

Fiche Informatrice

Les obligations des propriétaires et des locataires pour maintenir en bon état un logement

Séquence formative N°12



GÉNÉRALITÉS CONCERNANT LES PROPRIÉTAIRES

Les propriétaires doivent louer un logement en bon état conformément à la réglementation en matière de sécurité, d'hygiène et de confort. De plus, elles et ils sont responsables **du maintien en état de leur bâtiment**. En d'autres mots, **elles et ils doivent prendre en charge les travaux importants de réparation et d'entretien, dus notamment à l'usure normale, la vétusté et aux forces majeures**. Elles et ils doivent aussi **veiller au remplacement des appareils défectueux inclus dans le bien** (par exemple, un four encastré).

GÉNÉRALITÉS CONCERNANT LES LOCATAIRES

Les locataires sont tenu.e.s de respecter et veiller au **bon entretien de leur logement** afin de ne pas détériorer le bien et le **rendre au ou à la propriétaire tel qu'il a été décrit dans l'état des lieux à une exception près : l'usure et le vieillissement des matériaux inhérents à l'occupation du logement**.

Exemples

Un.e propriétaire a vitrifié les parquets peu avant que des locataires occupent son logement. Après plusieurs années, les parquets ont perdu de leur éclat. La ou le propriétaire ne peut pas exiger du ou de la locataire qu'il ou elle vitrifie les parquets en quittant le logement car leur dégradation est liée à une usure normale inhérente à l'occupation des lieux. Par contre, si le parquet a été rayé ou abîmé alors qu'il était dans un état impeccable, il revient aux locataires de prendre en charge les réparations.

Un.e propriétaire a peint les murs et plafonds de son logement avant de le louer. Les locataires ne sont pas obligé.e.s de les repeindre s'ils se sont défraîchis au fil du temps. Par contre, si un.e enfant a dessiné sur les murs et qu'il s'avère impossible de faire disparaître son œuvre, il faudra prendre à leur charge la réfection du mur.

Dès lors, les locataires se doivent de nettoyer régulièrement le logement mais aussi d'effectuer **quelques tâches et réparations mineures**, suite à **l'usage quotidien du bien**. Elles et ils ont également pour obligation de prendre en charge la réfection des biens qui se seraient abîmés **par leur faute ou leur négligence (voir les deux exemples ci-dessus)**. Enfin, **elles et ils sont tenu.e.s d'informer la ou le propriétaire** des réparations à effectuer. À défaut, elles et ils seront tenu.e.s responsables des dégâts qui pourraient s'ensuivre.

QUELQUES-UNES DES OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES ET DES LOCATAIRES POUR MAINTENIR EN BON ÉTAT UN LOGEMENT

TOITS, FAÇADE ET STRUCTURE DU BÂTIMENT	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
Des tuiles du toit se sont détachées ou cassées ? Le roofing n'est plus étanche ?		X
Les gouttières sont bouchées par des feuilles mortes ?		X
La façade et les boiseries extérieures doivent être repeintes ?		X

PLOMBERIE	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
Un robinet vétuste goutte et doit être remplacé ?		X
Les conduites sont rouillées et effritées à de nombreux endroits ?		X
Le boiler est entartré ?	X	
Le boiler ne fonctionne plus car il est trop vétuste ?		X
La pression est si faible que les robinets ne fournissent qu'un filet d'eau ?		X

ÉLECTRICITÉ	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
Le tableau électrique ne répond plus aux normes de sécurité ?		X
La machine à laver a fait sauter les fusibles ?	X	
L'interrupteur a été cassé par la ou le locataire ?	X	
Il faudrait deux prises supplémentaires dans le salon ?	X	

CHAUFFAGE	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
La chaudière est tombée en panne ?		X
La chaudière est lente au démarrage et a besoin d'un entretien ?	X	
Les radiateurs font du bruit et devraient être purgés ?	X	
Il faut procéder à l'entretien de la chaudière via des professionnel.le.s et conformément au bail et aux règlementations en vigueur ?	X	
La jauge de la citerne à mazout doit être remplacée ?		X

