L’entretien de votre logement

Vous êtes locataire d’un logement public...
Vous constatez un problème matériel dans votre logement...
Qui doit effectuer la réparation ? Qui doit effectuer l’entretien ?
Vous, locataire ou votre société de logement, propriétaire ?



Février 2013

Le principe général d'une bonne occupation du logement est le suivant :

- Le **locataire** s'engage à occuper les lieux loués **en bon père de famille**. Il doit effectuer l'entretien courant ainsi que les petites réparations locatives. **Avant** d'effectuer des transformations de son lieu de vie, le locataire doit avertir sa société de logement et attendre son autorisation. En cas de dégâts causés par ces travaux, les frais de réparation seront à sa charge. Dans tous les cas, une remise dans l'état initial pourra être exigée par la société.

- De son côté, le **propriétaire** assure les réparations dues **à l'usure normale, à la vétusté, au cas de force majeure** ou **au vice de l'immeuble**.

Si le locataire doit effectuer lui-même une réparation, il peut demander à sa société de logement d'effectuer le travail sans pour autant qu'elle soit obligée de le faire. Si elle accepte, un devis sera le plus souvent soumis à l'accord du locataire avant réparation.

Les pages qui suivent ont pour but d'apporter des réponses concrètes aux questions les plus fréquentes sur l'entretien d'un logement et les réparations éventuelles. La matière est présentée en 3 parties :

- l'extérieur du logement
- l'intérieur du logement
- divers

Il s'agit d'une indication générale. Cette information ne peut servir de base juridique officielle face à un litige. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter le **service technique** de votre société de logement !

Bon à savoir :

- Le locataire doit occuper les lieux **en bon père de famille** = Le locataire doit se soucier du logement qui lui est confié comme si c'était le sien. Il doit adopter un comportement prudent et soigneux.

- **Usure normale** = dégradation qui survient même si le locataire utilise le logement en bon père de famille.

- **Vétusté** = usure ou dégradation inévitable produite par l'écoulement du temps (et qui rend la chose inutilisable).

- **Force majeure** = événement exceptionnel auquel on ne peut faire face. Evénement imprévisible, irrésistible et extérieur.

- **Référence juridique** : l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25/02/1999 (complété par l'AGW du 7 mars 2001) portant sur la réglementation des charges locatives des logements gérés par la SWL ou par les SLSP.

  Il stipule, notamment en son art.3, que *« Toute prestation exécutée dans les logements, commandée ou réalisée par le propriétaire peut être mise à charge du locataire, dans le cadre de l'entretien locatif normal, dans la mesure où le locataire ne peut l'effectuer lui-même, en raison de la structure des immeubles. Ce type de charge doit être reconnu par le comité consultatif (CCLP.)… Il rend un avis préalable et obligatoire ».*

La répartition des charges entre le locataire et le propriétaire

Extérieur



Antennes



Locataire

- Vérifier le bon état des fixations
- Remettre les murs, les toitures ou les ouvrages en état après avoir enlevé les antennes

Le placement d'antennes est soumis à l'autorisation de la commune et de la société de logement. (Interdiction de percement dans les châssis pour le passage des câbles).

Auvents



Locataire

- Nettoyer, entretenir

Propriétaire

- Remplacer les tuiles, zincs,...

Balcons



Locataire

- Nettoyer et entretenir, y compris siphons et avaloirs

Attention aux bacs à fleurs, caisses... laissant des taches!

Propriétaire

- Réparer le gros œuvre

Balustrades et garde-corps



Locataire

- Nettoyer et entretenir régulièrement
- Signaler à la société de logement les défauts de fixation

Propriétaire

- Remettre en état les peintures

Boîte aux lettres



Locataire

- Vider régulièrement
- Entretenir et graisser les serrures, charnières, cadenas
- Le locataire est responsable en cas de perte ou de vol de la clé.

