



# Guide d'une bonne relation entre propriétaire et locataire



**Association Chapitre XII**  
**« Le Relais Social Urbain de La Louvière »**  
*Régie par la loi du 08/07/76*



*Avec le soutien de la Wallonie*

## **PRINCIPE GENERAL :**

- **LE LOCATAIRE** doit occuper les lieux loués en **bon père de famille**. Il doit effectuer **l'entretien courant ainsi que les petites réparations** locatives.

**(Exemples: fuite à un robinet, ampoules endommagées, poignée de chasse d'eau cassée,...)**

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

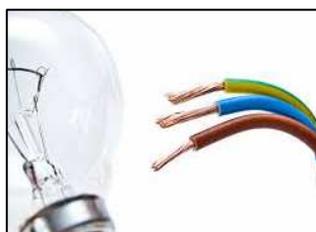
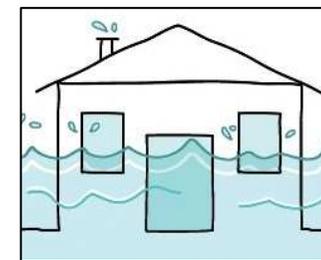
**(Exemples: fuite à la toiture, remplacer la chaudière, remplacer les éléments défectueux,...)**

## **BON A 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 et imprévisible auquel on ne peut faire face.

# La répartition des charges entre locataire et propriétaire.

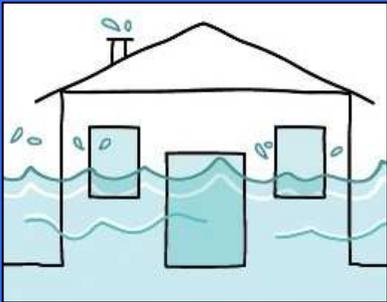
## INTERIEUR

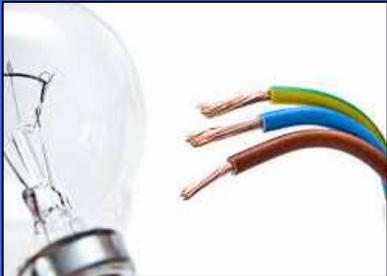


	<u>Locataire</u>	<u>Propriétaire</u>
<p><u>Ascenseur</u></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signaler immédiatement tout dysfonctionnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effectuer les grosses réparations et dépannages : câbles, moteurs, ...</li> </ul>
<p><u>Boiler/chauffe-eau</u></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surveiller, entretenir et remplacer les robinets de réglage</li> <li>• Régler</li> <li>• Entretien l'installation</li> <li>• Préserver contre le gel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer le groupe de sécurité du boiler, de l'aquastat et de la résistance</li> <li>• Remplacer l'appareil en cas de dysfonctionnement</li> </ul>
<p><u>Vitrage</u></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer</li> <li>• Remplacer en cas de bris (hors force majeure)</li> <li>• Enlever les inscriptions peintes ou collées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remettre en état les mastics</li> <li>• Remplacer les bris en cas de force majeure ou de vandalisme (plainte à la police à l'appui)</li> </ul>

	<u>Locataire</u>	<u>Propriétaire</u>
<p><b><u>Canalisations/ tuyauteries</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les dégâts causés par l'utilisation de produits inappropriés</li> <li>• Couper l'alimentation d'eau pendant les absences prolongées</li> <li>• Réparer les dégâts causés suite à un bouchon d'un tuyau</li> <li>• Remplacer les joints, colliers et raccords</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les fuites dues à la vétusté ou pour les canalisations difficilement accessibles</li> <li>• Remplacer les pièces de raccord et les robinets défectueux</li> <li>• Effectuer les grosses réparations</li> </ul>
<p><b><u>Chauffage central</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretien et protéger l'installation</li> <li>• Surveiller et entretenir les robinetteries, vannes, pression d'eau, groupe de sécurité et purge des radiateurs</li> <li>• Protéger contre la gelée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transmettre au locataire les informations concernant l'utilisation et l'entretien</li> <li>• Remplacer la chaudière et le brûleur défectueux et procéder aux grosses réparations</li> </ul>
<p><b><u>Clés</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer les serrures en cas de perte ou de vol des clés</li> <li>• Rembourser les clés manquantes en fin de bail</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fournir 2 clés par serrure de porte extérieure</li> <li>• Fournir si possible 1 clé par serrure de sécurité</li> </ul>

