



MONITEUR BELGE - 08.12.2017 - BELGISCH STAATSBLAD 108687

Arrêté du 27/11/2017

Entrée en vigueur le 01/01/2018



**ANNEXE 1 :
LISTE NON LIMITATIVE DES RÉPARATIONS, TRAVAUX ET ENTRETIENS
INCOMBANT IMPÉRATIVEMENT AU PRENEUR OU AU BAILLEUR**

RAPPEL : Obligation pour le locataire d'user du bien loué en bon père de famille ou d'informer le bailleur des réparations devant être exécutées.

Annexes complémentaires non détaillées dans ce document :

- ANNEXE 2 : ASCENSEURS
- ANNEXE 5 : CONDITIONNEMENT D'AIR

BAILLEUR

LOCATAIRE (Preneur)

PRINCIPES GÉNÉRAUX	BAILLEUR	LOCATAIRE (Preneur)
	<p>Grosses réparations :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Réparations de gros entretiens (= autres que réparations locatives ou travaux de menu entretien). 2. Entretien de l'immeuble pour le maintenir dans un bon état (obligation de permettre au loueur de jouir de la chose louée). 3. Réparations consécutives à l'usure normale, la vétusté, la force majeure le vice de construction ou la malfaçon ou celles qui auraient dû être faites avant l'entrée du locataire. 4. Réparation ou remplacement des éléments en panne ou défectueux pour autant que le locataire l'ait avisé et que la cause ne soit pas liée à un mauvais usage ou à un manque d'entretien du locataire. 5. Transmission au locataire de toutes les informations utiles pour assurer le bon usage des appareils équipements et matériaux mis à sa disposition dans le bien loué. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Réparations locatives ou menus entretiens (voir tableau suivant) 2. Obligation d'user des lieux en bon père de famille (comportement raisonnable et prévoyant). 3. Obligation de prévenir le bailleur, dans un délai raisonnable, de toutes défektivités ou anomalies dans le bien loué. A défaut, il s'expose à devoir supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité. 4. Il sera tenu compte des manquements et défektivités consignés dans l'état des lieux réalisé à l'entrée pour exonérer en tout ou en partie la responsabilité du locataire. <p>NB : relever les compteurs tous les ans (<u>L/an</u>).</p>

HYGIENE

BAILLEUR

LOCATAIRE

1	Nettoyage		Maintien du bien loué, y compris ses équipements et accessoires en bon état de propreté et d'entretien. Il utilise pour ce faire les produits adéquats de manière appropriée.
2	Vermes, cafards et autres nuisibles apparus en cours d'occupation.	Elimination des nuisibles non imputables au locataire.	Elimination des nuisibles, sauf si présence récurrente étrangère à l'utilisation du locataire.

EXTERIEUR

BAILLEUR

LOCATAIRE

1	Boîtes aux lettres	<ol style="list-style-type: none"> a. Réparations nécessaires autres que locatives. b. Remplacement. 	<ol style="list-style-type: none"> a. Entretien en ce compris le graissage ou le graphitage des serrures, pènes, charnières ou paumelles. b. Fourniture et placement des plaquettes nominatives.
2	Jardins	<ol style="list-style-type: none"> a. Abattage et remplacement des arbres. b. Elagage des arbres de haute tige (sauf si les parties en décident autrement). c. Réparation des clôtures. d. Curage des mares et des étangs à la délivrance du bien loué. e. Autres réparations et remplacements nécessaires. 	<ol style="list-style-type: none"> a. Curage des mares et des étangs. b. Taille, élagage périodique des arbustes et des haies. c. Protection des arbres contre les chenilles, mousse ou lichens. d. Tonte de la pelouse, entretien et scarification. e. Entretien des parterres et des plates-bandes et des plantes. f. Arrachage des mauvaises herbes. g. Ramassage et évacuation des feuilles mortes.
3	Trottoirs	Autres réparations et remplacement nécessaires pour autant que le trottoir soit du ressort du bailleur et n'appartienne pas à une autorité publique.	Nettoyage, entretien et déneigement si nécessaire.