Propriétaire

- Remettre en état les peintures suite à une usure ou une altération naturelle
- Réparer les dégâts causés par une force majeure.
- Remplacer en cas de vétusté

Chambres de visite - égouts



Locataire

- Nettoyer et déboucher les canalisations. Le locataire est responsable si les égouts sont bouchés à cause d'objets ou de graisse.
  Dans les immeubles à appartements multiples, les interventions de nettoyage et de débouchage sont effectuées par la société de logement et répercutées dans les charges locatives entre les locataires concernés.
- Signaler au propriétaire toutes les dégradations (brisure de canalisation, fuite…)

Propriétaire

- Réparer ou remplacer en cas de vétusté ou dégradation (qui n'a pas de lien avec l'usage)

Cheminées



Locataire

- A faire ramoner chaque année par un homme de métier (attestation à fournir à la société de logement) et en fin de bail (sauf si c'est compris dans les charges locatives)
- Signaler tout problème interne ou externe

Propriétaire

- Réparer les conduits

Chéneaux-gouttières



Locataire

- Nettoyer et curer les chéneaux et gouttières
- Signaler au propriétaire les fuites
  Dans les immeubles à appartements multiples, les interventions de nettoyage sont effectuées par la société et répercutées dans les charges locatives entre les locataires concernés.

Propriétaire

- Nettoyer et curer les chéneaux et gouttières difficilement accessibles
- Entretenir, réparer et remplacer en cas de vétusté

Citerne à eau



Locataire

- Dépolluer en cas de faute ou négligence de la part du locataire

Propriétaire

- Réparer en cas de vétusté

Citerne à mazout



Locataire

- Maintenir un niveau suffisant de mazout afin d'éviter l'encrassement
- Remettre en état les lieux et nettoyer en cas de débordement
- Signaler au propriétaire si oxydation de la cuve (rouille)

Propriétaire

- Remplacer les cuves défectueuses

Clôtures (haies)



Locataire

- Tailler (max. 1m50 de haut et env. 50 cm de large, suivant le règlement communal) et entretenir les haies sur les 3 faces et abouts
- Enlever les plantations non autorisées en fin de bail

Propriétaire

- Remplacer la totalité des haies mortes sauf si négligence de la part du locataire

---

Clôtures (murs)



Locataire

- Signaler les dégradations générales de la maçonnerie

Clôtures (piquets avec fils ou treillis)



Locataire

- Remplacer, si nécessaire, une partie des piquets, treillis et fils de tension

Propriétaire

- Remplacer la totalité des piquets arrivés en fin de vie

Coupoles et lanterneaux



Locataire

- Nettoyer et démousser
- Entretenir et graisser les mécanismes de commande

Dalles de sol



Locataire

- Remplacer en cas de bris suite à un choc ou une surcharge anormale
- Entretenir les surfaces et les joints

Egouttage

(avaloirs, caniveaux et siphons de cour)



Locataire

- Entretenir, nettoyer et curer les avaloirs et caniveaux
- Verser de l'eau en cas de mauvaises odeurs

Propriétaire

- Remplacer les grilles en cas de vétusté

Etanchéité toiture plate, terrasse



Locataire

- Réparer les dégradations causées par le locataire

Propriétaire

- Réparer les fuites

Façades



Locataire

- Réparer les dégâts causés par le locataire (traces et coulées provenant de bac à fleurs, salissures, pose d'enseigne…)

Fosses d'aisance - fosses septiques



Locataire

- S'assurer du bon fonctionnement des fosses de tout type

Propriétaire

- Curer et vidanger la fosse (sauf clause contraire du contrat de bail)
- Remplacer les substrats et filtres

Jardins et espaces verts privatifs liés au logement



Locataire

- Entretenir
- Tailler, élaguer, entretenir les arbres
- Tailler, élaguer, remplacer les pieds péris des haies
- Protéger les arbres contre les chenilles, mousses et lichens
- Tondre les pelouses et éliminer l'herbe tondue
- Entretenir et remplacer les vitres brisées ou fêlées des serres et couches (petites serres)
- Ne pas effectuer de plantation non autorisée
- Veiller au respect des réglements locaux ou régionaux
- Pour les espaces verts : *« Ces frais sont répartis sur la base des travaux effectués en regard de l'immeuble, groupe d'immeubles ou ensemble de logements(…)»* AGW 25/02/99, Art.7 Frais,§2-c, espaces verts

