



Région de
Bruxelles -
Capitale

Entretien et réparations dans un logement locatif

Table des matières

Introduction	4
Quels devoirs mentionne le Code bruxellois du Logement ?	4
Prendre soin de votre habitation en « bon père de famille »	5
L'entretien des appareils et des équipements	8
Le chauffage	8
Eviter les moisissures dues à la condensation	10
Obligation d'avertissement	11
Important ! Que devez-vous faire si vous sentez une odeur de gaz ?	12
Liste non limitative des réparations, travaux et entretiens	13
Dispositions relatives aux ascenseurs	21
Dispositions relatives à la chauffage	23
Dispositions relatives à l'électricité	24
Dispositions relatives au conditionnement d'air	25

Introduction

Les dégâts dans un bien locatif suscitent parfois des discussions quant à la prise en charge des frais de réparation. Le Code bruxellois du Logement, qui est entré en vigueur le 1er janvier 2018, comprend une liste contraignante et non exhaustive des principales obligations des bailleurs et des locataires. Nous reprenons cette liste dans cette brochure. Si votre bail locatif a été conclu après le 31/12/2017, vous trouverez également cette liste annexée à votre bail. Nous exposons également dans cette brochure les principes de base de la répartition des responsabilités. Nous en profitons aussi pour vous donner quelques conseils pratiques susceptibles d'éviter les dégâts.

Conseil : contactez notre service de gestion en cas de dégâts ou de question

Vérifiez, durant les deux premières semaines dans votre nouveau logement locatif, si tout fonctionne comme il se doit, et contactez-nous immédiatement si vous constatez un problème datant de la période précédant votre emménagement.

Si vous rencontrez par la suite un problème technique dans votre logement, informez-nous- en aussi immédiatement, même si vous avez résolu le problème dans l'intervalle.

Contactez-nous sans hésiter s'il s'agit de fuites, de dégâts provoqués par l'humidité, de nuisibles, de moisissures dues à la condensation ou de tout autre problème structurel. Si vous ne signalez pas ces problèmes, la situation risque de s'aggraver et les frais peuvent vite grimper. Nos conseils ne vous coûtent rien. N'hésitez donc pas à envoyer un e-mail à support@ifacservice.be si vous constatez un problème technique.

Quels devoirs mentionne le Code bruxellois du Logement ?

Les principes généraux suivants sont mentionnés dans le Code bruxellois du Logement :

Dans le cadre d'un bail locatif, les éléments suivants sont à charge du propriétaire :

- les grosses réparations ;
- les réparations de gros entretien, c.-à-d. qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée du bail et qui ne sont ni des réparations locatives ni des travaux de petit entretien ;
- l'entretien de l'immeuble en bon état, c.-à-d. les réparations nécessaires pour que vous ayez la jouissance complète du bien que vous louez ;
- les réparations dues à l'usure normale, la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou la malfaçon ;
- les réparations qui auraient dû être faites avant votre entrée dans le bien ;
- la réparation ou le remplacement des éléments en panne ou défectueux à condition d'une part que vous en ayez averti le propriétaire et d'autre part que ce ne soit pas dû à un mauvais usage ou un manque d'entretien de votre part.

Le propriétaire doit aussi vous transmettre toutes les informations utiles pour assurer le bon usage des appareils, équipements et matériaux mis à sa disposition dans le bien loué.

Dans le cadre d'un bail locatif, les éléments suivants sont à charge du locataire :

- les réparations locatives ;
- les petits entretiens.

Vous êtes également tenu de prévenir le propriétaire à temps de toute panne ou anomalie dans le bien loué. Sinon, vous devrez supporter l'aggravation des dommages due à votre passivité. Bon à savoir : les défauts mentionnés dans l'état des lieux d'entrée seront pris en compte pour établir ou non votre responsabilité.

Prendre soin de votre habitation en « bon père de famille »

En tant que locataire, vous êtes tenu de prendre soin de l'habitation que vous louez « en bon père de famille », c'est-à-dire « en tant que personne prévoyante et raisonnable » (Code civil, Article 1728). Voici quelques axes de vigilance importants qui vous aideront à entretenir de manière optimale le bien loué et à éviter tout problème technique.

Activez une fois votre chaudière en été afin de vérifier que tout fonctionne bien



Dans la plupart des habitations, la chaudière est éteinte l'été et n'est réactivée qu'à l'apparition des premières journées fraîches. Si un problème survient à ce moment-là, vous serez confronté à une longue attente chez les chauffagistes qui sont toujours très sollicités lorsque le froid s'abat sur la ville. Pensez donc à allumer à temps votre chaudière et à vérifier si tous les radiateurs chauffent suffisamment. En cas de problème, vous aurez le temps de planifier les

réparations.

De plus, il est recommandé de faire tourner de temps à autre l'installation de chauffage pour éviter que la pompe ne se bloque. L'été, laissez les vannes thermostatiques des radiateurs ouvertes afin qu'elles ne se bloquent pas.