CYCLE DE L'EAU		BAILLEUR	LOCATAIRE
1	Adoucisseurs ; Filtres ; Appareils de traitement de l'eau.	a. Réparations nécessaires autres que locatives. b. Remplacement.	a. Entretien et nettoyage périodiques lorsque le matériel le requiert (en se basant sur les notices d'emploi et d'entretien remises par le bailleur) (en général <u>1/an</u>) b. Entretien et remplacement de l'éventuel filtre (en général <u>1/an</u>).
2	Baignoires, Douches, Bidets, Eviers, Lavabos.	a. Réparations nécessaires autres que locatives. b. Remplacement.	a. Nettoyage (produits non corrosifs et non griffant) ; Détartrage (en général <u>1/an</u>). b. Réparation des éclats dans l'émail dans l'émail selon les règles de l'art (ré-émaillage si nécessaire). c. Inspection de l'étanchéité des joints souples et remplacement si nécessaire afin d'éviter les infiltrations d'eau (en général <u>1/an</u>). d. Entretien des robinets et remplacement des joints intérieurs et périphériques (en général <u>1/an</u>). e. Remplacement des flexibles de douche si le locataire les a dégradés.
3	Chauffe-eau, Boilers.	a. Réparations et remplacements nécessaires. b. Remplacement du serpentin (si le locataire a respecté ses obligations d'entretien et de détartrage).	a. Entretien, nettoyage et détartrage périodique par un professionnel, conformément aux dispositions du bail ou à la notice d'entretien (en général : <u>1/2ans</u>). b. Décrapper les trous à gaz.
4	Puits.	a. Réparations, curage (sauf si imputable au locataire – exemple : mauvais entretien des corniches). b. Remplacement éventuel de la jauge.	a. Information au bailleur des dégradations et anomalies éventuelles.
5	Égouts et tuyaux de décharge	Autres réparations et remplacements nécessaires sauf si dû à une mauvaise utilisation du locataire (par exemple : utilisation de produits corrosifs).	Entretien, nettoyage et débouchage des collecteurs et tuyauteries de décharges, sterputs, chambres de visite, avaloirs, branchements horizontaux et colonnes, sauf si l'obstruction est causée par un défaut des installations.
6	Gouttières ; Chéneau ; Tuyaux de descente d'eau pluviale	a. Réparations nécessaires autres que locatives. b. Remplacement.	a. Nettoyage et enlèvement des éléments qui obstruent l'écoulement des eaux si le locataire dispose d'un accès aisé aux installations (= accessible sans dispositif professionnel). b. Information au bailleur de toute anomalie ou défectuosité.
7	Plomberie	a. Réparations nécessaires autres que locatives. b. Remplacement.	Entretien des installations (prévention contre le gel, remplacement des joints, décalcarisations des tuyaux).
8	Robinetteries	Remplacement des robinets usés.	a. Nettoyage. b. Détartrage (en général <u>1/an</u>). c. Nettoyage régulier et remplacement des joints de bourrage, des filtres et des mousseurs (en général <u>1/an</u>).
9	Toilettes	a. Réparations nécessaires autres que locatives. b. Remplacement.	a. Entretien et réparation de la chasse d'eau, notamment élimination du tartre. b. Remplacement des joints de même que le manchon de raccord au tuyau de chute, la chaîne de tirage, la poignée ainsi que le flotteur du réservoir. c. Vérification de l'existence de fuites d'eau éventuelles. d. Remplacement des charnières et pignons de sièges et du couvercle.

VENTILATION		BAILLEUR	LOCATAIRE
1	Conditionnement d'air	Détail des interventions à charge du bailleur (voir annexe 5).	a. Entretien et contrôle périodique conformément aux dispositions du bail et à la réglementation en vigueur. b. Détail des interventions à charge du locataire : voir annexe 5.
2	Ventilation	Réparations nécessaires non imputables au locataire ne portant que sur les appareils de ventilation.	a. Aération régulière des locaux loués. b. Nettoyage et/ou remplacement régulier des filtres. c. Nettoyage des bouches.

