

ANNEXE 1 : liste non limitative des réparations, travaux et entretiens incombant impérativement au preneur ou au bailleur

La liste reprise ci-dessous, ainsi que celles reprises aux annexes 2 à 5, s'entendent sans préjudice des autres obligations incombant aux parties, telles 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.

Ces listes déterminent le débiteur de ces obligations quelle que soit la personne qui les exécute concrètement. La question se pose souvent lors de réparations et travaux aux parties communes de plusieurs lots privés. Ces listes permettent à cet égard de déterminer quels frais de réparation et d'entretien des communs avancés par le bailleur devront lui être remboursés par le preneur, pour autant que le bail le prévoit.

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 inspirées par les principes généraux suivants :

En matière de baux d'habitation, 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 des travaux de menu entretien ;

- 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 d'habitation, sont à charge du locataire :

- Les réparations locatives ou de menus entretiens telles que désignées 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 défectuosités 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 défectuosités consignés dans l'état des lieux réalisé à l'entrée pour exonérer en tout ou en partie la responsabilité du locataire.

	Objets de l'obligation	À charge du bailleur	À charge du locataire
1	Adoucisseurs, filtres, appareils de traitement de l'eau	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Entretien et nettoyage périodiques lorsque le matériel le requiert se basant sur les notices d'emploi et d'entretien qui lui auront été remises par le bailleur b) Entretien et remplacement de l'éventuel filtre

2	Antennes (paraboliques ou autres) mises à disposition par le bailleur	a) Réparations nécessaires autres que locatives et remplacement des pièces dépassant l'entretien courant	a) Entretien courant de l'antenne et de son système de fixation b) Vérification du bon état des systèmes de fixation. Information du bailleur de l'existence d'éventuelles déficiences apparentes
3	Appareils électroménagers qui ne sont pas expressément mis à disposition à titre gratuit dans le contrat de bail par le bailleur (frigos, lave-vaisselle, hottes, machines à laver, séchoirs, cuisinières, four, micro-ondes, etc.)	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Entretien régulier conformément aux caractéristiques de l'équipement, le cas échéant, tel que précisé dans le bail ou dans les notices d'emploi et d'entretien des appareils qui lui auront été remises par le bailleur et notamment le nettoyage au moyen des produits adéquats, le détartrage, le dégraissage, le remplacement des interrupteurs qu'il aurait lui-même dégradés, des ampoules, des joints d'étanchéité, des fusibles, des fermetures des portes
4	Ascenseurs	a) Voir annexe 2	a) L'entretien, le contrôle périodique conformément à la réglementation en vigueur et le remplacement par un professionnel des pièces devant être renouvelées périodiquement, voir annexe 2
5	Baignoires – douches – bidets – éviers, lavabos	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Nettoyage (au moyen de produits adéquats, non corrosifs et non griffants), détartrage b) Réparation des éclats dans l'émail selon les règles de l'art (ré-émailage le cas échéant) c) Inspection de l'étanchéité des joints souples et remplacement de ceux-ci si nécessaire afin d'éviter les infiltrations d'eau d) Entretien des robinets et remplacement des joints de ces robinets et autour de ceux-ci e) Remplacement des flexibles de douche si le locataire les a dégradés
6	Balcons – terrasses – garde-corps	a) Entretien du gros œuvre nécessaire b) Réparations, autres que locatives, et remplacement nécessaires	a) Nettoyage périodique approprié, sans oublier le nettoyage des siphons et avaloirs b) Entretien des barres d'appui et des éléments de sécurité c) Inspection et information du bailleur de l'existence d'altération de la peinture ou de dégradations de manière générale d) Suppression des traces laissées par le mobilier, les plantes, caisses, bouteilles et autres objets du locataire
7	Boîtes aux lettres	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Entretien en ce compris le graissage ou le graphitage des serrures, pènes, charnières ou paumelles b) Fourniture et placement des plaquettes nominatives
8	Chauffage	a) Voir annexe 3	a) Entretien et contrôle périodique conformément aux dispositions du bail et à la réglementation en vigueur. b) Chauffage suffisant de l'habitation c) Voir annexe 3

