



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Rue Jourdanstraat 45-55
1060 Bruxelles Brussel

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT L'AVANT-PROJET D'ARRÊTÉ D'EXÉCUTION DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE INSTAURANT UNE LISTE NON- LIMITATIVE DES REPARATIONS ET TRAVAUX D'ENTRETIEN IMPÉRATIVEMENT À CHARGE DU PRENEUR OU IMPÉRATIVEMENT À CHARGE DU BAILLEUR

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, le Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, s'est réuni le 21 avril 2017, suite à la demande d'avis relative au texte : « *Avant-projet d'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur* ».

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont les suivants:

- L'avant-projet d'exécution ;
- L'annexe 1 : liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur ;
- L'annexe 2 : ascenseurs ;
- L'annexe 3 : chauffage ;
- L'annexe 4 : électricité ;
- La note aux membres du Gouvernement ;
- L'approbation du Gouvernement du 09/03/2017.

Le Conseil Consultatif du Logement remet l'avis qui suit :

Le Conseil est d'avis unanime que l'initiative en vue d'éclaircir la thématique est excellente.

Cependant, l'avis sera rendu avec trois abstentions pour apporter les propositions de modification suivantes :

Concernant les généralités :

En vue d'accroître la lisibilité de tout document, le Conseil propose d'ordonnancer tout tableau reprenant les parties bailleur/locataire, dans le même ordre, au choix du Gouvernement.

A l'unanimité moins deux voix, le Conseil encourage le Gouvernement à assurer la publicité de ce texte et de son contenu, notamment en mettant en place un site internet dynamique et didactique.

Concernant les annexes :

A l'annexe 1, le Conseil propose de modifier et de compléter le texte précédant le tableau comme suit:

« ANNEXE 1 : liste non-limitative des réparations, travaux et entretiens à imputer impérativement au locataire ou au bailleur

Les obligations reprises ci-dessous s'entendent sans préjudice des autres obligations incombant aux parties, telle que l'obligation pour le locataire d'user du bien loué en bon père de famille ou d'informer le bailleur des réparations devant être exécutées. En cas de manquement à ses obligations, le locataire s'expose en toute hypothèse à devoir réparer le dommage qui en découlerait. De la même manière, le bailleur reste tenu des réparations locatives rendues nécessaires par un vice caché, la vétusté ou la force majeure.

Les obligations des parties sont dictées par les principes généraux suivants :

En matière de baux à loyer, sont à charge du propriétaire/bailleur :

- Les grosses réparations ;
- Les réparations de gros entretien c'est-à-dire celles qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée du bail et qui sont autres que les réparations locatives ou les grosses réparations ;
- L'obligation, en cours de bail, d'entretenir l'immeuble en bon état, c'est-à-dire d'y faire toutes les réparations qui s'imposent et qui sont une conséquence directe de son obligation de principe de procurer au preneur l'entière et complète jouissance de la chose louée ;
- Les réparations consécutives à l'usure normale, la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou la malfaçon ou encore celles qui auraient dû être faites avant l'entrée du locataire.
- La réparation ou le 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 dans le chef du locataire;
- La transmission au locataire de toutes les informations utiles pour assurer le bon usage des appareils, équipements et matériaux mis à sa disposition dans le bien loué.

En matière de baux à loyer, sont à charge du locataire :

- Les réparations locatives ou de menu entretien telles qu'énumérées dans l'article 1754 du CC et complétées par le tableau ci-après. La jurisprudence -mais surtout l'usage- a bien précisé les réparations locatives et d'entretien à charge des locataires en tenant compte de l'évolution des matériaux et des techniques ;
- L'obligation d'user des lieux en bon père de famille en se comportant de façon raisonnable et prévoyante ;
- L'obligation de prévenir le bailleur, dans un délai raisonnable, de toutes déficiences ou anomalies dans le bien loué. À défaut, il s'expose à devoir supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité.
- Par contre, il sera tenu compte des manquements et déficiences consignés dans l'état des lieux réalisé à l'entrée pour exonérer en tout ou en partie la responsabilité du locataire.

»

Au tableau de l'annexe 1 :

- Ligne 1 - adoucisseurs : le Conseil propose de remplacer « *filtre éventuel* » par « *éventuel filtre* ».
- Ligne 3 - appareils électroménagers : le Conseil moins 3 abstentions suggère que pour toute mise à disposition d'appareils électroménagers à titre onéreux, les réparations nécessaires, autres que locatives, et le remplacement soient à charge du bailleur. En cas de mise à disposition gratuite, plus aucune des deux parties n'est redevable à l'autre en cas de non-fonctionnement des appareils précités.
- Ligne 9 - chauffe-eau, boilers : le Conseil propose de supprimer les termes « *(et remplacer les robinets défectueux)* », étant donné que la robinetterie est abordée en ligne 27.

- Ligne 10 - cheminées : Le Conseil propose que le ramonage périodique ne soit pas cadencé en fonction de l'utilisation mais de la réglementation.
- Ligne 13 - détecteur incendie : Dans un souci d'harmonisation avec les normes de sécurité, de salubrité et d'équipement mentionnées dans l'Ordonnance, le Conseil suggère de modifier « *détecteur incendie* » par « *détecteur de fumée* ».
- Le Conseil prend acte de l'intention du Gouvernement de modifier l'arrêté de 2004 en vue de mettre le remplacement des piles à charge du locataire. Le Conseil approuve cette décision moins 4 voix.
- Ligne 16 - jardins : Le Conseil propose à l'unanimité de compléter les termes « *accès aisé aux installations* » par « *c'est-à-dire accessible sans dispositif professionnel* ».
- Ligne 23 – radiateurs : Le Conseil propose que le remplacement des vannes thermostatiques soit mis en concordance avec l'annexe 3.
- Ligne 29 – toiture : Le Conseil propose d'inclure la même précision que celle faite en ligne 16.
- Ligne 31 : Le Conseil suggère d'enrichir la colonne à charge du locataire par :
 - « • *Aération régulière des locaux loués en chauffant suffisamment ;*
 - *Nettoyage et/ou remplacement régulier des filtres ;*
 - *Nettoyage des bouches. »*
 Le Conseil propose également de préciser que les réparations à charge du propriétaire ne portent que sur les appareils de ventilation.

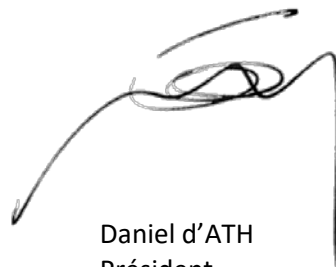
Le Conseil consultatif du logement a remis son avis en application de l'article 97 du Code du Logement.

Il rappelle qu'en application de l'article 99 § 2, lorsqu'un point de vue est soutenu par au moins la moitié de ses membres, « *le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue* ».

Pour le Conseil, le 24 avril 2017,



Elsje DE OST
Vice-présidente



Daniel d'ATH
Président