---

Toiture



Locataire

- Réparer les dégâts causés aux vitres tabatières laissées ouvertes

Propriétaire

- Réparer et entretenir

Trottoirs privatifs



Locataire

- Nettoyer les trottoirs y compris les filets d'eau

Signaler immédiatement les défectuosités à la société de logement (à défaut, le locataire engage sa responsabilité).

- Evacuer la neige ou le verglas

Propriétaire

- Réparer les trottoirs impraticables.

Attention les voiries communales ne concernent en rien le propriétaire.

Volets



Locataire

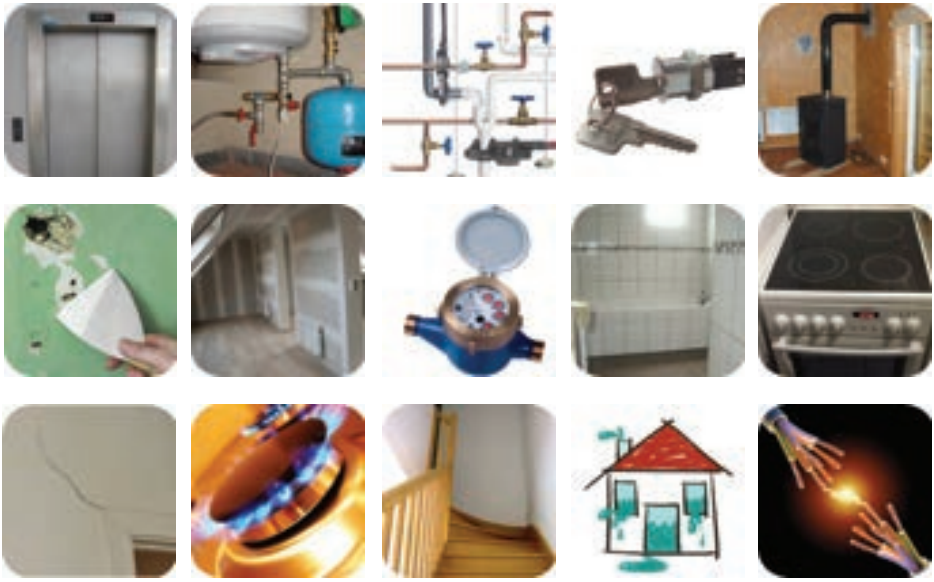
- Entretenir le mécanisme et graisser les parties mobiles
- Remplacer la sangle en cas d'usure

Propriétaire

- Remplacer en cas de vétusté

La répartition des charges entre le locataire et le propriétaire

Intérieur



Ascenseur



Locataire

- Signaler immédiatement tout dysfonctionnement
- NB : l'entretien courant, le contrôle et le remplacement des pièces suite à un usage normal (contacts, fusibles, ampoules, interrupteurs,...) sont généralement compris dans la provision mensuelle (suivant le respect de l'AGW 25/02/99, Art.7 Frais, §2-d).

Propriétaire

- Effectuer les grosses réparations et dépannages : câbles, moteurs, pièces vétustes...

Boiler

Chauffe-bain
Chauffe-eau
Vase d'expansion



Locataire

- Surveiller, entretenir et remplacer les robinets de réglage et d'arrêt
- Détartrer
- Préserver contre le gel
- Régler
- Frais relatifs aux contrats ordinaires de maintenance, d'entretien et de dépannage des installations

Ces frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services suivant le respect de l'AGW du 7 mars 2001, art. 1er, 3°.

