien et de dépannage des installations

Ces frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services suivant le respect de l'AGW du 7 mars 2001, art. 1er, 3°.

- Protéger les installations
- Surveiller et entretenir les robinetteries, vannes, pression d'eau, groupe de sécurité et purge des radiateurs (vider l'air)
- Lors du remplissage de la cuve à mazout, éteindre la chaudière et la redémarrer 2h plus tard
- Protéger contre la gelée
- Veiller à ne pas encombrer les installations
- Ne pas obturer les ventilations

Propriétaire

- Transmettre au locataire les informations concernant l'utilisation et l'entretien
- Remplacer la chaudière et le brûleur défectueux et procéder aux grosses réparations
- Souscrire éventuellement des contrats d'entretien et répercuter le coût sur le locataire (via provision mensuelle)

Cheminée/ Foyer



Locataire

- Lors de la fin du bail, reboucher le trou de raccordement pour le foyer pour empêcher les courants d'air
 - Faire ramoner annuellement par une entreprise spécialisée avec attestation à remettre à la société de logement (sauf convention contraire passée entre la société et le locataire)
-

Clés



Locataire

- Remplacer les serrures en cas de perte ou de vol des clés
- Rembourser les clés manquantes en fin de bail

Propriétaire

- Fournir 2 clés par serrure de porte extérieure et par serrure de sécurité
 - Fournir si disponible 1 clé par serrure de porte intérieure
-

Cloisons légères

Locataire



- Réparer les percements, griffures et trous de fixation
-

Clous, crampons, crochets, pitons

Locataire

- Enlever les fixations et reboucher les trous



Compteurs



Locataire

- Protéger contre la gelée
- Réaliser les démarches auprès des sociétés de distribution en début et fin de bail
- Permettre l'accès à la société de logement
- Permettre / effectuer les relevés périodiques de consommation

Cuisinières - fours – tables de cuisson



Locataire

- Entretien en utilisant les produits appropriés
- Remplacer les ampoules, boutons, joints de porte...

Crépi Enduits



Locataire

- Réparer les dégâts

Prendre conseil auprès de la société de logement concernant les matériaux à utiliser. Pour des raisons de sécurité et d'adéquation technique et de respect des réglementations, certains travaux devront être exécutés par des professionnels du métier

- Réparer les coups, percements, et enlever les fixations (y compris peinture et tapisserie)

Propriétaire

- Réparer suite à une infiltration d'eau (sauf en cas de défaut de signalement du locataire)

Escaliers



Locataire

- Entretien normalement avec les produits adéquats
- Lors du départ, enlever la peinture, les tapis (ou tout autre revêtement) sur les marches et remettre en état d'origine
- Réparer les fuseaux (piquets) et mains-courantes (rampes) descellés
- Réparer les dégradations autres que celles dues à une usure normale

Propriétaire

- Réparer les éléments de structure
-

Faïence



Locataire

- Nettoyer
- Réparer les percements

Fenêtres - portes Locataire



- Nettoyer les faces intérieures et extérieures accessibles et/ou ouvrantes
- Nettoyer les canaux d'évacuation et de la chambre de décompression (sinon risque d'infiltration d'eau)
- Remplacer les tringles à rideaux et tentures placées par le propriétaire et qui sont manquantes en fin de bail
- Utiliser régulièrement les parties ouvrantes afin d'éviter leur blocage
- Réparer les dégâts dus à un manque de ventilation par négligence
- Entretenir et graisser les serrures, ferrures, charnières...
- Remplacer si vous avez percé une chatière
- Reboucher les trous de fixation des stores, tentures, etc.
- Signaler à votre société de logement, dans les meilleurs délais, la nécessité de remise en peinture extérieure
- Ne pas boucher les ventilations des chassis

Aucune altération des portes dites «coupe-feu» n'est tolérée (placement de «judas» notamment)!

Filtre et adoucisseurs à eau

Locataire

- Nettoyer et remplacer le filtre
- Utiliser le système en permanence et l'alimenter en sel, résine



Foyer à cassette ou insert



- Entretien des accessoires de fonctionnement ainsi que les matériaux constitutifs
 - Remplacer le cordon du portillon ou les joints mastic
 - Nettoyer les vitres et parois
-

Infiltration d'eau



Locataire

- Remettre en état en cas de fuite au niveau d'un élément visible ou d'un joint souple de la baignoire ou de la douche

Propriétaire

- Réparer en cas de fuite à la toiture ou à un élément dissimulé
 - Réparer en cas de vétusté
-

Installation électrique



Locataire

- Remplacer les interrupteurs, fusibles, disjoncteurs, ampoules et soquets
- Remettre en état les revêtements, fissures, suite au démontage d'installation réalisée par le locataire

En aucun cas, le locataire ne peut procéder à des modifications et/ou extensions de l'installation existante sans autorisation préalable de la société de logement !