Electricité et incendie		BAILLEUR	LOCATAIRE
1	Antennes (paraboliques ou autres) mises à disposition par le bailleur.	<ul style="list-style-type: none"> a. Réparations nécessaires autres que locatives. b. Remplacement des pièces dépassant l'entretien courant. 	<ul style="list-style-type: none"> a. Entretien courant de l'antenne et de son système de fixation. b. Vérification du bon état des systèmes de fixation. Information au bailleur de l'existence d'éventuelles déficiences apparentes.
2	Appareils électroménagers qui ne sont pas expressément mis à disposition à titre gratuit dans le contrat de bail par le bailleur (frigos, lave-vaisselles, hottes (nettoyage ou remplacement filtre 3/an), machines à laver, séchoirs, cuisinières, four, micro-ondes, etc.).	<ul style="list-style-type: none"> a. Réparations nécessaires autres que locatives. b. Remplacement. 	<p>Entretien régulier conformément aux caractéristiques de l'équipement, le cas échéant, tel que précisé dans le bail ou dans les notices d'emploi et d'entretien des appareils qui lui auront été remises par le bailleur et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Nettoyage au moyen des produits adéquats ; b. Détartrage ; c. Dégraissage ; d. Remplacement des interrupteurs dégradés par le locataire, des ampoules, des joints d'étanchéités, des fusibles, des fermetures des portes.
3	ASCENSEURS	Toute les réparations et remplacements sont à charge du bailleur à l'exception d'une liste restreinte d'interventions mentionnées en annexe 2 qui sont à charge du locataire.	<p>L'entretien, le contrôle périodique conformément à la réglementation en vigueur et le remplacement par un professionnel des pièces devant être renouvelées périodiquement : voir annexe 2.</p> <p>En général le coût de ces interventions est dans le provision mensuelle. Si c'est le cas, le locataire doit informer le propriétaire quand la date périodique de contrôle approche.</p>
4	Détecteurs de fumées placés par le bailleur.	<ul style="list-style-type: none"> a. Réparations nécessaires autres que locatives. b. Remplacement. 	Remplacement si nécessaire des piles.
5	ELECTRICITE	Le bailleur prend en charge toutes les interventions reprises dans les points 5.A à 5.H suivants.	<ul style="list-style-type: none"> a. Remise en état des dégâts suite au placement de luminaires. b. Le locataire est tenu de laisser aux points lumineux des fils en attente d'une longueur d'environ 10 cm. S'il coupe les fils au ras du plafond ou du mur, il sera tenu au remplacement des fils dans les gaines. c. Si le locataire place des fils, canalisations ou appareils supplémentaires, ceux-ci doivent être conformes à la réglementation en vigueur. d. Le locataire doit veiller à entretenir l'installation et à ne pas surcharger celle-ci en tout ou en partie. Il est tenu de remplacer les ampoules, tubes éclairage, les interrupteurs, soquets et prises de courant cassés, même suite à un usage normal. e. + activités mentionnées dans les points 5.A à 5.H suivants.
5.A	Installation dans son ensemble.	Contrôles périodiques.	
5.B	Cabine H.T.	Tous remplacements.	Dépoussiérage, resserrage ou thermographie.
5.C	Groupe secours + Tableau + Batterie	Tous remplacements.	Entretien, gasoil, huiles.
5.D	Tableau général B.T. : Disjoncteur, sectionneurs ; Division. Appareil de mesures + Condensateurs cos(phi). Armatures, supports, etc. pour lampes TL.	Tous remplacements.	Dépoussiérage, resserrage ou thermographie, fusibles des sectionneurs de division.
5.E	Câblage intérieur pour tous services.	Tous remplacements sauf si causés par des modifications du locataire.	
5.F	Tableaux divisionnaires.	Tous remplacements.	Modifications apportées par le locataire, dépoussiérage, resserrage ou thermographie + remplacement des fusibles.
5.G	Prises de courant, interrupteurs, soquets, lampes, ballasts, starter, fusibles.		Tous remplacements, même après usage normal.
5.H	Relais et télérupteurs.	Tous remplacements.	
6	Parlophonie	Autres réparations et remplacement nécessaires (exemple : remplacement des transformateurs, redresseurs, parlophones, sonneries, postes d'entrée et mécanisme de fermeture).	Remplacement des piles de la capsule micro.