9	Chaudière-eau, boilers	a) Réparations et remplacement nécessaires b) Le bailleur est également tenu de remplacer le serpentin (pour autant que le locataire ait répondu à ces obligations d'entretien et de détartrage)	a) Entretien, nettoyage et détartrage périodique par un professionnel, conformément aux dispositions du bail ou à la notice d'entretien b) Décasser les trous à gaz
10	Cheminées	a) Réparations, autres que locatives, et remplacement nécessaires (ex: conduits de cheminée)	a) Ramonage périodique, par un professionnel, des conduits d'évacuation en fonction de la législation ou, si elle ne prévoit aucune obligation particulière, en fonction de la fréquence d'utilisation et à tout le moins peu avant sa sortie des lieux loués b) Entretien et réparations notamment de l'âtre, du contre-cœur, des chambranles et de la tablette de l'âtre c) Nettoyage, cirage éventuel. Le locataire n'est toutefois pas responsable du brunissement naturel causé par la chaleur ou la fumée résultant d'un usage normal
11	Citernes, puits	a) Réparations, curage (sauf si imputable au locataire par exemple dû à un mauvais entretien des corniches), remplacement de la jauge éventuelle,	a) Information du bailleur des dégradations et anomalies éventuelles b) En cas de citerne à mazout, maintien d'un niveau de combustible suffisant afin d'éviter l'encrassement ; en cas de débordement, la remise en état incombe au locataire qui doit exercer son recours contre le fournisseur
12	Conditionnement d'air	a) Détail des interventions à charge du bailleur (voir annexe 5)	a) Entretien et contrôle périodique conformément aux dispositions du bail et à la réglementation en vigueur b) Détail des interventions à charge du locataire (voir annexe 5)
13	Détecteurs de fumée placés par le bailleur	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Remplacement si nécessaire des piles
14	Égoûts et tuyaux de décharge	a) Autres réparations et remplacements nécessaires sauf si dû à une mauvaise utilisation du locataire (par exemple, l'usage de produits corrosifs)	a) Entretien, nettoyage et débouchage des collecteurs et tuyauteries de décharges, sterputs, chambres de visite, avaloirs, branchements horizontaux et colonnes, sauf si l'obstruction est causée par un défaut des installations

15	Électricité	a) Le bailleur prend à charge toutes les interventions (colonne bailleur) reprises dans l'annexe 4	a) Remise en état des dégâts suite au placement de luminaires b) Le locataire est tenu de laisser aux points lumineux des fils en attente d'une longueur de + ou - 10 cm. S'il coupe les fils au ras du plafond ou du mur, il sera tenu au remplacement des fils dans les gaines. c) Si le locataire place des fils, canalisations ou appareils supplémentaires, ceux-ci doivent être conformes à la réglementation en vigueur d) Le locataire doit veiller à entretenir l'installation et à ne pas surcharger celle-ci en tout ou en partie. Il est tenu de remplacer les ampoules, tubes éclairage, les interrupteurs, soquets et prises de courant cassés, même suite à un usage normal e) Voyez aussi les interventions reprises à l'annexe 4 (colonne locataire)
16	Gouttières, chéneau, tuyaux de descente d'eau pluviale	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Nettoyage et enlèvement des éléments qui obstruent l'écoulement des eaux si le locataire dispose d'un accès aisé aux installations, c'est-à-dire accessible sans dispositif professionnel b) Information du bailleur de toute anomalie ou défectuosité
17	Jardins	a) Abattage et remplacement des arbres morts b) Élagage des arbres de haute tige (sauf si les parties en décident autrement) c) Réparation des clôtures d) Curage des mares et des étangs à la délivrance du bien loué e) Autres réparation et remplacement nécessaires	a) Curage des mares et des étangs b) Taille, élagage périodique des arbustes et des haies. c) Protection des arbres contre les chenilles, mousse ou lichens. d) Tonte de la pelouse, entretien et scarification. e) Entretien des parterres et des plates-bandes et des plantes f) Arrachage des mauvaises herbes g) Ramassage et évacuation des feuilles mortes
18	Menuiseries intérieures, boiseries, châssis	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement notamment le déboîtement des boiseries dû à l'ancienneté, aux mouvements du bâtiment, à l'usure,	a) Nettoyage, entretien b) Réfection des coups, griffes et tâches
19	Nettoyage		a) Maintien du bien loué, y compris ses équipements et accessoires en bon état de propreté et d'entretien. Il utilise pour ce faire les produits adéquats de manière appropriée.