PORTES & FENÊTRES	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
Un.e enfant du ou de la locataire a cassé un carreau avec son ballon ?	X	
Les volets ont été endommagés par la tempête ?		X
Le verrouillage de la porte-fenêtre du salon est usé ?		X
Les charnières de la porte d'entrée grincent ?	X	

MURS & SOLS	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
Le papier peint était en bon état quand la ou le locataire s'est installé mais maintenant il se décolle par endroit et il faudrait le remplacer ?		X
Le chien du ou de la locataire a fait des griffes sur le parquet ?	X	
Le carrelage de la salle de bains gondole et menace de tomber ?		X
Le plancher a perdu de son éclat et devrait être revitrifié ?		X
Les murs étaient repeints au moment où la ou le locataire a emménagé. Elle ou il veut changer la couleur des murs des chambres.	X	

CUISINE	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
Le lave-vaisselle de la cuisine équipée a rendu l'âme ?		X
La hotte de la cuisine équipée ne tire plus car le filtre est encrassé ?	X	
L'ampoule du frigo de la cuisine équipée est morte ?	X	
Le siphon de l'évier de la cuisine est bouché ?	X	
Une canalisation de la cuisine perd de l'eau car elle est vétuste ?		X
Une canalisation de la cuisine perd de l'eau car les joints ne sont plus étanches ?	X	

SALLE DE BAINS	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
Un.e enfant du ou de la locataire a occasionné un éclat dans l'émail de la baignoire ?	X	
Le chauffe-eau ne fournit plus d'eau chaude car il est entartré ?	X	
Le chauffe-eau ne fournit plus d'eau chaude car il est trop vétuste ?		X
La chasse d'eau des WC est cassée ?	X	
Le robinet du lavabo fuit mais il n'est pas nécessaire de la remplacer?	X	
Le robinet du lavabo est cassé car il est vétuste ?		X
Le joint de la douche est moisi et il faut le remplacer ?	X	

CHEMINÉE(S) & ÉGOUTS	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
Il faut ramoner la cheminée chaque année ?	X	
Des briques de la cheminée se sont écroulées dans le conduit ?		X
Le sterput et les avaloirs sont bouchés car la ou le locataire a jeté de l'huile de friture dedans ?	X	
Les égouts refoulent alors qu'ils ne le faisaient pas au moment où la ou le locataire a loué le logement ?	X¹	X

¹ Dans une maison individuelle, cette tâche incombe au ou à la locataire. Dans un immeuble à appartements, cette tâche revient au ou à la propriétaire.

TERRASSE, BALCON & JARDIN	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
Il faut nettoyer et entretenir les balcons y compris siphons et avaloirs ?	x	
Un arbre du jardin menace de tomber sur la maison du ou de la voisin.e ?		x
Le mobilier de jardin a laissé des traces sur la terrasse en bois ?	x	
Les clôtures devraient être réparées ?		x
Le gazon est envahi par la mousse ?	x	
Le sol en béton du balcon est tout fissuré ?		x
Les haies ont besoin d'être taillées ?	x²	x³

DIVERS	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
La boîte aux lettres n'est plus aux normes ?		x
La pile du parlophone est plate et il ne fonctionne plus ?	x	
La porte de garage ne s'ouvre plus à cause d'une défaillance électrique ?		x
Les détecteurs de fumée sont absents au moment de la location ?		x
Les piles des détecteurs de fumée sont mortes ?	x	
Des mites, cafards, fourmis, puces, souris sont présents dans la maison. Il faut les expulser ?	x	
L'ascenseur ne fonctionne plus ?		x

² S'il s'agit d'une maison individuelle, cette tâche incombe au ou à la locataire.

³ S'il s'agit d'un immeuble à appartements, cette tâche revient au à la propriétaire.