

ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Le bailleur est également tenu de respecter les obligations générales suivantes :

- Procéder aux grosses réparations ;
- Entretien du bien pour le maintenir en bon état et y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations qui sont à charge du locataire.
- Procéder aux réparations résultant de l'usure normale, de la vétusté, de la force majeure, d'un vice de construction ou d'une malfaçon ou encore celles qui auraient dû être faites avant l'entrée du locataire dans les lieux loués.
- Procéder à la réparation ou au remplacement des éléments en panne ou défectueux pour autant que le locataire l'ait avisé et que la cause ne soit pas liée à un mauvais usage ou à un manque d'entretien de la part du preneur.
- Transmettre au locataire toutes les informations utiles pour assurer le bon usage des appareils, équipements et matériaux mis à sa disposition dans le bien loué.

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le locataire doit les souffrir, quelque inconvénient qu'elles lui causent et quoi qu'il soit privé, pendant l'exécution des réparations, d'une partie du bien loué.

Si ces réparations ou ces travaux durent plus de 40 jours, le prix du bail sera diminué, le loyer est réduit en proportion du temps et de la partie du bien loué de la jouissance de laquelle le locataire a été privé*.

Les obligations générales du locataire sont les suivantes :

- Procéder aux réparations locatives ou de menus entretiens, c'est-à-dire les réparations de minimes importance et dues à l'utilisation normale des lieux par le locataire, à l'exception des réparations réputées locatives occasionnées uniquement par la vétusté ou force majeure qui restent à charge du bailleur ;
- User des lieux en bon père de famille et se comporter de façon raisonnable et prévoyante ;
- Prévenir le bailleur dans un délai raisonnable de toutes déficiences ou anomalies dans le bien loué ou, si le bien ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées à l'article 9 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, renvoyant aux articles 3 à 4 du Code wallon de l'habitat durable et que la non-conformité n'est pas imputable au locataire, mettre le bailleur en demeure d'exécuter les travaux de remise en état. Dans les deux cas, le locataire doit permettre au bailleur ou à ses préposés d'accéder aux lieux pour évaluer le dommage et effectuer les réparations nécessaires, à défaut de quoi le locataire supportera l'aggravation des dommages causés par sa passivité.

Le locataire est responsable de l'entretien périodique de l'installation de chauffage central par un professionnel agréé tel qu'exigé légalement.

Pour les poêles individuels et les cheminées présents dans l'immeuble, le locataire s'engage également à faire effectuer un entretien périodique, et cela au moins une fois par an pour les installations au mazout et tous les trois ans pour les installations au gaz. Le locataire procédera au curage des puits et des fosses une fois par an (avec remise d'une attestation par un professionnel).

Le locataire remettra une copie de tous ces certificats au propriétaire à titre informatif. Au terme du bail, les derniers certificats d'entretien devront dater de six mois maximum.

Toutes les installations, conduites et équipements doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par le locataire. Ils doivent être protégés contre le gel et les autres risques. Le locataire est responsable de l'entretien et de l'inspection des installations sanitaires, y compris du détartrage, du remplacement des robinets, du débouchage des tuyaux etc...

En ce qui concerne la mise en œuvre concrète de ces principes et obligations, les parties se réfèrent expressément à la liste non limitative des réparations locatives telle que publiée dans l'Arrêté du Gouvernement de la région wallonne du 28 juin 2018 (à consulter sur http://lamps.wallonie.be/dgo4/site_logement/).

* Il en va de même des travaux économiseurs d'énergie dont la liste et les conditions doivent encore être établie par le Gouvernement wallon.