20	Parlophonie	a) Autres réparations et remplacement nécessaires (exemple : remplacement des transformateurs, redresseurs, parlophones, sonneries, postes d'entrée et mécanismes de fermeture)	a) Remplacement des piles et de la capsule micro
21	Plomberie	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Entretien des installations (prévention contre le gel, remplacement des joints, décalcarisation des tuyaux)
22	Portes, charnières	a) Autres réparations et remplacement nécessaires	a) Graissage, entretien des serrures, clenches, mécanismes de fermeture et d'ouverture b) Remise en état suite au placement d'un verrou, découpes ou entailles dans les portes, ce qui pourrait dans certains cas amener à un remplacement complet du panneau c) Remplacement de la serrure en cas de perte de clé
23	Radiateurs	a) Autres réparation et remplacement nécessaires (Voir annexe 3)	a) Entretien (purge régulière). Voir annexe 3
24	Revêtements de sols (carrelage, dallage, parquet, plancher, balatum, tapis, béton, etc.)	a) Réparations et remplacement nécessaires non imputables au locataire	a) Nettoyage b) Entretien périodique au moyen de produits appropriés conformément aux caractéristiques du revêtement (cirage, huilage, vitrification) c) Réparation des coups, griffes, fissures, taches qui lui sont imputables. Il n'est par exemple pas responsable du poinçonnement causé par les pieds des meubles ou de la décoloration des revêtements liée à la sensibilité à la lumière
25	Revêtements muraux extérieurs	a) Réparations et entretien	
26	Revêtements muraux intérieurs et des plafonds (peinture, papier peint, carrelage)	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Nettoyage (en ce compris des traces de nicotine) ou dépoussiérage conformément aux caractéristiques du revêtement et au moyen de produits appropriés b) Travaux de remise en état liés à la pose de clous, de crampons ou autres attaches murales, posés par le locataire
27	Robinetteries	a) Remplacement des robinets usés	a) Nettoyage b) Détartrage c) Nettoyage régulier et remplacement des joints de bourrage, des filtres et des mousseurs
28	Toilettes	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Entretien et réparation de la chasse d'eau, notamment élimination du tartre b) Remplacement des joints de même que le manchon de raccord au tuyau de chute, la chaîne de tirage, la poignée ainsi que le flotteur du réservoir c) Vérification de l'existence de fuites d'eau éventuelles d) Remplacement des charnières et pignons de sièges et du couvercle