Propriétaire

- Remplacer le groupe de sécurité du boiler, de l'aquastat et de la résistance
- Remplacer en cas de dysfonctionnement

Canalisations et tuyauteries



Locataire

- Manipuler régulièrement les vannes et robinets d'arrêt
- Réparer les dégâts causés par l'utilisation de produits inappropriés
- Couper l'alimentation d'eau pendant les absences prolongées
- Préserver contre le gel
- Mettre un bouchon sur les canalisations de gaz en fin de bail
- Vérifier le bon écoulement et le dégorgement des décharges, égouts et siphons
- Réparer les dégâts causés suite à une obstruction d'un tuyau de décharge
- Remplacer les joints, colliers et raccords

Propriétaire

- Réparer les fuites dues à la vétusté ou pour les canalisations difficilement accessibles
- Remplacer les pièces de raccord et les robinets défectueux
- Effectuer les grosses réparations

Cave



Locataire

- Nettoyer et vider en fin de bail

Chambranle



Locataire

- Entretenir à l'aide de produits appropriés
- Réparer et remettre en peinture les coups et percements

Chauffage central



Locataire

- Frais relatifs aux contrats ordinaires de maintenance, d'entretien et de dépannage des installations

Ces frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services suivant le respect de l'AGW du 7 mars 2001, art. 1er, 3°.

- Protéger les installations
- Surveiller et entretenir les robinetteries, vannes, pression d'eau, groupe de sécurité et purge des radiateurs (vider l'air)
- Lors du remplissage de la cuve à mazout, éteindre la chaudière et la redémarrer 2h plus tard
- Protéger contre la gelée
- Veiller à ne pas encombrer les installations
- Ne pas obturer les ventilations

Propriétaire

- Transmettre au locataire les informations concernant l'utilisation et l'entretien
- Remplacer la chaudière et le brûleur défectueux et procéder aux grosses réparations
- Souscrire éventuellement des contrats d'entretien et répercuter le coût sur le locataire (via provision mensuelle)

Cheminée / Foyer



Locataire

- Lors de la fin du bail, reboucher le trou de raccordement pour le foyer pour empêcher les courants d'air
- Faire ramoner annuellement par une entreprise spécialisée avec attestation à remettre à la société de logement (sauf convention contraire passée entre la société et le locataire)

Clés



Locataire

- Remplacer les serrures en cas de perte ou de vol des clés
- Rembourser les clés manquantes en fin de bail

Propriétaire

- Fournir 2 clés par serrure de porte extérieure et par serrure de sécurité
- Fournir si disponible 1 clé par serrure de porte intérieure

---

Cloisons légères



Locataire

- Réparer les percements, griffures et trous de fixation

Clous, crampons, crochets, pitons



Locataire

- Enlever les fixations et reboucher les trous

Compteurs



Locataire

- Protéger contre la gelée
- Réaliser les démarches auprès des sociétés de distribution en début et fin de bail
- Permettre l'accès à la société de logement
- Permettre / effectuer les relevés périodiques de consommation

---

Cuisinières - fours – tables de cuisson



Locataire

- Entretenir en utilisant les produits appropriés
- Remplacer les ampoules, boutons, joints de porte…

Crépi Enduits





Locataire

- Réparer les dégâts

  Prendre conseil auprès de la société de logement concernant les matériaux à utiliser. Pour des raisons de sécurité et d'adéquation technique et de respect des réglementations, certains travaux devront être exécutés par des professionnels du métier
- Réparer les coups, percements, et enlever les fixations (y compris peinture et tapisserie)

Propriétaire

- Réparer suite à une infiltration d'eau (sauf en cas de défaut de signalement du locataire)

Escaliers



Locataire

- Entretenir normalement avec les produits adéquats
- Lors du départ, enlever la peinture, les tapis (ou tout autre revêtement) sur les marches et remettre en état d'origine
- Réparer les fuseaux (piquets) et mains-courantes (rampes) descellés
- Réparer les dégradations autres que celles dues à une usure normale

