

9. Entretien et réparations

9.1. Principes

Le preneur est tenu d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui ne sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra, pour sa part, effectuer pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute du preneur.

9.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement du preneur et du bailleur sont énumérés aux annexes de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur.

Les parties se référeront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. A défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge du preneur sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

Sont à charge du preneur les réparations locatives et d'entretien ainsi que les réparations incombant normalement au Bailleur mais qui sont dues par sa faute.

Ils comprennent notamment :

- Le nettoyage en général ainsi que celui des châssis et des fenêtres ;
- Le preneur s'engage à aérer le bien loué de manière régulière ;
- Le ramonage annuel des cheminées utilisées, notamment la VMC si présente ;
- L'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage, de fusibles, de robinets et la purge des radiateurs ;
- L'entretien des installations sanitaires ;
- La désobstruction des décharges d'eaux usées ; les gouttières ;
- Le remplacement des vitres brisées ou fêlées par sa faute ou celle de personnes dont il répond ;
- L'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures, des détecteurs de fumée ;
- En cas de panne des appareils électroménagers qui ne résulterait pas d'une usure normale, les réparations ou le remplacement par des nouveaux appareils sont à charge du Preneur. Le remplacement devra être fait par des appareils de qualité et de marque identiques ;
- Toute réparation suite à une dégradation apportée aux armoires, clinches, plan de travail, etc. et qui ne correspondrait pas à une usure normale due à la location.

Le preneur s'engage à remplacer toutes les ampoules ou piles qui ne fonctionneraient plus.

Le preneur s'engage à entretenir et à remplacer si nécessaire le filtre de la hotte de la cuisine équipée.

9.3. Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge du preneur et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer au preneur le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 5.

9.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Le preneur fera procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les ans/autres périodes :

et en produira une attestation : Oui ☐ Non ☐

- Cheminée(s) / VMC : tous les ans/autres périodes :

et en produira une attestation : Oui ☐ Non ☐

Autres : tous les

et en produira une attestation : Oui ☐ Non ☐

9.5. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

9.6. Réparations urgentes

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, le preneur devra les tolérer, même si elles l'incommodent et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de trente jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.