Commandez votre mazout à temps



Rien n'est plus ennuyant que de remarquer, lors des premiers froids, que votre chauffage ne fonctionne pas car la cuve à mazout est vide. Les fournisseurs de mazout ont eux aussi fort à faire en début d'hiver. Il n'est par conséquent pas toujours possible de compter sur une livraison rapide. Bon à savoir : la plupart des fournisseurs proposent un tarif préférentiel pour une livraison de minimum 2000 litres. Vous devez en outre éviter que la cuve ne

soit complètement vide. Le sédiment qui tapisse le fond de la cuve peut perturber le fonctionnement de votre chaudière et celle-ci aurait alors besoin d'un nettoyage en profondeur. Vous pouvez facilement éviter ce problème en veillant à avoir toujours suffisamment de mazout dans la cuve. Lors de la livraison du mazout, vérifiez toujours les éléments suivants :

- 1) Avant la livraison, coupez l'électricité de l'installation de chauffage central (à l'aide du disjoncteur qui se trouve généralement à côté de l'installation).
- 2) Après la livraison, attendez 3 à 4 heures avant de rallumer l'installation à l'aide de ce même disjoncteur.

Ne vous laissez pas surprendre par la pluie



Dès le début de l'automne, enlevez régulièrement les feuilles tombées qui encombrant les sentiers, les terrasses et le gazon afin d'éviter la formation de mousse. Videz régulièrement les gouttières et, si votre maison possède un toit plat, vérifiez les bouches d'évacuation de la toiture. Des gouttières ou des évacuations bouchées provoquent des problèmes en cas de fortes averses et peuvent être à la source de dommages dus à l'humidité sur les murs et les

plafonds.

Une fois par an, éliminez les résidus de savon et de graisse des tuyaux d'évacuation, chambres de visite et fosses avec siphon (généralement accessibles via une plaque dans le garage, l'allée ou la terrasse) et, s'il y a une pompe, vérifiez son bon fonctionnement. En cas d'averse, les pompes et les siphons doivent pouvoir facilement recueillir et évacuer l'eau de pluie.

Avant les premières gelées, coupez et purgez les robinets extérieurs afin qu'ils ne gèlent pas.

Mauvaises herbes, taille et tonte



Enlevez régulièrement les mauvaises herbes des parterres de fleurs, des sentiers et des terrasses. Tondez régulièrement la pelouse au printemps et en été, et évacuez l'herbe coupée. Taillez les haies et les arbres deux fois par an, une fois au printemps et une fois en automne. Planifiez la taille juste avant les dates de ramassage de déchets verts dans votre commune, cela vous permettra de les évacuer facilement. Si vous le souhaitez, vous pouvez bien

entendu faire appel à un professionnel pour tailler les haies et les arbres. N'hésitez pas à nous en parler, nous vous donnerons les coordonnées de jardiniers avec lesquels nous collaborons fréquemment.

Lutte contre le calcaire, la graisse et la poussière

Calcaire



Dans notre région, l'eau est particulièrement dure. Afin d'éviter d'importants dépôts calcaire dont il serait difficile de venir à bout, nettoyez régulièrement vos toilettes, vos lavabos, vos baignoires, vos douches et votre robinetterie. Mieux vaut nettoyer les parois de douche vitrées et le carrelage mural après chaque utilisation (en les séchant ou en passant une petite raclette). Prenez

toujours garde aux produits mordants qui peuvent endommager les joints de la porte de douche, les joints du carrelage et les joints de silicone de la baignoire, de la douche et des lavabos. Pour éviter toute infiltration d'eau, vérifiez régulièrement l'état des joints de silicone et, le cas échéant, faites-les réparer par un professionnel. Détartrez de temps à autre l'aérateur (aussi appelé le mousseur), c'est-à-dire la petite grille sous le robinet qui permet d'ajouter de l'air dans le filet d'eau afin de limiter votre consommation. La plupart du temps, vous pouvez dévisser la partie inférieure du robinet pour enlever ce petit filtre. Il suffit alors de le laisser tremper quelques heures dans du vinaigre.

Enlevez régulièrement les cheveux et les résidus de savon de l'évacuation de la baignoire et/ou de la douche pour éviter qu'elle ne se bouche. Si l'eau s'écoule mal, utilisez alors une ventouse en caoutchouc et éventuellement un produit déboucheur non agressif. Important ! N'enlevez jamais vous-même la petite grille ronde fixée à l'aide d'une vis, sinon les pièces de l'évacuation qui y sont fixées risquent de céder et elles ne seront plus réparables.

Graisse



Pour votre lave-vaisselle, utilisez les produits recommandés par le fabricant et veillez à ce qu'il y ait toujours suffisamment de sel et d'adoucissant dans la machine. Si vous constatez que le lave-vaisselle ne fonctionne pas de manière optimale, vous pouvez le nettoyer de la manière suivante :

1. Videz le lave-vaisselle, nettoyez tous les filtres et ôtez tous les résidus de nourriture.
2. Lancez un programme normal. Le lave-vaisselle commencera toujours par pomper l'eau encore présente dans l'évacuation. Ouvrez la machine lorsque vous entendez que cette phase est terminée.
3. Versez un demi-litre de vinaigre dans le fond du lave-vaisselle, refermez la porte et laissez le programme se terminer.

Remplacez ou nettoyez régulièrement les filtres de la hotte aspirante. Vous pouvez généralement mettre les filtres métalliques au lave-vaisselle. Vérifiez au préalable les instructions d'entretien du fabricant.

Poussière



Enlevez de temps en temps la poussière des grilles des ventilateurs dans les toilettes et les salles de bains. Cela permet d'en assurer un fonctionnement optimal.

Nettoyez les filtres de votre séchoir après chaque utilisation, pour en ôter la poussière. Nettoyez aussi très régulièrement les filtres de votre machine à laver.

