

ONDERHOUD EN REPARATIES

De verhuurder is verplicht het gehuurde in goede staat van alle soorten reparaties af te leveren. De verhuurder is tevens verplicht de volgende algemene verplichtingen na te leven:

- Grote reparaties uitvoeren;
- Het pand onderhouden om het in goede staat te houden en gedurende de looptijd van de huurovereenkomst alle noodzakelijke reparaties uit te voeren, behalve die reparaties die voor rekening van de huurder komen.
- Reparaties uitvoeren als gevolg van normale slijtage, ouderdom, overmacht, constructiefouten of gebreken die vóór de intrek van de huurder in het gehuurde moeten worden verholpen.
- Repareren of vervangen van defecte of beschadigde elementen, mits de huurder hiervan op de hoogte is gesteld en de oorzaak niet te wijten is aan verkeerd gebruik of gebrek aan onderhoud door de huurder.
- De huurder voorzien van alle relevante informatie om het juiste gebruik van de ter beschikking gestelde apparaten, uitrusting en materialen in het gehuurde te waarborgen.

Indien tijdens de huurperiode dringende reparaties aan het gehuurde noodzakelijk zijn die niet kunnen worden uitgesteld tot het einde van de huur, moet de huurder deze verdragen, ongeacht de overlast die ze hem bezorgen en ongeacht het feit dat hij gedurende de reparatieperiode van een deel van het gehuurde gebruik wordt uitgesloten*.

Als deze reparaties of werken langer dan 40 dagen duren, wordt de huurprijs verlaagd, waarbij de huur evenredig wordt verminderd op basis van de tijd en het gedeelte van het gehuurde waarvan de huurder geen gebruik heeft kunnen maken*.

De algemene verplichtingen van de huurder zijn als volgt:

- Het uitvoeren van kleine reparaties of onderhoudswerkzaamheden, dat wil zeggen reparaties van geringe omvang die voortvloeien uit het normale gebruik van het pand door de huurder, met uitzondering van reparaties die enkel zijn ontstaan door ouderdom of overmacht en die voor rekening van de verhuurder komen;
- Het pand gebruiken zoals een goede huisvader en zich redelijk en voorzichtig gedragen;
- De verhuurder tijdig op de hoogte brengen van alle defecten of gebreken in het gehuurde of, als het gehuurde niet voldoet aan de basisvereisten van veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid zoals bedoeld in artikel 9 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de huur van woningen, doorverwijzend naar de artikelen 3 en 4 van de Waalse Code voor Duurzame Huisvesting, en als de niet-conformiteit niet aan de huurder kan worden toegeschreven, de verhuurder in gebreke stellen om de noodzakelijke herstelwerkzaamheden uit te voeren. In beide gevallen moet de huurder de verhuurder of zijn gemachtigden toegang geven tot het pand om de schade te beoordelen en de noodzakelijke reparaties uit te voeren, anders draagt de huurder de toename van de schade als gevolg van zijn passiviteit.

De huurder is verantwoordelijk voor het regelmatig onderhoud van het centrale verwarmingssysteem door een erkende professional, zoals wettelijk vereist.

Voor individuele kachels en schoorstenen in het gebouw verbindt de huurder zich er ook toe om regelmatig onderhoud uit te laten voeren, minstens één keer per jaar voor oliesystemen en om de drie jaar voor gassystemen. De huurder zal de putten en tanks jaarlijks laten reinigen (met overhandiging van een certificaat door een professional).

De huurder zal een kopie van al deze certificaten ter informatie aan de eigenaar overhandigen. Aan het einde van de huurperiode mogen de laatste onderhoudscertificaten niet ouder zijn dan zes maanden.

Alle installaties, leidingen en uitrusting moeten door de huurder in goede werkende staat worden gehouden. Ze moeten worden beschermd tegen bevriezing en andere risico's. De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud en de inspectie van sanitaire installaties, inclusief ontkalking, vervanging van kranen, ontstopping van leidingen, enzovoort.

Voor de concrete uitvoering van deze principes en verplichtingen verwijzen de partijen uitdrukkelijk naar de niet-uitputtende lijst van kleine reparaties zoals gepubliceerd in het Besluit van de Waalse Regering van 28 juni 2018 (te raadplegen op http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/).

* Hetzelfde geldt voor energiebesparende werken waarvan de lijst en de voorwaarden nog moeten worden vastgesteld door de Waalse Regering.

