Droits Quotidiens

Quels sont les entretiens et réparations à charge du locataire ? (Bruxelles)

Mise à jour : Jeudi 9 novembre 2023
Région de Bruxelles-Capitale

Le locataire doit **entretenir le logement et réparer les dégâts**.

Dans les documents-types, vous trouverez un **tableau** reprenant la majorité des entretiens et réparations à charge du locataire.
Ce tableau n'est pas exhaustif, mais il donne une bonne idée du type d'entretiens et de réparations que le locataire doit assumer lui-même. La répartition reprise dans ce tableau est **impérative**.

1. Le "petit entretien" du logement

Le locataire doit maintenir le logement en bon état (nettoyage, cirage du parquet, entretien des parterres, etc.).

Il doit également entretenir la chaudière.

2. Les "réparations locatives"

Le locataire doit réparer ce qui est détérioré par sa faute (par exemple, remplacer une vitre brisée).

Réparations à payer par le locataire	Exemples
Dégâts causés par le locataire	Le locataire a laissé couler de l'eau et cela a occasionné une dégradation du logement.
Dégâts causés par un tiers, sauf si le locataire prouve qu'il n'en est pas responsable	Pendant une soirée arrosée, un invité a brisé la vitre et abimé le châssis.
Défaut de propreté	Le locataire n'a pas nettoyé la hotte avant de rendre le logement.
Dégâts causés par un défaut d'entretien ou de réparation, si l'entretien/la réparation était à charge du locataire	Le locataire n'a jamais entretenu la chaudière et cela l'a abimée.

Le l**ocataire ne doit pas payer les réparations si elles sont dues à**:

- la vétusté ;
- l'usure normale ;
- un cas de force majeure ;
- un tiers dont le locataire n'est pas responsable ;
- un vice de la chose ;
- une remise aux normes.

Ces réparations **sont à charge du propriétaire**. **Mais** le locataire **doit le prévenir** ! En effet, le propriétaire ne vit pas sur place, il ne peut pas savoir s'il y a des réparations à faire. Si le locataire ne prévient pas le propriétaire et que la situation s'aggrave, le locataire risque de devoir payer certaines réparations.

Pour garder une preuve, le locataire doit toujours faire ses démarches**par écrit**.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Article 223 § 1 et § 3 du Code bruxellois du logement

Article 1728 de l'ancien Code civil

Les documents types

Brochure : Un mauvais bail, ça peut faire mal - les baux d'habitation à Bruxelles - éditée par Service public régional de Bruxelles - édition juin 2023

Liste des travaux et réparations à charge du locataire et du propriétaire (Bruxelles)

Tableau de synthèse : Réparations : qui doit payer quoi ? - Quelques exemples