Attention à la sécurité



Les gaz de combustion des chauffe-eau et des appareils de chauffage au gaz dans des pièces mal aérées ou une cheminée qui tire mal peuvent provoquer une intoxication au monoxyde de carbone (intoxication au CO). Ne passez surtout pas outre le contrôle de ces appareils et de la cheminée, et ne fermez aucune grille d'aération dans les pièces qui abritent un appareil au gaz.

Testez les détecteurs de fumée optiques régulièrement. Nous vous recommandons aussi de placer des extincteurs. Vous trouverez de plus amples informations à ce sujet dans la partie Infos immobilières de notre site web.

Vérifiez régulièrement si toutes les prises de courant sont bien fixées au mur. Les fils électriques à nu forment un réel danger. Si les prises sont détachées, faites-les fixer par un professionnel.

Lorsque vous partez en vacances, sécurisez votre habitation. Demandez à des voisins ou à des membres de la famille de venir jeter un coup d'œil. Vous pouvez également faire appel à la police pour cela, via le site web www.police-on-web.be.

L'entretien des appareils et des équipements



La plupart des installations du bien que vous louez doivent faire chaque année l'objet d'un contrôle professionnel. Planifiez ces contrôles pour l'année à venir afin de pouvoir en étaler les coûts. N'attendez pas l'hiver pour l'entretien de l'installation de chauffage central, car à cette période, les chauffagistes sont très occupés.

L'entretien des installations de chauffage est régi par la loi. Celle-ci stipule que l'utilisateur de l'appareil de chauffage central est responsable de son entretien. Dans les biens loués, il revient donc au locataire de faire entretenir cet appareil.

Les autres installations techniques que vous devez faire contrôler annuellement sont entre autres la cheminée et le feu ouvert, l'adoucisseur d'eau et le système d'alarme.

Si vous utilisez un système d'alarme non relié à une centrale d'alarme, vous êtes tenu d'enregistrer le système via le site web www.police-on-web.be.

Vérifiez aussi de temps à autre votre compteur d'eau. Si vous remarquez une hausse soudaine de la consommation, essayez d'en détecter la cause et contactez notre agence (si nous gérons le bien) ou le propriétaire. Faites de même pour les compteurs de gaz et d'électricité et vérifiez également les clapets de surpression de l'installation de chauffage central et du chauffe-eau. Si de l'eau s'écoule, mieux vaut fermer la vanne centrale et contacter le propriétaire ou notre agence (si le bien est géré par Ifac Service).

Si l'habitation est équipée d'une fosse sceptique, elle doit être vidée à la fin de la période de location.

L'obligation d'entretien annuel s'applique probablement aussi à d'autres appareils. Ces obligations sont énoncées dans votre bail locatif. Veillez toujours à ce que l'entretien soit correctement effectué. À défaut, vous risquez de devoir payer des frais de réparation qui, en cas d'entretien correct, auraient été à la charge du bailleur.

Le chauffage

Selon le Code bruxellois du Logement, les chaudières et les chauffe-eau au gaz doivent être régulièrement contrôlés par un technicien agréé. Suite à l'entretien, le technicien vous délivre une attestation que vous devez nous remettre.

La loi stipule que les chaudières au mazout doivent être contrôlées une fois par an et les chaudières et chauffe-eau une fois tous les 2 ans.

Il est possible que votre bail stipule que l'installation de chauffage du bien que vous louez doit être entretenue plus souvent. Les entretiens supplémentaires sont alors des entretiens « normaux » réalisés par un chauffagiste, et non des « entretiens périodiques réalisés par un spécialiste agréé ».

Faites entretenir le chauffage tel que stipulé dans votre bail locatif et remettez-nous chaque fois l'attestation. Si vous ne le faites pas et que des dégâts apparaissent suite à un manque d'entretien régulier, des frais supplémentaires peuvent vous être facturés.

Vous trouverez plus d'informations sur le site web www.environnement.brussels, dans la partie Bâtiment, Mon logement.

Que faire en cas de problèmes de chauffage ?

Si votre chauffage ne fonctionne pas correctement, vous pouvez effectuer quelques contrôles simples :

Le thermostat

Le thermostat est-il correctement réglé ? Réglez une température plus élevée et vérifiez si la chaudière se déclenche. Il est possible que les piles du thermostat soient plates ou que l'heure du thermostat soit dérégulée. Si vous avez le mode d'emploi de votre thermostat, vous pouvez éventuellement modifier les paramètres. Remplacez les piles pour vous assurer que le problème ne vient pas de là, et utilisez exclusivement des piles alcalines. N'hésitez pas à nous contacter si vous remarquez que le thermostat ne fonctionne pas correctement.

Les radiateurs

Les vannes des radiateurs sont-elles ouvertes (ouvrir = dans le sens contraire des aiguilles d'une montre, fermer = dans le sens des aiguilles d'une montre) ? Laissez les vannes thermostatiques de vos radiateurs ouvertes en été, afin qu'elles ne se bloquent pas.

Pour les chaudières à gaz

- L'arrivée de gaz est-elle ouverte ?
- Chaudières avec veilleuse, sans allumage électronique : la veilleuse est-elle toujours allumée ? Sinon, vous pouvez essayer de la rallumer en consultant le mode d'emploi. Vous pouvez également nous appeler pour discuter de la meilleure approche.
- Chaudières à allumage électronique : si le thermostat active la chaudière et si l'allumage électronique est audible, mais que la chaudière ne déclenche pas, appelez-nous pour discuter la meilleure approche.
- Si vous détectez une odeur de gaz, suivez les indications de la page 12 !