Propriétaire

- Réparer les éléments de structure

Faïence



Locataire

- Nettoyer
- Réparer les percements

Fenêtres - portes Locataire





- Nettoyer les faces intérieures et extérieures accessibles et/ou ouvrantes
- Nettoyer les canaux d'évacuation et de la chambre de décompression (sinon risque d'infiltration d'eau)
- Remplacer les tringles à rideaux et tentures placées par le propriétaire et qui sont manquantes en fin de bail
- Utiliser régulièrement les parties ouvrantes afin d'éviter leur blocage
- Réparer les dégâts dus à un manque de ventilation par négligence
- Entretenir et graisser les serrures, ferrures, charnières...
- Remplacer si vous avez percé une chatière
- Reboucher les trous de fixation des stores, tentures, etc.
- Signaler à votre société de logement, dans les meilleurs délais, la nécessité de remise en peinture extérieure
- Ne pas boucher les ventilations des chassis

Aucune altération des portes dites «coupe-feu» n'est tolérée (placement de «judas» notamment)!

Filtre et adoucisseurs à eau Locataire



- Nettoyer et remplacer le filtre
- Utiliser le système en permanence et l'alimenter en sel, résine

Foyer à cassette ou insert



Locataire

- Entretenir les accessoires de fonctionnement ainsi que les matériaux constitutifs
- Remplacer le cordon du portillon ou les joints mastic
- Nettoyer les vitres et parois

Infiltration d'eau



Locataire

- Remettre en état en cas de fuite au niveau d'un élément visible ou d'un joint souple de la baignoire ou de la douche

Propriétaire

- Réparer en cas de fuite à la toiture ou à un élément dissimulé
- Réparer en cas de vétusté

Installation électrique



Locataire

- Remplacer les interrupteurs, fusibles, disjoncteurs, ampoules et soquets
- Remettre en état les revêtements, fissures, suite au démontage d'installation réalisée par le locataire

En aucun cas, le locataire ne peut procéder à des modifications et/ou extensions de l'installation existante sans autorisation préalable de la société de logement !

Propriétaire

- Réparer ou remplacer une installation non-conforme

Installation gaz



Locataire

- Frais relatifs aux contrats ordinaires de maintenance, d'entretien et de dépannage des installations

Ces frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services suivant le respect de l'AGW du 7 mars 2001, art. 1er, 3°.

- Signaler tout dysfonctionnement à la SLSP
- Bouchonner les canalisations en fin de bail (vérification par la société ou un professionnel avec refacturation auprès du locataire)

Propriétaire

- Entretenir les canalisations

Marbres et autres tablettes



Locataire

- Nettoyer et entretenir
- Ne pas percer ou altérer

Menuiseries-bois, PVC, Alu



Locataire

- Interdiction de découper, entailler, forer !
- Responsable en cas de traces, coups, taches, griffures et échardes

---

Miroirs



Locataire

- Entretenir et vérifier les points de fixation
- Réparer les coups et l'oxydation (rouille) due à une humidité excessive
- Remplacer en cas de bris

Murs



Locataire

- Réparer les fissures légères

Stucage des murs interdit

Propriétaire

- Réparer le plafonnage défectueux/fissures importantes causées par des défauts structurels du bâtiment

---

Papiers de tapisserie



Locataire

- Dépoussiérer, lessiver, recoller
- Rembourser les frais de détapissage, de réparation des enduits et de renouvellement du papier en cas de dégâts occasionnés par le locataire

Interdiction de superposer les revêtements muraux ou de peindre le papier peint. Interdiction de poser de la fibre de verre sans autorisation de la société de logement

---

Parlophones - vidéophones - sonneries



Locataire

- Nettoyer les combinés, support et cordon

Propriétaire

- Remplacer les éléments défectueux

Parquets



Locataire

- Remplacer les lames de bois griffées, brûlées ou détériorées
- Nettoyer, racler et traiter toute la surface si l'état du parquet le nécessite
- Réparer les dégâts provoqués par des meubles trop lourds, des revêtements de sols, des traces de talons, etc.

