

Annexe 1re. Liste des petites réparations telles que visées à l'article 3

1. Principes généraux lors de l'application de la liste ci-dessous :

- 1.1. Les réparations occasionnées par la vétusté ou force majeure, sont toujours à charge du bailleur, conformément à l'article 26, alinéa premier, du Décret flamand sur la location d'habitations.
- 1.2. Les réparations occasionnées par une utilisation contraire par le preneur sont toujours à charge du preneur, conformément à l'article 26, alinéa premier du Décret flamand sur la location d'habitations.
- 1.3. L'entretien et le nettoyage sont toujours à la charge du preneur.
- 1.4. Les installations techniques nécessitant un entretien spécifique, telles que la domotique, les chauffe-eau solaires, les pompes à chaleur, etc. doivent être entretenues selon les instructions du fabricant, qui sont mises à la disposition du preneur par le bailleur.
- 1.5. En vertu de l'article 28, § 2 du Décret flamand sur la location d'habitations, le preneur est tenu d'informer le bailleur des réparations qui sont nécessaires et qui doivent être effectuées par le bailleur. Si le preneur ne respecte pas cette obligation de déclaration, les dommages en résultant sont à sa charge.
- 1.6. Des réparations effectuées par le preneur doivent toujours être effectuées de façon professionnelle. Si le preneur effectue des réparations incorrectes, les dommages qui en résultent sont à sa charge.
- 1.7. L'obligation de réparation du preneur se limite aux endroits accessibles (utilisation d'une échelle de taille raisonnable, mais pas d'un échafaudage).
- 1.8. La liste ci-dessous n'est pas limitative. Les réparations qui ne figurent pas sur la liste doivent être attribuées au preneur ou au bailleur selon le principe général de répartition de l'article 26 du Décret flamand sur la location d'habitations.
- 1.9. Il peut toujours être dérogé à la liste ci-dessous en faveur du preneur.

2. Extérieur de l'habitation

2.1. Fermeture

2.1.1. sécuriser les éléments détachés et huiler les verrous
--

2.2. Jardin (devant)

2.2.1. élagage des arbres et arbustes selon les règles de l'art

2.2.2. tonte de la pelouse et verticoupe
--

2.2.3. empêcher le gel des robinets extérieurs, des bassins, des fontaines, etc.
--

2.3. Balcon/terrasse

2.3.1. empêcher l'obstruction de la conduite d'eau
--

2.4. Boîte à lettres

2.4.1. huiler les poignées et serrures
--

2.4.2. remplacer les clés en cas de perte

2.5. Fenêtres

2.5.1. Verre

2.5.1.1. remplacer le verre cassé

2.5.1.2. remplacer le mastic et la silicone manquants

2.5.2. Cadre de la fenêtre

2.5.2.1. garder le drain libre pour la condensation

2.5.2.2. garder les grilles ou les systèmes de ventilation dégagés
--

2.5.2.3. huiler les poignées et serrures
--

2.5.2.4. visser les charnières lorsqu'elles se desserrent et huiler

2.5.2.5. atténuer les rayures

2.5.3. Volets roulants

- 2.5.3.1. s'assurer de leur bon fonctionnement en les utilisant régulièrement
- 2.5.3.2. remplacer le ruban de volet si nécessaire
- 2.5.3.3. graissage

2.6. Portes

- 2.6.1. visser les charnières lorsqu'elles se desserrent et huiler
- 2.6.2. remplacer les clés en cas de perte
- 2.6.3. remplacer les piles de la sonnette, de l'interphone, du vidéophone ou du système de sécurité

2.7. Porte de garage

- 2.7.1. s'assurer du bon fonctionnement en les utilisant régulièrement
- 2.7.2. huiler les fentes
- 2.7.3. remplacer les piles de la télécommande
- 2.7.4. remplacer les clés ou la télécommande en cas de perte

2.8. Toiture

2.8.1. Gouttière et tuyau d'évacuation

- 2.8.1.1. empêcher qu'ils s'obstruent par l'accumulation de feuilles mortes

2.8.2. Cheminées

- 2.8.2.1. balayage périodique de la cheminée (voir aussi 'chauffage/eau chaude')

2.8.3. Toits verts extensifs¹

- 2.8.3.1. entretien périodique (enlever les plantes cultivées spontanément, ajouter de l'engrais...)

2.8.4. Fenêtres coupoles

- 2.8.4.1. huiler les poignées et serrures
- 2.8.4.2. visser les charnières lorsqu'elles se desserrent et huiler

2.9. Puits d'eau de pluie et fosse septique

- 2.9.1. évacuer si nécessaire

3. Intérieur de l'habitation

3.1. Locaux

3.1.1. Murs/plafonds

- 3.1.1.1. enlever les clous, les agrafes et les vis et réparer les dommages
- 3.1.1.2. réparer les dommages causés par une ventilation insuffisante (s'il y a suffisamment d'options de ventilation disponibles)
- 3.1.1.3. maintenir la peinture en bon état (enlever les taches, la saleté, la graisse, les dessins, etc. et réparer les dommages au mur (puits, trous, ...)). La différence de couleur due aux meubles ou aux cadres n'est pas à la charge du preneur. Le preneur doit repeindre s'il a choisi des couleurs difficiles à repeindre.
- 3.1.1.4. maintenir le papier peint en bon état (enlever les taches, la saleté, la graisse, les dessins, etc.). La différence de couleur due aux meubles ou aux cadres n'est pas à la charge du preneur. Le preneur doit refaire le papier peint s'il a choisi des couleurs déraisonnables.