Pour les chaudières électriques

Chaudières électriques : voyez si l'alimentation électrique de la chaudière n'est pas défectueuse (panne d'électricité, problème au niveau de la prise ou de la fiche).

Sur la chaudière, vérifiez qu'aucun voyant indiquant une panne ne soit allumé ou qu'il n'y ait pas de message d'erreur sur l'écran. Si vous avez un mode d'emploi, vous pouvez peut-être essayer de redémarrer la chaudière. Sinon, appelez-nous pour évoquer la meilleure approche.

Pour les chaudières au mazout

Y a-t-il encore suffisamment de mazout dans la citerne ? Sur le site <http://optitank.be/calculer-le-contenu-de-votre-réservoir>, vous trouverez un module vous permettant de calculer la contenance de votre citerne. Si votre citerne est vide, contactez un fournisseur de mazout pour convenir d'une livraison. Bon à savoir : la plupart des fournisseurs appliquent un tarif plus avantageux à partir de 2000 litres.



Il y a souvent un bouton d'allumage sur le brûleur, qu'il faut maintenir enfoncé quelques secondes. Une fois relâché, le brûleur s'enclenche. Si ce n'est pas le cas, appelez-nous pour discuter de la meilleure approche.

Pression de l'eau

La pression de l'eau doit être comprise entre 1 et 2 bars. Vous pouvez généralement contrôler la pression sur le manomètre ou la chaudière. Si la pression est trop basse et si vous disposez du mode d'emploi, vous pouvez peut-être faire en sorte qu'elle remonte. Sinon, appelez-nous pour discuter de la meilleure approche.

Il est également possible que l'installation doive être purgée, et qu'un appoint d'eau soit nécessaire. Dans ce cas, vous entendrez des gargouillis dans les radiateurs. Le plus souvent, seule une partie du radiateur chauffe alors correctement. Après la purge, il faut ramener la pression de l'installation à 1-2 bars. N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir de l'aide.

Eviter les moisissures dues à la condensation

Vous avez loué une maison qui, lors de votre arrivée, était propre et sans humidité, et aujourd'hui vous remarquez, à certains endroits, l'apparition de moisissures noires. Quelques gestes simples suffisent généralement pour résoudre le problème. Apprenez-en davantage ci-dessous.

La condensation est l'une des principales causes de l'apparition soudaine de moisissures. Elle apparaît lorsque l'humidité de l'air est trop importante dans la maison. Une famille moyenne produit 10 à 15 litres d'eau par jour : cuisine, douche, séchage du linge, air expiré... Autant de sources d'humidité dans l'air.

Lorsque de l'air chaud et humide entre en contact avec une surface froide, comme une vitre, des carrelages ou un mur, l'air se refroidit vite. L'humidité présente dans l'air se condense et forme des gouttelettes sur la surface froide. Si les murs sont régulièrement humides en raison de la condensation, une moisissure noire apparaît au fil du temps. Cela peut aller de pair avec une odeur désagréable, des problèmes avec les finitions des murs, les menuiseries et même les matériaux isolants. Il est donc important de maintenir l'humidité de l'air à niveau et d'intervenir rapidement en cas de problème.

Plus bas, vous trouvez les 6 principaux conseils pour éviter les moisissures dues à la condensation

6 conseils pour éviter la condensation



1. Lorsque vous cuisinez, utilisez toujours la hotte. Et laissez-la fonctionner encore un moment, afin d'éliminer toute l'humidité.



2. Dans la salle de bains, utilisez un ventilateur ou ouvrez la fenêtre après une douche ou un bain, jusqu'à ce que toute la condensation ait disparu. Après un bain ou une douche, si vous laissez l'air chaud et humide de la salle de bains s'échapper vers une chambre froide ou le hall, le risque de condensation est élevé : l'air chaud se collera aux surfaces froides et formera des gouttelettes qui, à terme, peuvent causer des moisissures. Ventilez donc la salle de bains, et laissez la porte donnant sur les chambres ou d'autres pièces fraîches fermé.



3. Séchez votre linge autant que possible à l'extérieur. Si vous séchez votre linge à l'intérieur, faites-le dans une pièce bien ventilée : l'eau du linge (cela peut atteindre 2 litres) doit pouvoir s'échapper quelque part. .



4. Veillez à ce que la différence de température entre les pièces de vie et les chambres ne soit pas trop élevée. Si votre chambre est très froide, l'air humide de la maison s'y condensera. Ouvrez les fenêtres des chambres au moins un quart d'heure tous les matins et chauffez ensuite suffisamment les pièces.



5. Ne mettez pas les meubles (armoires, fauteuils, etc.) tout contre les murs extérieurs froids. Laissez une dizaine de centimètres d'espace libre, afin que l'air puisse circuler derrière les meubles.



6. Chauffez toutes les pièces de la maison, de sorte que les murs soient suffisamment chauds pour éviter les surfaces de condensation.

Bien ventiler vous permet d'éviter la condensation, mais aussi d'avoir un air plus sain dans la maison. La quantité de CO₂ diminue pendant que vous aérez, et toutes sortes de substances moins saines issues de divers matériaux trouvent leur voie vers l'extérieur. Vous avez donc tout intérêt à bien aérer.