STRUCTURE		BAILLEUR	LOCATAIRE
1	Balcons, Terrasses, Garde-corps.	<ul style="list-style-type: none"> a. Réparations nécessaires autres que locatives. b. Remplacement. 	<ul style="list-style-type: none"> a. Nettoyage périodique approprié, sans oublier le nettoyage des siphons et avaloirs. b. Entretien des barres d'appui et des éléments de sécurité. c. Inspection et information du bailleur de l'existence d'altération de la peinture ou de dégradations de manière générale. d. Suppression des traces laissées par le mobilier, les plantes, caisses, bouteilles et autres objets du locataire.
2	Toiture	<ul style="list-style-type: none"> a. Réparations nécessaires autres que locatives. b. Remplacement. 	L'entretien des coupoles ou des lanterneaux ou encore des vasistas est à charge du locataire qui doit maintenir en bon état de propreté, enlever les dépôts de mousse sur la face extérieure (si celle-ci est accessible, c'est-à-dire accessible sans dispositif professionnel) et actionner (et graisser) régulièrement les ouvrants.

REVETEMENTS		BAILLEUR	LOCATAIRE
1	Revêtements de sols (carrelage, dallage, parquet, plancher, balatum, tapis, béton, etc.)	Réparations et remplacement nécessaires non imputables au locataire.	<ul style="list-style-type: none"> a. Nettoyage. b. Entretien périodique avec des produits appropriés (conformément aux caractéristiques du revêtement – cirage, huilage, vitrification). c. Réparation des coups, griffes, fissures, taches, qui lui sont imputables. Il n'est, par exemple, pas responsable du poinçonnement causé par les pieds des meubles ou de la décoloration des revêtements liée à la sensibilité à la lumière.
2	Revêtements muraux extérieurs	Réparations et entretiens.	
3	Revêtements muraux intérieurs et plafonds (peinture, papier peint, carrelage).	<ul style="list-style-type: none"> a. Réparations nécessaires autres que locatives. b. Remplacement. 	<ul style="list-style-type: none"> a. Nettoyage (en ce compris des traces de nicotine) à ou dépoussiérage conformément aux caractéristiques du revêtement et au moyen de produits appropriés. b. Travaux de remise en état liés à la pose de clous, de crampons ou autres attaches murales, posés par le locataire.

MENUISERIES		BAILLEUR	LOCATAIRE
1	Menuiseries intérieures, boiseries, châssis	Réparations nécessaires autres que locatives, et remplacement. Notamment : déboîtement des boiseries dû à l'ancienneté, aux mouvements du bâtiment, à l'usure.	<ul style="list-style-type: none"> a. Nettoyage, entretien. b. Réfections des coups, griffes et tâches.
2	Portes	Autres réparations et remplacements nécessaires.	<ul style="list-style-type: none"> a. Graissage, entretien des serrures, clenches, mécanismes de fermeture et d'ouverture (en général : <u>2/ans</u>). b. Remise en état suite au placement d'un verrou, découpes ou entailles dans les portes, ce qui pourrait, dans certains cas, amener à un remplacement complet du panneau. c. Remplacement de la serrure en cas de perte de clés.
3	Vitres Châssis Miroirs	<ul style="list-style-type: none"> a. Réparations nécessaires autres que locatives. b. Remplacement. 	<ul style="list-style-type: none"> a. Remplacement des vitres brisées par sa faute. b. Nettoyage régulier des vitres accessibles. c. Réfection des griffes faites aux vitres et aux châssis. d. Entretien et graissage des charnières des châssis. e. Maintenir le libre écoulement des eaux de condensation des châssis, sous peine de voir sa responsabilité engagée pour les dégâts en résultant (humidité, mûre ...) (vérification, en général : <u>1/an</u>)
4	Volets et stores placés par le bailleur.	Réparations nécessaires non imputables au locataire.	<ul style="list-style-type: none"> a. Menu entretien conformément aux caractéristiques de l'objet. b. Manipulation régulière pour éviter le blocage. c. Lubrification des engrenages, charnières, coulisses et des gonds (en général : <u>1/3ans</u>). d. Nettoyage et réparation des toiles, jalousies et persiennes.