	<u>Locataire</u>	<u>Propriétaire</u>
<p><u>Clous/ crochets</u></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Enlever les fixations et reboucher les trous</b></li> </ul>	<p>/</p>
<p><u>Compteurs</u></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Protéger contre la gelée</b></li> <li>• <b>Réaliser les démarches auprès des sociétés de distribution en début et fin de bail</b></li> <li>• <b>Permettre/effectuer les relevés périodiques de consommation</b></li> </ul>	<p>/</p>
<p><u>Cuisinières/ fours/...</u></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Entretenir en utilisant les produits appropriés</b></li> <li>• <b>Remplacer les ampoules, boutons, joints de porte,...</b></li> </ul>	<p>/</p>

	<u>Locataire</u>	<u>Propriétaire</u>
<p><b><u>Escaliers</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Entretien normalement avec les produits adéquats</b></li> <li>• <b>Réparer les dégradations autres que celles dues à une usure normale</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réparer les éléments de structure</b></li> </ul>
<p><b><u>Portes/ fenêtres</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nettoyer les faces intérieures et extérieures et les canaux d'évacuation pour éviter les risques d'infiltration d'eau</b></li> <li>• <b>Réparer les dégâts suite à un manque de ventilation par négligence</b></li> <li>• <b>Utiliser régulièrement les parties ouvrantes afin d'éviter le blocage</b></li> <li>• <b>Ne pas boucher la ventilation des châssis</b></li> </ul>	<p style="text-align: center;">/</p>
<p><b><u>Infiltration d'eau</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Remettre en état en cas de fuite au niveau d'un élément visible ou d'un joint de la baignoire ou la douche</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réparer en cas de fuite à la toiture ou à un élément dissimulé</b></li> <li>• <b>Réparer en cas de vétusté</b></li> </ul>

	<u>Locataire</u>	<u>Propriétaire</u>
<p><u>Installation électrique</u></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer les ampoules, interrupteurs, soquets, fusibles et disjoncteurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer ou remplacer une installation non conforme</li> </ul>
<p><u>Murs</u></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les fissures légères</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer le plafonnage défectueux/fissures importantes causées par des défauts structurels du bâtiment</li> </ul>
<p><u>Papiers de tapisserie</u></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dépoussiérer, lessiver, recoller</li> </ul> <p><b>Interdiction de superposer les revêtements muraux.</b></p>	<p>/</p>

	<u>Locataire</u>	<u>Propriétaire</u>
<u>Parlophone/sonnette</u> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer le combiné, support et cordon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer les éléments défectueux</li> </ul>
<u>Sols</u> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les dégâts provoqués par des meubles, des traces de talons,...</li> <li>• Entretenir avec les produits appropriés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer en cas de fortes usures normales</li> <li>• Remplacer si impraticable</li> </ul>
<u>Peinture et vernis</u> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les dégradations dues à la pose d'accessoires, de clous, de crampons,...</li> <li>• Remettre en état si le locataire a effectué des travaux de peinture sans autorisation du propriétaire</li> <li>• Dépoussiérer et entretenir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La peinture extérieure du bâtiment (sauf dégradation causée par le propriétaire)</li> </ul>

	<u>Locataire</u>	<u>Propriétaire</u>
<p><b><u>Plafond</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer</li> <li>• Remettre en peinture suite à de la négligence ou non entretien (ex : manque de ventilation)</li> <li>• Réparer suite à une infiltration non signalée au propriétaire</li> </ul>	<p>/</p>
<p><b><u>Plomberie/ Sanitaire</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer le tartre, les taches et traces en tout genre</li> <li>• Remplacer le joint souple périphérique de resserrage</li> <li>• Remplacer les filtres, mousseurs et joints des vannes, robinets, et chasse d'eau</li> <li>• Remplacer la chaîne de tirage et la poignée des chasses d'eau</li> <li>• Remplacer les joints, les charnières, les sièges et couvercles des WC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De manière générale, remplacer et réparer les appareils défectueux</li> </ul>
<p><b><u>Serrures/verrous/ poignées</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer, entretenir et graisser les ferrures, charnières,...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer si le matériel est défectueux et que ce n'est pas à cause du locataire</li> </ul>