3.1.2. Portes intérieures

- 3.1.2.1. visser les charnières lorsqu'elles se desserrent et huiler

¹ Les toits verts extensifs sont des toits verts composés de mousses, de succulents et d'herbes. Ils nécessitent un entretien minimal. Il n'est pas dans l'intention d'entrer sur le toit vert extensif, sauf pour l'entretien.

3.1.2.2. remplacer les clés en cas de perte

3.1.3. Parquet

3.1.3.1. la plastification ne peut avoir lieu sans l'autorisation du bailleur.

3.1.3.2. la différence de couleur due au mobilier ou aux tapis n'est pas à la charge du preneur

3.1.4. Aération (grille d'aération)

3.1.4.1. ne pas couvrir

3.2. Escalier

3.2.1. fixer la main courante ou la balustrade lâche, à moins que la main courante ou la balustrade n'ait besoin d'être remplacée.

3.3. Installations techniques

3.3.1. Electricité

3.3.1.1. boîte à fusibles : remplacer les fusibles défectueux

3.3.1.2. prises de courant : remplacer les prises de courant qui ne fonctionnent pas

3.3.1.3. éclairage : remplacer les interrupteurs qui ne fonctionnent pas correctement

3.3.1.4. éclairage : protéger les fils électriques du point lumineux à l'aide de pinces lorsqu'ils ne sont pas utilisés

3.3.1.5. éclairage : ne pas raccourcir les fils d'attente

3.3.1.6. chauffe-eau solaire/pompe à chaleur : contrôle périodique

3.3.1.7. chauffe-eau solaire/pompe à chaleur : nettoyer les pièces spécifiques et remplir ou remplacer le liquide de fonctionnement

3.3.2. Chauffage / eau chaude / installation de climatisation

3.3.2.1. chaudière/chauffe-eau (central) : nettoyage périodique conformément à la réglementation en vigueur (voir les dispositions pertinentes de l'arrêté du Gouvernement flamand du 8 décembre 2006 relatif à l'entretien et au contrôle des appareils de chauffage central pour le chauffage des bâtiments ou pour la production d'eau chaude, *MB 27 avril 2007*)

3.3.2.2. chaudière/chauffe-eau (central) : détartrage et nettoyage des buses et des robinets à gaz

3.3.2.3. radiateurs/convecteurs : utiliser régulièrement des robinets de radiateur

3.3.2.4. radiateurs/convecteurs : purge

3.3.2.5. installation de climatisation / systèmes de ventilation : contrôle périodique

3.3.2.6. installation de climatisation/ systèmes de ventilation : nettoyer le filtre et remplir ou remplacer le liquide de refroidissement

3.3.3. Détecteurs de fumée/système de détection d'incendie/système de sécurité

3.3.3.1. remplacer les piles des détecteurs de fumée

3.3.3.2. faire contrôler périodiquement les extincteurs d'incendie

3.3.3.3. faire contrôler périodiquement le système de sécurité

3.3.4. Conduites

3.3.4.1. conduites d'eau : empêcher les conduites d'eau de geler

3.3.4.2. égouts, tuyaux d'évacuation et siphons (siphons à eau) : éviter les obstructions

3.4. Installations sanitaires

3.4.1. Bain/douche/lavabo (meuble)

3.4.1.1. éliminer le tartre, ne pas utiliser de produits corrosifs

3.4.1.2. réparer les robinets qui fuient, à moins que le robinet n'ait besoin d'être remplacé complètement

3.4.1.3. remplacer la silicone manquante entre le bain/douche/lavabo et le mur

3.4.2. Toilette

3.4.2.1. dans le cas d'une toilette qui fuit : remplacer le flotteur à moins qu'il ne soit inaccessible

3.4.2.2. remplacer le cordon de traction et le levier

3.4.2.3. visser les charnières et les vis du siège et du couvercle des toilettes

3.4.2.4. remplacer la silicone manquante entre la toilette et le mur ou le sol

3.4.2.5. empêcher l'obstruction de la toilette

3.5. Cuisine

3.5.1. Evier

3.5.1.1. éliminer le tartre, ne pas utiliser de produits corrosifs

3.5.1.2. empêcher l'obstruction de l'évier

3.5.1.3. réparer des robinets qui fuient, à moins que le robinet n'ait besoin d'être remplacé complètement

3.5.1.4. remplacer la silicone manquante entre l'évier et le mur

3.5.2. Cuisinière

3.5.2.1. remplacer le boîtier à gaz de la cuisinière à la date d'expiration si la cuisinière est installée par le preneur

3.5.3. Hotte

3.5.3.1 remplacer le filtre et les lampes

3.6. Vermine

3.6.1. lutter contre la vermine, à moins qu'elle ne soit déjà présente au début du bail

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 décembre 2018 portant exécution du Décret flamand sur la location d'habitations.

Bruxelles, le 7 décembre 2018.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

Geert BOURGEOIS

La Ministre flamande de l'Administration intérieure, de l'Intégration civique, du Logement, de l'Égalité des Chances et de la Lutte contre la Pauvreté,

Liesbeth HOMANS