Comment éliminer les moisissures?

Le mieux est d'utiliser un produit spécifique. Lisez bien le mode d'emploi, respectez les consignes de sécurité et rangez le produit hors de portée des enfants.

Si le problème persiste

Vous avez pris toutes les mesures ci-dessus et le problème persiste ? Contactez-nous via support@ifacservice.be ou au 02 767 14 14, afin que nous passions chez vous pour évaluer ensemble le problème.

Obligation d'avertissement

Le locataire est obligé d'informer le bailleur des problèmes techniques rencontrés dans le bien locatif. Il convient donc de nous avertir immédiatement si vous remarquez un problème, à l'adresse support@ifacservice.be. Si le locataire omet, par exemple, de signaler un problème d'évacuation qui entraîne par la suite des dégâts des eaux irréversibles, ces dégâts seront à la charge du locataire.

Important ! Que devez-vous faire si vous sentez une odeur de gaz ?

Nous résumons ci-dessous brièvement ce qu'il convient de faire et de ne pas faire si vous sentez une odeur de gaz. Source : site du service public Sécurité Civile (www.securitecivile.be)

À ne pas faire

- Ne pas causer une flamme ou une étincelle
- Ne pas appuyer sur la sonnette. Frappez plutôt à la porte.
- Ne pas fumer
- Ne pas actionner les interrupteurs
- Ne pas craquer une allumette ou allumer un briquet
- Ne pas téléphoner, que ce soit avec un GSM ou un poste fixe
- Ne pas rechercher la fuite à l'aide d'une flamme

À faire

- Ouvrir les portes et les fenêtres
- Éteindre l'appareil ou fermer la vanne principale de la bonbonne de gaz
- Avertir les habitants de la maison et quitter la maison
- Sortir et appeler les pompiers (100) et le gestionnaire du réseau de votre région (Eandis, Infrax, Sibelga c'est indiqué sur le compteur de gaz)

En cas d'une panne d'électricité ou d'une surtension, contactez le gestionnaire du réseau.

Liste non limitative des réparations, travaux et entretiens

(Code bruxellois du Logement, annexe 1 du contrat de bail)

	Objets de l'obligation	À charge du bailleur	À charge du locataire
1	Adoucisseurs, filtres, appareils de traitement de l'eau	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Entretien et nettoyage périodiques lorsque le matériel le requiert se basant sur les notices d'emploi et d'entretien qui lui auront été remises par le bailleur b) Entretien et remplacement de l'éventuel filtre
2	Antennes (paraboliques ou autres) mises à disposition par le bailleur	a) Réparations nécessaires autres que locatives et remplacement des pièces dépassant l'entretien courant	a) Entretien courant de l'antenne et de son système de fixation b) Vérification du bon état des systèmes de fixation. Information du bailleur de l'existence d'éventuelles déficiences apparentes
3	Appareils électroménagers qui ne sont pas expressément mis à disposition à titre gratuit dans le contrat de bail par le bailleur (frigos, lave-vaisselle, hottes, machines à laver, séchoirs, cuisinières, four, micro-ondes, etc.)	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) 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 le nettoyage au moyen des produits adéquats, le détartrage, le dégraissage, le remplacement des interrupteurs qu'il aurait lui-même dégradés, des ampoules, des joints d'étanchéité, des fusibles, des fermetures des portes
4	Ascenseurs	a) Voir annexe 2	a) 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

5	Baignoires, douches, bidets, éviers, lavabos	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	<p>a) Nettoyage (au moyen de produits adéquats, non corrosifs et non griffants), détartrage</p> <p>b) Réparation des éclats dans l'émail selon les règles de l'art (ré-émaillage le cas échéant)</p> <p>c) Inspection de l'étanchéité des joints souples et remplacement de ceux-ci si nécessaire afin d'éviter les infiltrations d'eau</p> <p>d) Entretien des robinets et remplacement des joints de ces robinets et autour de ceux-ci</p> <p>e) Remplacement des flexibles de douche si le locataire les a dégradés</p>
6	Balcons, terrasses, garde-corps	<p>a) Entretien du gros œuvre nécessaire</p> <p>b) Réparations, autres que locatives, et remplacements nécessaires</p>	<p>a) Nettoyage périodique approprié, sans oublier le nettoyage des siphons et avaloirs</p> <p>b) Entretien des barres d'appui et des éléments de sécurité</p> <p>c) Inspection et information du bailleur de l'existence d'altération de la peinture ou de dégradations de manière générale</p> <p>d) Suppression des traces laissées par le mobilier, les plantes, caisses, bouteilles et autres objets du locataire</p>
7	Boîtes aux lettres	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	<p>a) Entretien en ce compris le graissage ou le graphitage des serrures, pènes, charnières ou paumelles</p> <p>b) Fourniture et placement des plaquettes nominatives</p>
8	Chauffage	Voir annexe 3	<p>a) Entretien et contrôle périodique conformément aux dispositions du bail et à la réglementation en vigueur.</p> <p>b) Chauffage suffisant de l'habitation</p>