# La répartition des charges entre locataire et propriétaire.

## EXTERIEUR



	<u>Locataire</u>	<u>Propriétaire</u>
<p><b><u>Antennes</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vérifier le bon état des fixations</b></li> <li>• <b>Remettre les murs, les toitures ou les ouvrages en état après avoir enlevé les antennes</b></li> </ul>	<p style="text-align: center;">/</p>
<p><b><u>Balcons</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nettoyer, entretenir</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Remplacer les tuiles, zinc,...</b></li> </ul>
<p><b><u>Balustrades/ Garde-corps</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nettoyer et entretenir régulièrement</b></li> <li>• <b>Signaler les défauts de fixation</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Remettre en état les peintures</b></li> </ul>

	<u>Locataire</u>	<u>Propriétaire</u>
<b><u>Boîte aux lettres</u></b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vider régulièrement</b></li> <li>• <b>Entretien et graisser les serrures, charnières, cadenas</b></li> <li>• <b>Le locataire est responsable en cas de perte ou de vol de la clé</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Remettre en état les peintures suite à une usure ou une altération naturelle</b></li> <li>• <b>Réparer les dégâts causés par une force majeure</b></li> </ul>
<b><u>Cheminées</u></b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>A faire ramoner chaque année par un homme de métier</b></li> <li>• <b>Signaler tout problème interne ou externe</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réparer les conduits</b></li> </ul>
<b><u>Gouttières</u></b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nettoyer et curer les chéneaux et gouttières</b></li> <li>• <b>Signaler au propriétaire les fuites dans l'immeuble</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nettoyer et curer les chéneaux et gouttières difficilement accessibles</b></li> <li>• <b>Entretien, réparer et remplacer en cas de vétusté</b></li> </ul>

	<u>Locataire</u>	<u>Propriétaire</u>
<b>Clôtures (haies)</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tailler (max. 1m50 de haut et env. 50 cm de large, suivant le règlement communal)</li> <li>• Enlever les plantations non autorisées en fin de bail</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer la totalité des haies mortes sauf si négligence de la part du locataire</li> </ul>
<b>Clôtures (murs)</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signaler les dégradations générales de la maçonnerie</li> </ul>	/
<b>Clôtures (piquets avec fils ou treillis)</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer, si nécessaire, une partie des piquets, treillis et fils de tension</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer la totalité des piquets arrivés en fin de vie</li> </ul>

	<u>Locataire</u>	<u>Propriétaire</u>
<p><b><u>Coupoles</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyer et démousser</li> <li>• Entretien et graisser les mécanismes de commande</li> </ul>	/
<p><b><u>Dalles de sol</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer en cas de bris suite à un choc ou une surcharge anormale</li> <li>• Entretien les surfaces et les joints</li> </ul>	/
<p><b><u>Toiture plate, terrasse</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les dégradations causées par le locataire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les fuites</li> </ul>

	<u>Locataire</u>	<u>Propriétaire</u>
<p><b><u>Façade</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les dégâts causés par le locataire (traces et coulées de bac à fleurs, salissures,...)</li> </ul>	<p style="text-align: center;">/</p>
<p><b><u>Fosse septique</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S'assurer du bon fonctionnement des fosses de tout type</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Curer et vidanger la fosse (sauf clause contraire dans le bail)</li> <li>• Remplacer les substrats et filtres</li> </ul>
<p><b><u>Toiture</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les dégâts causés aux vitres tabatières laissées ouvertes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer et entretenir</li> </ul>

