Droits Quotidiens

Qu’entend-on par « réparations rendues nécessaires par la vétusté, l’usure normale ou la force majeure » ? (Bruxelles)

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

La **vétusté** et l’**usure normale** dépendent des matériaux et parties d'immeubles (revêtement de sol, mur, sanitaire, châssis, chaudière, etc.). L'écoulement du temps ne produit pas les mêmes dégradations selon le type de matériaux ou la partie d'immeuble concernée.

Par exemple, la peinture défraîchit après 15 ans d’occupation. Le locataire n'est pas responsable de l’usure ni de l’altération d’une peinture, si elles sont normales. La durée de vie des peintures et leur amortissement dépendent de nombreux éléments comme : la nature et la qualité de la peinture, les caractéristiques du mur peint, l'usage de la pièce.

Contrairement à ce que l'on entend parfois, on ne peut pas systématiquement considérer qu'une peinture est amortie après 9 ans. Cela dépend des différents éléments cités ci-dessus. Toutefois, après 15 ans d’occupation, les peintures seront, plus que probablement, amorties. Mais elles ne pourront être ni poussiéreuses, ni souillées, ni grasses lorsque le locataire rend le logement.

De plus, les petites dégradations dues notamment à des chevilles ou des clous doivent être réparées par le locataire avant de rendre le logement.

La **force majeure**, c'est un événement soudain, imprévisible et inévitable qui se produit sans aucune négligence ou faute du locataire. Par exemple, une tempête, un tremblement de terres, des inondations reconnues comme calamité naturelle publique sont des cas de force majeure. Les tuiles qui auraient été arrachées par une tempête doivent donc être replacées par le propriétaire (ou en tout cas à ses frais). Le locataire **doit** bien entendu l'en **avertir**.

En tant que locataire, vous ne devez pas supporter les réparations dues à :

- l'usure normale de la chose,
- la vétusté
- un cas de force majeure

Pour plus d’informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Article 223 du Code bruxellois du logement

Article 1728 de l'Ancien code civil

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