			c) Voir annexe 3
9	Chauffe-eau, boilers	<p>a) Réparations et remplacement nécessaires</p> <p>b) Le bailleur est également tenu de remplacer le serpentín (pour autant que le locataire ait répondu à ces obligations d'entretien et de détartrage)</p>	<p>a) Entretien, nettoyage et détartrage périodique par un professionnel, conformément aux dispositions du bail ou à la notice d'entretien</p> <p>b) Décrasser les trous à gaz</p>
10	Cheminées	a) Réparations, autres que locatives, et remplacement nécessaires (ex: conduits de cheminée)	<p>a) Ramonage périodique, par un professionnel, 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</p> <p>b) Entretien et réparations notamment de l'âtre, du contre-cœur, des chambranles et de la tablette de l'âtre</p> <p>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</p>
11	Citernes, puits	a) Réparations, curage (sauf si imputable au locataire par exemple dû à un mauvais entretien des corniches), remplacement de la jauge éventuelle	<p>a) Information du bailleur des dégradations et anomalies éventuelles</p> <p>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</p>
12	Conditionnement d'air	a) 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)
13	Détecteurs de fumée placés par le bailleur	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Remplacement si nécessaire des piles
14	Égoûts et tuyaux de décharge	a) Autres réparations et remplacements nécessaires sauf si dû à une mauvaise utilisation du locataire (par exemple, l'usage de produits corrosifs)	a) 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
15	Électricité	a) Le bailleur prend à charge toutes les interventions (colonne bailleur) reprises dans l'annexe 4	<p>a) Remise en état des dégâts suite au placement de luminaires</p> <p>b) Le locataire est tenu de laisser aux points lumineux des fils en attente d'une longueur de + ou - 10 cm. S'il coupe les fils au ras du plafond ou du mur, il sera tenu au remplacement des fils dans les gaines.</p> <p>c) Si le locataire place des fils, canalisations ou appareils supplémentaires, ceux-ci doivent être conformes à la réglementation en vigueur</p> <p>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</p> <p>e) Voyez aussi les interventions reprises à l'annexe 4 (colonne locataire)</p>
16	Gouttières, chéneau, tuyaux de descente d'eau pluviale	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Nettoyage et enlèvement des éléments qui obstruent l'écoulement des eaux si le locataire dispose d'un accès aisé

			<p>aux installations, c'est-à-dire accessible sans dispositif professionnel</p> <p>b) Information du bailleur de toute anomalie ou défectuosité</p>
17	Jardins	<p>a) Abattage et remplacement des arbres morts</p> <p>b) Élagage des arbres de haute tige (sauf si les parties en décidant autrement)</p> <p>c) Réparation des clôtures</p> <p>d) Curage des mares et des étangs à la délivrance du bien loué</p> <p>e) Autres réparation et remplacement nécessaires</p>	<p>a) Curage des mares et des étangs</p> <p>b) Taille, élagage périodique des arbustes et des haies.</p> <p>c) Protection des arbres contre les chenilles, mousse ou lichens.</p> <p>d) Tonte de la pelouse, entretien et scarification.</p> <p>e) Entretien des parterres et des plates-bandes et des plantes</p> <p>f) Arrachage des mauvaises herbes</p> <p>g) Ramassage et évacuation des feuilles mortes</p>
18	Menuiseries intérieures, boiseries, châssis	<p>a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement notamment le déboîtement des boiseries dû à l'ancienneté, aux mouvements du bâtiment, à l'usure</p>	<p>a) Nettoyage, entretien</p> <p>b) Réfection des coups, griffes et tâches</p>
19	Nettoyage		<p>a) 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.</p>
20	Parlophonie	<p>a) Autres réparations et remplacement nécessaires (exemple : remplacement des transformateurs, redresseurs, parlophones, sonneries, postes d'entrée et mécanismes de fermeture)</p>	<p>a) Remplacement des piles et de la capsule micro</p>
21	Plomberie	<p>a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement</p>	<p>a) Entretien des installations (prévention contre le gel, remplacement des joints, décalcarisation des tuyaux)</p>

22	Portes, charnières	a) Autres réparations et remplacement nécessaires	a) Graissage, entretien des serrures, clenches, mécanismes de fermeture et d'ouverture 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 clé
23	Radiateurs	a) Autres réparation et remplacement nécessaires (Voir annexe 3)	a) Entretien (purge régulière). Voir annexe 3
24	Revêtements de sols (carrelage, dallage, parquet, plancher, balatum, tapis, béton, etc.)	a) Réparations et remplacement nécessaires non imputables au locataire	a) Nettoyage b) Entretien périodique au moyen de 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
25	Revêtements muraux extérieurs	a) Réparations et entretien	
26	Revêtements muraux intérieurs et des plafonds (peinture, papier peint, carrelage)	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Nettoyage (en ce compris des traces de nicotine) 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
27	Robinetteries	a) Remplacement des robinets usés	a) Nettoyage b) Détartrage c) Nettoyage régulier et remplacement des joints de

			bouillage, des filtres et des mousseurs
28	Toilettes	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	<p>a) Entretien et réparation de la chasse d'eau, notamment élimination du tartre</p> <p>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</p> <p>c) Vérification de l'existence de fuites d'eau éventuelles</p> <p>d) Remplacement des charnières et pignons de sièges et du couvercle</p>
29	Toiture	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) L'entretien des coupoles ou des lanterneaux ou encore des vasistas est à charge du locataire qui doit les 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.
30	Trottoirs	a) Autres réparations et remplacement nécessaires pour autant que le trottoir soit du ressort du bailleur et n'appartienne pas à une autorité publique.	a) Nettoyage, entretien et déneigement si nécessaire
31	Ventilation	a) Réparations nécessaires non imputables au locataire ne portant que sur les appareils de ventilation	<p>a) Aération régulière des locaux loués</p> <p>b) Nettoyage et/ou remplacement régulier des filtres</p> <p>c) Nettoyage des bouches</p>
32	Vermes, cafards et autres nuisibles apparus en cours d'occupation	a) Élimination des nuisibles non imputables au locataire	a) Élimination des nuisibles, sauf si présence récurrente étrangère à l'utilisation du locataire