	<u>Locataire</u>	<u>Propriétaire</u>
<p data-bbox="125 177 618 288"><u>Jardins et espaces verts privés</u></p> 	<ul data-bbox="712 280 1346 512" style="list-style-type: none"> <li>• <b>Entretien, taille, protéger contre les chenilles, mousses,...</b></li> <li>• <b>Tondre les pelouses</b></li> <li>• <b>Ne pas effectuer de plantation non autorisée</b></li> </ul>	<p data-bbox="1756 373 1778 421" style="text-align: center;">/</p>
<p data-bbox="125 638 607 686"><u>Trottoirs privés</u></p> 	<ul data-bbox="712 751 1357 900" style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nettoyer les trottoirs y compris les filets d'eau</b></li> <li>• <b>Evacuer la neige ou le verglas</b></li> </ul>	<ul data-bbox="1458 818 2083 850" style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réparer les trottoirs impraticables</b></li> </ul>
<p data-bbox="125 1045 293 1093"><u>Volets</u></p> 	<ul data-bbox="712 1177 1368 1326" style="list-style-type: none"> <li>• <b>Entretien le mécanisme et graisser les parties mobiles</b></li> <li>• <b>Remplacer la sangle en cas d'usure</b></li> </ul>	<ul data-bbox="1458 1233 1984 1265" style="list-style-type: none"> <li>• <b>Remplacer en cas de vétusté</b></li> </ul>

# La répartition des charges entre locataire et propriétaire.

## DIVERS



	<u>Locataire</u>	<u>Propriétaire</u>
<p><b><u>Déménagement</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer les dégâts occasionnés au bien loué et aux parties communes suite au déménagement</li> </ul>	<p>/</p>
<p><b><u>Dépôts de nicotine</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remettre en état les murs et plafonds</li> <li>• Nettoyer les voiles, tentures, tapis et textiles</li> <li>• Nettoyer les prises, interrupteurs, radiateurs,...</li> </ul>	<p>/</p>
<p><b><u>Parasites, cafards, rongeurs,...</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire désinfecter les locaux infestés par une firme spécialisée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas d'infection répartie sur plusieurs appartements, désigner une entreprise spécialisée et répartir le coût entre les locataires concernés</li> </ul>

	<u>Locataire</u>	<u>Propriétaire</u>
<p><b>Détection incendie</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Entretien (y compris le remplacement des piles) les détecteurs</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Remplacer en cas de panne définitive</b></li> </ul>
<p><b>Animaux de compagnie</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Faire vivre son animal en harmonie avec le voisinage</b></li> <li>• <b>Veiller à ce qu'il soit propre</b></li> <li>• <b>Ne pas héberger d'animaux dangereux ou exotiques.</b></li> </ul>	<p style="text-align: center;">/</p>
<p><b>Nettoyage</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nettoyer régulièrement avec des produits appropriés</b></li> <li>• <b>Evacuer régulièrement les débris et encombrants</b></li> <li>• <b>Lessiver les murs et plafonds si nécessaire</b></li> <li>• <b>A la sortie, le logement doit être propre</b></li> </ul>	<p style="text-align: center;">/</p>

	<u>Locataire</u>	<u>Propriétaire</u>
<p><b><u>Bruit</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prévenir ses voisins en cas d'activités bruyantes : travaux, fête,...</b></li> <li>• <b>Respecter ses voisins : télé, hi-fi à volume normal, silence nocturne,...</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le propriétaire à intérêt à améliorer les performances acoustiques dans un immeuble, si les travaux réalisés sont raisonnables</b></li> </ul>
<p><b><u>Changement d'adresse</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Faire son changement de domicile dans les trois mois au plus tard de son déménagement</b></li> <li>• <b>Faire suivre le courrier à la nouvelle adresse en s'adressant à la Poste</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Si le locataire sortant néglige d'effectuer son changement de domicile, le propriétaire peut le faire radier</b></li> </ul>
<p><b><u>Vous partez plusieurs jours</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fermer les sources d'énergie</b></li> <li>• <b>Penser à faire nourrir et entretenir ses animaux de compagnie, ne pas les abandonner !</b></li> <li>• <b>Veiller à la relève du courrier, y compris les recommandés</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>En cas d'absence du locataire, le propriétaire peut s'introduire, sous sa responsabilité, dans le logement, pour prendre des mesures de sauvegarde ou d'intérêt général, après avoir tenté de prévenir le locataire.</b></li> </ul> <p><b>Les frais de serrurier seront à charge du locataire si l'intervention était justifiée</b></p>