29	Toiture	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) L'entretien des coupoles ou des lanterneaux ou encore des vasistas est à charge du locataire qui doit les maintenir en bon état de propreté, enlever les dépôts de mousse sur la face extérieure (si celle-ci est accessible, c'est-à-dire accessible sans dispositif professionnel) et actionner (et graisser) régulièrement les ouvrants. a) Nettoyage, entretien et déneigement si nécessaire
30	Trottoirs	a) Autres réparations et remplacement nécessaires pour autant que le trottoir soit du ressort du bailleur et n'appartienne pas à une autorité publique.	
31	Ventilation	a) Réparations nécessaires non imputables au locataire ne portant que sur les appareils de ventilation	a) Aération régulière des locaux loués b) Nettoyage et/ou remplacement régulier des filtres c) Nettoyage des bouches
32	Vermine, cafards et autres nuisibles apparus en cours d'occupation	a) Élimination des nuisibles non imputables au locataire	a) Élimination des nuisibles, sauf si présence récurrente étrangère à l'utilisation du locataire
33	Vitres/Châssis/Miroirs	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Remplacement des vitres brisées par sa faute b) Nettoyage régulier des vitres accessibles Réfection des griffes faites aux vitres ou aux châssis d) Entretien et graissage des charnières des châssis e) Maintenir le libre écoulement des eaux de condensation des châssis, sous peine de voir sa responsabilité engagée pour les dégâts en résultant (humidité, mûrle...)
34	Volets, stores placés par le bailleur	a) Réparations nécessaires non imputables au locataire	a) Menu entretien conformément aux caractéristiques de l'objet b) Manipulation régulière pour éviter les blocages c) Lubrification des engrenages, charnières, coulisses et des gonds. d) Nettoyage et réparation des toiles, jalousies et persiennes

ANNEXE 2 – ASCENSEURS

Les ascenseurs comportent un nombre important de pièces et de mécanismes.

Afin de ne pas être astreint à donner une liste détaillée des pièces, il faut considérer que toutes les réparations et remplacements sont à charge du bailleur à l'exception d'une liste restreinte d'interventions mentionnées ci-après qui sont à charge du locataire. Il s'agit de pièces dont le remplacement ou la réparation – dû à l'usage – doit s'effectuer périodiquement et fait à ce titre partie des obligations d'entretien à charge du locataire.

1. SALLE DES MACHINES

- (a) Treuil :
 - balais et porte-balais de l'interrupteur centrifuge
 - caoutchouc d'accouplement de la poulie de frein.
- (b) Freins :
 - garnitures de frein
 - tiges d'ouverture avec ressorts.
- (c) Inverseur mécanique :
 - contacts fixes et mobiles avec supports et tubes isolants
 - cames de commande.
- (d) Démarreur :
 - contacts fixes et mobiles avec supports, shunts et tubes isolants
 - dispositif de ralentissement avec système à air et huile
 - contacts pour démarreur
 - ressort de tension du tringlage de commande.
- (e) Moteur :
 - balais et porte-balais.
- (f) Châssis métalliques :
 - contacts fixes, mobiles et auxiliaires, ressorts de rappel et bobine des contacteurs électromagnétiques
 - contacts fixes et mobiles, bobine et noyau du relais de commande
 - redresseur
 - transformateur
 - thermique
 - prints
 - interrupteurs
 - fusibles et accessoires.
- (g) Distributeur d'étage :
 - contacts à culbuter et jeu de cames.
- (h) Régulateur de vitesse :
 - roulement régulateur et contact
 - contact pour poulie de renvoi.

- (i) Suspension de cabine :
 - contact mou de câble
 - contact pleine charge et contact surcharge.
- (j) Interrupteur de fin de course :
 - contacts fixes et mobiles, tube isolant.
- (k) Disjoncteur principal :
 - toutes pièces : élément thermique, bobine de tension, contacts, bain d'huile.
- (l) Interrupteur circuit lumière :
 - fusibles.

2. TRÉMIE

- (a) Joug supérieur :
 - suspension cabine
 - contact mou de câble, contact pleine charge, contact sur charge.
- (b) Coulisseau de guidage de cabine :
 - toutes pièces sauf le remplacement des sabots, des axes et des supports.
- (c) Parachute :
 - contact de sécurité.
- (d) Cabine :
 - 1) Dispositif d'éclairage : coiffes, lampes, tubes, soquets, interrupteur.
 - 2) Tableau de commande : boutons et coiffe pour boutons, contact fixe et mobile, ampoule.
 - 3) Éclairage de secours : soquets et ampoules.
 - 4) Alarme : piles.
 - 5) Éclairage toit de cabine : soquets et ampoules.
 - 6) Cellule photoélectrique : ampoule
 - 7) Seuil de sécurité : contact et came d'actionnement.
 - 8) Porte automatique de cabine :
 - canne et interrupteur du dispositif d'entraînement
 - roulette de suspension
 - patin de guidage
 - contact de fermeture
 - contact de verrouillage
 - contact et câble de liaison de la lisse de sécurité.
 - 9) Porte palière semi-automatique :
 - ferme porte
 - dispositif de fermeture
 - pont de contact de fermeture
 - serrure de sécurité : verrou, contacts, levier de commande.
 -

