

DANS QUEL ETAT LE BIEN DOIT IL ETRE LOUE ?

CBL, ART.219

Le bailleur doit remettre au preneur un bien qui peut servir à l'usage prévu, respecte les exigences de sécurité, de salubrité¹ et d'équipement prévues par le **Code Bruxellois du Logement** et ses arrêtés d'exécution.

Si les exigences du Code ne sont pas respectées, le preneur à le choix (sauf s'il est responsable de la non-conformité), soit de demander la résolution du bail avec des dommages et intérêts éventuels, soit d'exiger l'exécution des travaux² nécessaires pour répondre aux exigences en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement.

LES REPARATIONS AU BIEN LOUE

Dans le contrat de bail, locataire et propriétaire peuvent librement indiquer qui effectuera les réparations sauf en ce qui concerne les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Les réparations et les menus entretiens sont à charge du locataire. La vétusté et les grosses réparations sont à charge du bailleur

¹ Voir Fiche 15 : Conditions minimales de salubrité

² Si des réparations sont dues par la faute du locataire, elles seront à sa charge.

Voir Fiche 6 : Etat des lieux.

Pour plus d'informations,

Contactez-nous!

Nos permanences:

Social et juridique
Mercredi de 14h à 16h
Vendredi de 14h à 16h

Recherche Logement

Mardi de 14h à 16h
Jeudi de 10h à 12h

Allocation de Relogement

(Déménagement, Loyer)
Mercredi de 14h à 16h

L'Union des Locataires de Saint-Gilles est une association agréée et subventionnée par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de l' « Insertion par le logement »

*Fiche réalisée en juin 2008
Mise à jour 2018*

UNION DES LOCATAIRES
DE SAINT-GILLES asbl

HUURDERSUNIE SINT-GILLIS vzw

Les réparations courantes



Rue Berckmans 131
1060 Bruxelles

Tél/Fax: 02 538 70 34
ulsaintgilles@yahoo.fr

<http://ulsaintgilles.canalblog.com/>

LA LISTE NON LIMITATIVE DES PRINCIPALES REPARATIONS EST EDITEE PAR LE GOUVERNEMENT³

	Preneur	Bailleur
Appareils électriques	Le preneur est chargé de remplacer les interrupteurs et prises de courant défectueux ainsi que tout autre petit appareillage. Il renouvellera les fusibles brûlés . Si le preneur place des canalisations électriques supplémentaires celles-ci doivent être réglementaires,	Le bailleur peut <u>exiger l'enlèvement à la sortie des lieux</u> de tout appareillage placé par le preneur, ceci dans les limites de la bonne foi et de l'abus de droit.
Boîte aux lettres	Le locataire se chargera de l' entretien de la boîte aux lettres, de sa serrure et de sa charnière ; dans un immeuble à logements multiples le preneur sera tenu de payer le coût de sa plaquette nominative .	Le Bailleur est tenu de mettre à disposition un endroit pour que le ou les locataires puissent recevoir leurs courriers.
Cafards et autre vermine	le preneur est responsable de la présence de cafards ou autre vermine, qui se développe plus que par le passé , dans le logement.	Le bailleur est responsable de leur présence en début de location, mais il faudra détecter cette présence lors de l'état des lieux, avant la remise des clés au preneur.
Chauffage central	Entretien, contrôle périodique de la chaudière⁴ requis par la réglementation: il la fera nettoyer par un homme de métier. Lorsqu'il y a plusieurs locataires dans l'immeuble, le bailleur peut confier l'entretien complet de l'installation à une firme spécialisée, le coût qui en résulte étant mis à charge de tous les preneurs.	Remplacement des éléments défectueux. Après un certain nombre d'années (de 15 à 25 ans selon la qualité des matériaux) une chaudière peut devenir poreuse: le remplacement en incombe au bailleur.
Chauffe-bain - Chauffe-eau	Décrasser les trous à gaz, nettoyer, entretenir et faire détartrer par un professionnel conformément aux dispositions du bail et à la notice d'entretien, ainsi que remplacer les robinets défectueux, faire un détartrage des appareils au moins tous les ans et notamment lors de la sortie des lieux à l'occasion de laquelle le locataire produira un certificat de détartrage.	Réparation et remplacement nécessaires, remplacer le serpentín (pour autant que le locataire ait fait entretenir et détartrer). Les chauffe-bains doivent disposer d'une évacuation des gaz brûlés . L'utilisation de chauffe-bains exige une arrivée d'air frais . En cas d'accident, le bailleur pourra être tenu pour responsable civilement et pénalement.
Cheminée	Le ramonage des cheminées: tous les ans si utilisée régulièrement. Lors de sa sortie des lieux il doit faire la preuve d'un ramonage récent . S'il s'agit d'une installation au gaz , le ramonage n'est pas obligatoire, mais un contrôle périodique est fortement conseillé .	Responsable des pierres fendues par la chaleur dans un feu ouvert et d'un noircissement d'un linteau de cheminée par les fumées.
Mérule et Humidité	Si l'humidité et la présence de mérule sont causés par l'occupant, il en sera tenu pour responsable. Il doit en outre prévenir le bailleur en temps utile de l'apparition de tout problème lié à l'humidité ou la mérule.	Si l'humidité provient d'une déficience de l'immeuble lui-même (défaut d'étanchéité suffisante par exemple), la mérule doit être considérée comme un vice de l'immeuble et le bailleur devra réparer et éventuellement indemniser le locataire.

³Retrouvez la liste des réparations sur : <https://logement.brussels/louer/repartition-des-reparations-entre-le-locataire-et-le-bailleur/>

⁴Entretien des appareils au gaz : minimum 1 fois tous les 2 ans. Appareils au combustible liquide ou solide (fioul, bois...) : minimum 1 fois par an.