33	Vitres, châssis, miroirs	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Remplacement des vitres brisées par sa faute b) Nettoyage régulier des vitres accessibles c) Réfection des griffes faites aux vitres ou 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, mэрule...)
34	Volets, stores placés par le bailleur	a) Réparations nécessaires non imputables au locataire	a) Menu entretien conformément aux caractéristiques de l'objet b) Manipulation régulière pour éviter les blocages c) Lubrification des engrenages, charnières, coulisses et des gonds. d) Nettoyage et réparation des toiles, jalousies et persiennes

Dispositions relatives aux ascenseurs

(Code bruxellois du Logement, annexe 2 du contrat de bail)

Toutes les réparations et remplacements sont à charge du bailleur à l'exception d'une liste restreinte d'interventions mentionnées ci-après qui sont à charge du locataire :

1. SALLE DES MACHINES

(a) Treuil

- balais et porte-balais de l'interrupteur centrifuge
- caoutchouc d'accouplement de la poulie de frein.

(b) Freins:

- garnitures de frein
- tiges d'ouverture avec ressorts.

(c) Inverseur mécanique:

- contacts fixes et mobiles avec supports et tubes isolants
- cames de commande.

(d) Démarreur:

- contacts fixes et mobiles avec supports, shunts et tubes isolants
- dispositif de ralentissement avec système à air et huile
- contacts pour démarreur
- ressort de tension du tringlage de commande.

(e) Moteur:

- balais et porte-balais.

(f) Châssis métalliques:

- contacts fixes, mobiles et auxiliaires, ressorts de rappel et bobine des contacteurs électromagnétiques
- contacts fixes et mobiles, bobine et noyau du relais de commande
- redresseur
- transformateur
- thermique
- prints
- interrupteurs
- fusibles et accessoires.

(g) Distributeur d'étage

- contacts à culbuter et jeu de cames.

(h) Régulateur de vitesse:

- roulement régulateur et contact
- contact pour poulie de renvoi.

(i) Suspension de cabine:

- contact mou de câble
- contact pleine charge et contact surcharge.

(j) Interrupteur de fin de course:

- contacts fixes et mobiles, tube isolant.

(k) Disjoncteur principal

- toutes pièces : élément :thermique, bobine de tension, contacts, bain d'huile.

(l) Interrupteur circuit lumière

- fusibles.

2. TRÉMIE

(a) Joug supérieur:

- suspension cabine
- contact mou de câble, contact pleine charge, contact sur charge.

(b) Coulisseau de guidage de cabine:

- toutes pièces sauf le remplacement des sabots, des axes et des supports.

(c) Parachute:

- contact de sécurité.

(d) Cabine:

- 1) Dispositif d'éclairage : coiffes, lampes, tubes, soquets, interrupteur.
- 2) Tableau de commande : boutons et coiffe pour boutons, contact fixe et mobile, ampoule.
- 3) Éclairage de secours : soquets et ampoules.
- 4) Alarme: piles.
- 5) Éclairage toit de cabine : soquets et ampoules.
- 6) Cellule photoélectrique : ampoule
- 7) Seuil de sécurité : contact et came d'actionnement.
- 8) Porte automatique de cabine:
 - canne et interrupteur du dispositif d'entraînement
 - roulette de suspension
 - patin de guidage
 - contact de fermeture
 - contact de verrouillage
 - contact et câble de liaison de la lisse de sécurité.

9) Porte palière semi-automatique:

- ferme porte
- dispositif de fermeture
- pont de contact de fermeture
- serrure de sécurité : verrou, contacts, levier de commande.

10) Porte palière automatique:

- roulette de suspension
- patins de guidage
- contact de fermeture et de verrouillage.

11) Tableau d'appel extérieur:

- bouton complet et coiffe
- contacts fixes, mobiles et clef
- ampoules.

(e) Armature et contrepoids:

- 1) Coulisseaux guidage contrepoids : garniture ressort et huileur automatique;
- 2) Parachute : contact de sécurité.

(f) Contact de contrôle porte en cuvette : toutes pièces

(g) Nettoyage de la cuvette : y compris vidange sauf suite infiltrations ou inondation.