CHAUFFAGE		BAILLEUR	LOCATAIRE
1	Chauffage : dispositions générales	Voir points 1.A à 1.M.	a. Entretiens et contrôle périodique conformément aux dispositions du bail et à la réglementation en vigueur (en général : <u>entretien 1/an ; contrôle 1/3ans</u>) b. Chauffage suffisant de l'habitation. c. Voir points 1.A à 1.M.
1.A	Chaudière	Remplacement des éléments défectueux.	Nettoyage, entretien, contrôle périodique requis par la réglementation (en général : <u>entretien 1/an par chauffagiste agréé ; contrôle 1/3ans par technicien chaudière agréé G1 ou G2</u>).
1.B	Conduit évacuation gaz de combustion	Tous remplacements.	Ramonage.
1.C	Accessoires de chaudière, circulateur- pompes de circulation, vannes motorisées, thermomètre.	Tous remplacements.	Contrôle, réglages, entretien, joints, bourrage. Graissage, étalonnage.
1.D	Panneau électrique de commande de sondes.	Remplacement du panneau et pièces défectueuses.	Entretien et réglage.
1.E	Vannes de distribution	Tous remplacements.	Entretien, joints, bourrage, sectionnement, équilibrage, etc.
1.F	Vannes de radiateur normales ou thermiques.	Tous remplacements.	Entretien (en général : <u>entretien et réglage vannes + thermostat - 1/an</u>).
1.G	Convecteurs ou radiateurs.	Tous remplacements.	Dépoussiérage, purge (purge : <u>1/an</u>).
1.H	Brûleurs et accessoires (moteur, ventilateur, pompe, électrovanne, relais).	Tous remplacements.	Nettoyage et remplacement, filtre, gicleur, électrodes, réglage et contrôle.
1.I	Rampe à gaz.	Tous remplacements.	Entretien et réglage.
1.J	Vases d'expansion.	Tous remplacements.	Charge d'azote, bourrages et joints.
1.K	Pompes d'appoint.	Tous remplacements.	Joints, accouplements, contrôle et entretien.
1.L	Tableau électrique de commande.	Tous remplacements.	Thermique de contacteurs, fusibles, lampes-témoins, nettoyage et réglage.
1.M	Tuyauteries diverses + Calorifugeages.	Tous travaux et fournitures.	
2	Cheminées.	a. Réparations nécessaires autres que locatives. b. Remplacements nécessaires (exemple : conduit de cheminée).	a. Ramonage périodique (en général <u>1/an</u>), par un ramoneur agréé, des conduits d'évacuation en fonction de la législation, ou, si elle ne prévoit aucune obligation particulière, en fonction de la fréquence d'utilisation et à tout le moins peu avant sa sortie des lieux loués. b. Entretien et réparation notamment de l'âtre, du contre-cœur, des chambranles et de la tablette de l'âtre. c. Nettoyage, cirage éventuel. Le locataire n'est toutefois pas responsable du brunissement naturel causé par la chaleur ou la fumée résultant d'un usage normal.
3	Radiateurs	Autres réparations et remplacement nécessaires (voir annexe 3).	Entretien (purge régulière). Voir annexe 3.
4	Citernes.	a. Remplacement éventuel de la jauge.	a. Information au bailleur des dégradations et anomalies éventuelles. b. En cas de citerne à mazout, maintien d'un niveau de combustible suffisant afin d'éviter l'encrassement ; en cas de débordement, la remise en état incombe au locataire qui doit exercer son recours contre le fournisseur.