

Dégâts dans le logement : qui paie quoi (colocation Bruxelles)?

Mise à jour : Mardi 11 janvier 2022

Région de Bruxelles-Capitale

Cette fiche a été mise à jour il y a plus d'un an.

Les réparations et entretiens se répartissent comme décrit dans le tableau ci-dessous.

A CHARGE DES LOCATAIRES	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 parvient à prouver qu'il n'est pas responsable de ce tiers	Pendant une soirée arrosée, un invité a brisé la vitre et abimé le châssis Contre-exemple : un cambrioleur qui a cassé la vitre pour entrer
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 locative si l'entretien/la réparation était à charge du locataire. L' entretien c'est le maintien du logement en bon état (nettoyage, cirage du parquet, entretien des parterres, de la chaudière, etc.). Une réparation c'est la remise en bon état de ce qui a été détérioré (par exemple, remplacer une vitre brisée). Le locataire doit payer les (petites) réparations, sauf si elles sont dues à : <ul style="list-style-type: none"> • la vétusté; • ou l'usure normale; • ou un cas de force majeure; • sauf s'il s'agit de grosses réparations 	Le locataire n'a jamais entretenu la chaudière et cela l'a abimée
A CHARGE DU PROPRIETAIRE	Exemples

<p>Toutes les autres réparations sont à charge du propriétaire, c'est-à-dire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les très grosses réparations et les très gros entretiens, sauf s'ils ont été causés par le locataire ou un de ses invités. • Les réparations locatives et les entretiens (qui sont normalement à charge du locataire) s'ils sont dus à : <ul style="list-style-type: none"> ◦ la vétusté; ◦ ou l'usure normale; ◦ ou un cas de force majeure. <p>Si le propriétaire doit effectuer des réparations, le locataire doit le prévenir, idéalement par écrit ! Si le locataire n'a pas prévenu le propriétaire et que la situation s'aggrave, le locataire risque de devoir payer certains travaux.</p>	<p>Le remplacement de la toiture ou de la chaudière sont des grosses réparations.</p>
--	---

Pour plus de facilité, le Gouvernement bruxellois a établi une **liste détaillée des travaux/dégâts** à charge du propriétaire et à charge du(des) locataire(s). Voyez les documents-type.

Cette liste est **impérative**, mais non exhaustive.

Entre colocataires, voyez si votre **pacte** prévoit une répartition des dégâts locatifs ou des entretiens et petits travaux.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Article 223 du Code bruxellois du logement](#)

[Article 1728 de l'Ancien code civil](#)

[Articles 2, 35° et 261 §1er du Code bruxellois du logement](#)

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](#)

[Schéma explicatif : que faire si le propriétaire n'effectue pas ses réparations \(Wallonie et Bruxelles\)?](#)