Propriétaire

- Réparer les dégâts résultant d'un mauvais placement ou d'une usure normale présentant un caractère dangereux

---

Pavements - carrelages



Locataire

- Entretenir avec des produits appropriés
- Réparer les dégâts dus à une surcharge et/ou stagnation
- Remplacer certains carrelages cassés (si faute du locataire)
- Intervention dans les frais, si la totalité du pavement doit être remplacée (par ex. les pièces à remplacer ne sont plus commercialisées)

Interdiction de forer

Propriétaire

- Remplacer une grande partie du carrelage (par ex. présomption de placement défectueux)
- Remplacer si impraticable

Peinture et vernis



Locataire

- Dépoussiérer, laver (si peinture lavable !) les souillures, matière grasses… et entretenir
- Réparer les dégradations dues à la pose d'accessoires, de clous, de crampons…
- Remettre en état si le locataire a effectué des travaux de peinture sans autorisation du propriétaire

Propriétaire

- La peinture extérieure du bâtiment (sauf dégradation causée par le locataire)

Plafond Faux-plafond



Locataire

- Nettoyer
- Remettre en peinture complètement (exclusivement en blanc) si celle-ci s'impose à la suite de négligence ou de non-entretien (par ex. manque de ventilation)
- Réparer suite aux coups, percements et enlèvements de fixations
- Réparer suite à une infiltration non signalée au propriétaire

Interdiction de coller quoi que ce soit au plafond

Plomberie / Sanitaire

Baignoire
Evier
Lavabo
Tub de douche
Cuvette et chasse wc





Locataire

- Vidanger, nettoyer, entretenir avec des produits appropriés
- Nettoyer le tartre, les taches et traces en tout genre
- Réparer les éclats, écornures, fêlures, griffures
- Remplacer le joint souple périphérique de resserrage et réparer en cas de défectuosité de celui-ci (suite aux infiltrations)
- Remplacer les filtres, mousseurs et joints des vannes, robinets et chasse d'eau
- Remplacer les joints, les charnières, les sièges et couvercles des wc
- Remplacer la chaîne de tirage et la poignée des chasses d'eau
- Manipuler régulièrement les robinets, robinets d'arrêt et vannes

Propriétaire

- De manière générale, remplacer et réparer les appareils défectueux

---

Revêtement de sol souple



Locataire

- Réparer les déchirures et griffures
- Remplacer si dégradation après lavage avec des produits inappropriés (ne pas coller sur la totalité de la surface)

Propriétaire

- Remplacer en cas d'impraticabilité dûe à la vétusté
- Remplacer si dégradation suite à un défaut de placement

Serrures Poignées Verrous



Locataire

- Réparer, entretenir et graisser les ferrures, charnières...

Propriétaire

- Remplacer en cas défectuosité et si pas de responsabilité du locataire

---

Sortie de secours



Locataire

- Ne pas encombrer

Tapis



Locataire

- Dépoussiérer et enlever les taches

Télécommande - badge



Locataire

- Rembourser les télécommandes ou badges abîmés ou manquants en fin de bail

Tentures



Locataire

- Dépoussiérer, nettoyer et entretenir
- Réparer les accrocs, déchirures, auréoles et brûlures

Vitrage



Locataire

- Nettoyer
- Remplacer en cas de bris (hors force majeure)
- Enlever des inscriptions peintes ou collées

Propriétaire

- Remettre en état les mastics
- Remplacer les bris en cas de force majeure ou de vandalisme (plainte à la police à l'appui)

Vitraux



Locataire

- Nettoyer

Propriétaire

- Remplacer les plombs

La répartition des charges entre le locataire et le propriétaire

Divers









Déménagement



Locataire

- Réparer les dégâts occasionnés au bien loué et aux parties communes suite au déménagement (procéder à l'état des lieux avant et après le déménagement en cas de service de déménageurs professionnels)

Dépôts de nicotine



Locataire

- Remettre en état les murs et plafonds (lessivage, couche de fond, peinture)
- Nettoyer les voiles, tentures, tapis, textiles (frais de dépose et repose compris)
- Nettoyer les prises, interrupteurs, radiateurs etc...

Désinfection parasites, cafards, punaises, rongeurs...