Propriétaire

- Réparer ou remplacer une installation non-conforme

Installation gaz **Locataire**



- Frais relatifs aux contrats ordinaires de maintenance, d'entretien et de dépannage des installations

Ces frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services suivant le respect de l'AGW du 7 mars 2001, art. 1er, 3°.

- Signaler tout dysfonctionnement à la SLSP
- Bouchonner les canalisations en fin de bail (vérification par la société ou un professionnel avec refacturation auprès du locataire)

Propriétaire

- Entretenir les canalisations

Marbres et autres tablettes **Locataire**



- Nettoyer et entretenir
- Ne pas percer ou altérer

Menuiseries-bois, PVC, Alu **Locataire**



- Interdiction de découper, entailler, forer !
- Responsable en cas de traces, coups, taches, griffures et échardes

Miroirs **Locataire**



- Entretenir et vérifier les points de fixation
- Réparer les coups et l'oxydation (rouille) due à une humidité excessive
- Remplacer en cas de bris

Murs



Locataire

- Réparer les fissures légères

Stucage des murs interdit

Propriétaire

- Réparer le plafonnage défectueux/fissures importantes causées par des défauts structurels du bâtiment

Papiers de tapisserie



Locataire

- Dépoussiérer, lessiver, recoller
- Rembourser les frais de détapissage, de réparation des enduits et de renouvellement du papier en cas de dégâts occasionnés par le locataire

Interdiction de superposer les revêtements muraux ou de peindre le papier peint. Interdiction de poser de la fibre de verre sans autorisation de la société de logement

Parlophones - vidéophones - sonneries



Locataire

- Nettoyer les combinés, support et cordon

Propriétaire

- Remplacer les éléments défectueux

Parquets



Locataire

- Remplacer les lames de bois griffées, brûlées ou détériorées
- Nettoyer, racler et traiter toute la surface si l'état du parquet le nécessite
- Réparer les dégâts provoqués par des meubles trop lourds, des revêtements de sols, des traces de talons, etc.

Propriétaire

- Réparer les dégâts résultant d'un mauvais placement ou d'une usure normale présentant un caractère dangereux

Pavements - carrelages



Locataire

- Entretien avec des produits appropriés
- Réparer les dégâts dus à une surcharge et/ou stagnation
- Remplacer certains carrelages cassés (si faute du locataire)
- Intervention dans les frais, si la totalité du pavement doit être remplacée (par ex. les pièces à remplacer ne sont plus commercialisées)

Interdiction de forer

Propriétaire

- Remplacer une grande partie du carrelage (par ex. présomption de placement défectueux)
- Remplacer si impraticable

Peinture et vernis



Locataire

- Dépoussiérer, laver (si peinture lavable !) les souillures, matière grasses... et entretenir
- Réparer les dégradations dues à la pose d'accessoires, de clous, de crampons...
- Remettre en état si le locataire a effectué des travaux de peinture sans autorisation du propriétaire

Propriétaire

- La peinture extérieure du bâtiment (sauf dégradation causée par le locataire)

Plafond Faux-plafond



Locataire

- Nettoyer
- Remettre en peinture complètement (exclusivement en blanc) si celle-ci s'impose à la suite de négligence ou de non-entretien (par ex. manque de ventilation)
- Réparer suite aux coups, percements et enlèvements de fixations
- Réparer suite à une infiltration non signalée au propriétaire

Interdiction de coller quoi que ce soit au plafond

Plomberie / Sanitaire

Baignoire
Evier
Lavabo
Tub de douche
Cuvette et chasse
wc



Locataire

- Vidanger, nettoyer, entretenir avec des produits appropriés
- Nettoyer le tartre, les taches et traces en tout genre
- Réparer les éclats, écornures, fêlures, griffures
- Remplacer le joint souple périphérique de resserrage et réparer en cas de défectuosité de celui-ci (suite aux infiltrations)
- Remplacer les filtres, mousseurs et joints des vannes, robinets et chasse d'eau
- Remplacer les joints, les charnières, les sièges et couvercles des wc
- Remplacer la chaîne de tirage et la poignée des chasses d'eau
- Manipuler régulièrement les robinets, robinets d'arrêt et vannes