Dispositions relatives à la chauffage

(Code bruxellois du Logement, annexe 3 du contrat de bail)

	Matériel	À charge du bailleur	À charge du locataire
1	Chaudière	a) Remplacement des éléments défectueux	a) Nettoyage, entretien, contrôle périodique requis par la réglementation
2	Conduit évacuation gaz de combustion	a) Tous remplacements	a) Ramonage
3	Accessoires de chaudière, circulateurs / pompes de circulation vannes motorisées, thermomètre	a) Tous remplacements	a) Contrôle, réglages entretien, (joints, bourrage), graissage, étalonnage
4	Panneau électrique de commande de sondes	a) Remplacement du panneau et pièces défectueuses	a) Entretien et réglage
5	Vannes de distribution	a) Tous remplacements	a) Entretien, joints, bourrage, sectionnement, équilibrage, etc.
6	Vannes de radiateur normales ou thermiques	a) Tous remplacements	a) Entretien
7	Convecteurs ou radiateurs	a) Tous remplacements	a) Dépoussiérage, purge
8	Brûleurs et accessoires (moteur, ventilo, pompe, électrovanne, relais)	a) Tous remplacements	a) Nettoyage et remplacement, filtre, gicleur, électrodes, réglage et contrôle
9	Rampe à gaz	a) Tous remplacements	a) Entretien et réglage
10	Vases d'expansion	a) Tous remplacements	a) Charge d'azote, bourrages et joints
11	Pompes d'appoint	a) Tous remplacements	a) Joints, accouplements, contrôle et entretien
12	Tableau électrique de commande	a) Tous remplacements	a) Thermique de contacteurs, fusibles, lampes-témoins, nettoyage et réglage
13	Tuyauteries diverses + calorifugeages	a) Tous travaux et fournitures	

Dispositions relatives à l'électricité

(Code bruxellois du Logement, annexe 4 du contrat de bail)

	Matériel	À charge du bailleur	À charge du locataire
1	Installation dans son ensemble	a) Contrôles périodiques	
2	Cabine H.T.	a) Tous remplacements	a) Dépoussiérage, resserrage ou thermographie
3	Groupe secours + tableau + batterie	a) Tous remplacements	a) Entretien, gasoil, huiles
4	Tableau général B.T. disjoncteurs sectionneurs division Appareil de mesures + condensateurs cos. phi. Armatures, supports, etc. pour lampesTL	a) Tous remplacements	a) Dépoussiérage, resserrage ou thermographie, fusibles des sectionneurs de division ou [sic]
5	Câblage intérieur pour tous services	a) Tous remplacements sauf si causés par des modifications du locataire	
6	Tableaux divisionnaires	a) Tous remplacements	a) Modifications apportées par le locataire, dépoussiérage, resserrage ou thermographie + remplacement des fusibles
7	Prises de courant, interrupteurs, soquets, lampes, ballasts, starters, fusibles		a) Tous remplacements, même après usage normal
8	Relais et télérupteurs	a) Tous remplacements	

Dispositions relatives au conditionnement d'air

(Code bruxellois du Logement, annexe 5 du contrat de bail)

	Matériel	À charge du bailleur	À charge du locataire
1	Compresseurs frigorifiques	a) Pièces mécaniques, vidanges et recharges complètes huile et fluide réfrigérant, toutes pièces de régulation et de commande électrique	a) Entretien, niveau d'huile et compléments d'huile et de fluide réfrigérant, filtres, réglage et entretien
2	Circuit eau condenseur (pompes, filtres, tours, ...)	a) Remplacement de grosses pièces	a) Nettoyage, vidange, graissage, joints, courroies, ...
3	Commandes électriques et thermostatiques	a) Remplacement de grosses pièces	a) Dépoussiérage, fusibles, lampes-témoins
4	Circuits primaires eau glacée/eau chaude (moteurs, pompes, vannes de régulation, pompes ...)	a) Remplacement	a) Joints + bourrages, membranes des servomoteurs Entretien + réglage (les joints)
5	Groupes de pulsion (grilles + filtres primaires, batteries préchauffe, antigel, batteries froides, cuves, pompes, rampes ...)	a) Remplacement rapports et mouvements Remplacement complet	a) Éléments de filtres, nettoyage grilles, nettoyage batteries, nettoyage gicleurs
6	Thermomètres, manomètres, ventilos + moteurs	a) Remplacement complet	a) Remplacement brise-goutte, bourrages, joints, accouplements, courroies, roulements
7	Éléments de régulation (sondes, thermostats, vannes 3 voies, clapets, ...)	a) Remplacement complet	a) Membranes moteurs, pneumatiques, bourrages, tous entretiens
8	Traitements d'eau	a) Remplacement et réparation produits de traitement d'eau des circuits fermés Résine adoucisseur	a) Analyses d'eaux (circuit d'eau glacée, circuit tour, eau adoucie...) produits de traitement d'eau des circuits ouverts/semi-ouverts (sel adoucisseur, biocide tour...) entretien adoucisseur, vannes et nettoyage bac à sel
9	Compresseurs d'air	a) Toutes grosses pièces, y compris soupape de sûreté, manostat,	a) Entretien, huile, graisse, clapets, membranes,

		démarreur, commandes électriques	soupapes, cartouches, déshydrateur
10	Tableau général de régulation	a) Toutes pièces et remplacement	a) Nettoyages, contrôles, réglages
11	Électro-convecteurs, ventilo-convecteurs, grille de pulsion avec servo ou batteries intermédiaires	a) Tous gros remplacements	a) Éléments thermostatiques de détection et réglages, purges, nettoyages
12	Ventilos et extracteurs en toiture	a) Tous remplacements	a) Entretien général
13	Boîtes de détente (filtre servomoteurs, thermostats de zones)	a) Tous gros remplacements	a) Nettoyage, réglage, éléments de filtres

NOTES

© Ifac Service sprl 2019

Cette brochure contient une série de directives et ne doit en aucun cas être considérée comme un document juridique. En cas de doute, la législation locative et les dispositions du bail prévaudront. Ce document est proposé à titre informatif et n'implique aucun engagement de la part d'Ifac Service.