Locataire

- Faire désinfecter les locaux infestés par une firme spécialisée

Suivant le respect de l'AGW 25/02/99, Art.7 Frais, §2-g, *« Les interventions ponctuelles effectuées dans un immeuble bien défini, voire dans un seul logement, doivent être considérées comme de l'entretien locatif normal à charge des locataires de cet immeuble ou de ce logement.»*

Propriétaire

- En cas d'infection répartie sur plusieurs appartements, désigner une entreprise spécialisée et répartir le coût entre les locataires concernés

---

Détection incendie



Locataire

- Entretenir (y compris le remplacement de piles) les détecteurs
- Effectuer des tests réguliers

Suivant le respect de l'AGW 25/02/99, Art.7 Frais, §2-f

Propriétaire

- Remplacer en cas de panne définitive

Mérule



Locataire

- Payer les frais d'élimination et de réparation quand le locataire a manqué à son devoir de signalement

Propriétaire

- Le propriétaire doit apporter la preuve de la faute du locataire

---

Nettoyage



Locataire

- Nettoyer régulièrement avec des produits appropriés les plafonds, murs, sols, menuiseries intérieures et extérieures, escaliers, caves, greniers, radiateurs,…
- Evacuer régulièrement les détritus et encombrants
- Lessiver les murs et plafonds si nécessaire
- Si nécessaire, régler les frais d'enlèvement des objets encombrants et détritus en fin de bail

Suivant le respect de l'AGW 25/02/99, Art.7 Frais, §2-b, *«Ces frais (d'entretien généraux) sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services (…) (ou) entre le ou les locataires concernés, conformément au contrat de bail ou règlement de location précisant que chaque locataire est responsable de son environnement immédiat.»*

- A la sortie, le logement doit être propre

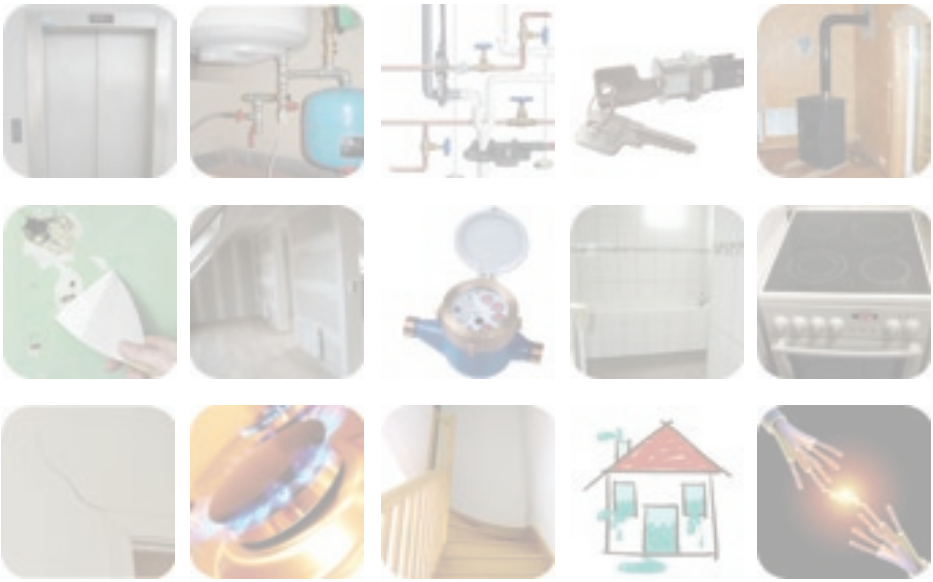
Ventilation



Locataire

- Assurer une ventilation optimale du logement
- Nettoyer toute trace de développement de moisissure
- En cas de problème d'humidité persistante, prendre contact avec le propriétaire

Votre société de logement :



Publication de la Société Wallonne du Logement

21, rue de l'Ecluse - 6000 Charleroi
Tél.: 071/200.210 / Fax: 071/302.775

info@swl.be - www.swl.be

Editeur responsable : Alain Rosenoer, Directeur général de la SWL