Propriétaire

- De manière générale, remplacer et réparer les appareils défectueux

Revêtement de sol souple



Locataire

- Réparer les déchirures et griffures
- Remplacer si dégradation après lavage avec des produits inappropriés (ne pas coller sur la totalité de la surface)

Propriétaire

- Remplacer en cas d'impraticabilité due à la vétusté
- Remplacer si dégradation suite à un défaut de placement

Serrures Poignées Verrous



Locataire

- Réparer, entretenir et graisser les ferrures, charnières...

Propriétaire

- Remplacer en cas de défectuosité et si pas de responsabilité du locataire
-

Sortie de secours



Locataire

- Ne pas encombrer
-

Tapis



Locataire

- Dépoussiérer et enlever les taches
-

Télécommande - badge



Locataire

- Rembourser les télécommandes ou badges abîmés ou manquants en fin de bail

Tentures



Locataire

- Dépoussiérer, nettoyer et entretenir
- Réparer les accrocs, déchirures, auréoles et brûlures

Vitrage



Locataire

- Nettoyer
- Remplacer en cas de bris (hors force majeure)
- Enlever des inscriptions peintes ou collées

Propriétaire

- Remettre en état les mastics
- Remplacer les bris en cas de force majeure ou de vandalisme (plainte à la police à l'appui)

Vitraux



Locataire

- Nettoyer

Propriétaire

- Remplacer les plombs

La répartition des charges entre le locataire et le propriétaire

Divers



Déménagement Locataire



- Réparer les dégâts occasionnés au bien loué et aux parties communes suite au déménagement (procéder à l'état des lieux avant et après le déménagement en cas de service de déménageurs professionnels)

Dépôts de nicotine Locataire



- Remettre en état les murs et plafonds (lessivage, couche de fond, peinture)
- Nettoyer les voiles, tentures, tapis, textiles (frais de dépose et repose compris)
- Nettoyer les prises, interrupteurs, radiateurs etc...

Désinfection parasites, cafards, punaises, rongeurs... Locataire



- Faire désinfecter les locaux infestés par une firme spécialisée

Suivant le respect de l'AGW 25/02/99, Art.7 Frais, §2-g, « Les interventions ponctuelles effectuées dans un immeuble bien défini, voire dans un seul logement, doivent être considérées comme de l'entretien locatif normal à charge des locataires de cet immeuble ou de ce logement. »

Propriétaire

- En cas d'infection répartie sur plusieurs appartements, désigner une entreprise spécialisée et répartir le coût entre les locataires concernés

Détection incendie Locataire



- Entretien (y compris le remplacement de piles) les détecteurs
- Effectuer des tests réguliers

Suivant le respect de l'AGW 25/02/99, Art.7 Frais, §2-f

Propriétaire

- Remplacer en cas de panne définitive

Mérule



Locataire

- Payer les frais d'élimination et de réparation quand le locataire a manqué à son devoir de signalement

Propriétaire

- Le propriétaire doit apporter la preuve de la faute du locataire

Nettoyage



Locataire

- Nettoyer régulièrement avec des produits appropriés les plafonds, murs, sols, menuiseries intérieures et extérieures, escaliers, caves, greniers, radiateurs,...
- Evacuer régulièrement les débris et encombrants
- Lessiver les murs et plafonds si nécessaire
- Si nécessaire, régler les frais d'enlèvement des objets encombrants et débris en fin de bail

Suivant le respect de l'AGW 25/02/99, Art.7 Frais, §2-b, «*Ces frais (d'entretien généraux) sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services (...) (ou) entre le ou les locataires concernés, conformément au contrat de bail ou règlement de location précisant que chaque locataire est responsable de son environnement immédiat.*»

- A la sortie, le logement doit être propre

Ventilation



Locataire

- Assurer une ventilation optimale du logement
- Nettoyer toute trace de développement de moisissure
- En cas de problème d'humidité persistante, prendre contact avec le propriétaire

Votre société de logement :



Publication de la Société Wallonne du Logement

21, rue de l'Ecluse - 6000 Charleroi
Tél.: 071/200.210 / Fax: 071/302.775

info@swl.be - www.swl.be

