Droits Quotidiens

Qu’entend-on par entretiens et réparations ? (Bruxelles)

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

L'**entretien** est le maintien du logement en bon état (nettoyage, cirage du parquet, entretien des parterres, etc.).

Une **réparation** c'est remettre en bon état ce qui a été détérioré (par exemple, remplacer une vitre brisée). La différence entre ces deux notions n’est pas toujours très nette.

Il ne faut **pas confondre** les travaux d'entretien et de réparation**avec** :

- les travaux d’amélioration ou de transformation que vous apportez au logement. Par exemple : l’installation d’une cuisine plus moderne, le remplacement d’une douche par une baignoire, etc.;
- les travaux qui peuvent entrainer une augmentation ou une diminution du montant du loyer;
- les travaux que le propriétaire doit effectuer pour se conformer aux règles de salubrité;
- les travaux que le propriétaire veut entreprendre dans le logement et qui lui permettent de mettre fin anticipativement au contrat de bail.

Pour plus d'informations à ce sujet, voyez la question : "Mon propriétaire veut faire des travaux dans le logement que j'occupe, peut-il me mettre dehors ?"

Vous **ne pouvez pas prévoir une autre répartition** que celle prévue par la loi car cette répartition est impérative.

- Les "menus" entretiens et réparations "locatives" sont à charge du locataire sauf si elles sont dues à de la vétusté, de l'usure ou un cas de force majeure. Ce sont les réparations de minimes importances et dues à l'utilisation normale des lieux par le preneur.
- Les gros entretiens et grosses réparations, sont à charge du propriétaire. C’est aussi le cas pour les réparations et entretiens dus à la vétusté, l'usure ou un cas de force majeure.

Dans les documents-types, vous trouverez une **liste de répartition des entretiens et réparations**. Cette liste n’est pas exhaustive, mais par contre la répartition est impérative.

Pour plus d’informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Article 223 du Code bruxellois du logement

Les documents types

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

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

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

BY NC ND