- 10) Porte palière automatique :
 - roulette de suspension
 - patins de guidage
 - contact de fermeture et de verrouillage.
 - 11) Tableau d'appel extérieur :
 - bouton complet et coiffe
 - contacts fixes, mobiles et clef
 - ampoules.
- (e) Armature et contrepoids :
- 1) Coulisseaux guidage contrepoids : garniture ressort et huileur automatique ;
 - 2) Parachute : contact de sécurité.
- (f) Contact de contrôle porte en cuvette : toutes pièces
- (g) Nettoyage de la cuvette : y compris vidange sauf suite infiltrations ou inondation.

ANNEXE 3 : CHAUFFAGE

Tableau récapitulatif des principales interventions possibles

	Matériel	À charge du bailleur	À charge du locataire
1	Chaudière	a) Remplacement des éléments défectueux	a) Nettoyage, entretien, contrôle périodique requis par la réglementation
2	Conduit évacuation gaz de combustion	a) Tous remplacements	a) Ramonage
3	Accessoires de chaudière , circulateurs / pompes de circulation vannes motorisées, thermomètre	a) Tous remplacements	a) Contrôle, réglages entretien, (joints, bourrage), graissage, étalonnage
4	Panneau électrique de commande de sondes	a) Remplacement du panneau et pièces défectueuses	a) Entretien et réglage
5	Vannes de distribution	a) Tous remplacements	a) Entretien, joints, bourrage, sectionnement, équilibre, etc.
6	Vannes de radiateur normales ou thermiques	a) Tous remplacements	a) Entretien
7	Convecteurs ou radiateurs	a) Tous remplacements	a) Dépoussiérage, purge
8	Brûleurs et accessoires (moteur, ventilo, pompe, électrovanne, relais)	a) Tous remplacements	a) Nettoyage et remplacement, filtre, gicleur, électrodes, réglage et contrôle
9	Rampe à gaz	a) Tous remplacements	a) Entretien et réglage
10	Vases d'expansion	a) Tous remplacements	a) Charge d'azote, bourrages et joints
11	Pompes d'appoint	a) Tous remplacements	a) Joints, accouplements, contrôle et entretien
12	Tableau électrique de commande	a) Tous remplacements	a) Thermique de contacteurs, fusibles, lampes-témoins, nettoyage et réglage
13	Tuyauteries diverses + calorifugeages	a) Tous travaux et fournitures	

Annexe 4 : ÉLECTRICITÉ

Tableau récapitulatif des principales interventions possibles

	Matériel	Prise en charge du bailleur	Prise en charge du locataire
1	Installation dans son ensemble	a) Contrôles périodiques	
2	Cabine H.T.	a) Tous remplacements	a) Dépoussiérage, resserrage ou thermographie
3	Groupe secours + tableau + batterie	a) Tous remplacements	a) Entretien, gasoil, huiles
4	Tableau général B.T. : disjoncteurs sectionneurs division Appareil de mesures + condensateurs cos. phi. Armatures, supports, etc. pour lampes TL	a) Tous remplacements	a) Dépoussiérage, resserrage ou thermographie, fusibles des sectionneurs de division ou
5	Câblage intérieur pour tous services	a) Tous remplacements sauf si causés par des modifications du locataire	
6	Tableaux divisionnaires	a) Tous remplacements	a) Modifications apportées par le locataire, dépoussiérage, resserrage ou thermographie + remplacement des fusibles
7	Prises de courant, interrupteurs, soquets, lampes, ballasts, starters, fusibles		a) Tous remplacements, même après usage normal
8	Relais et télérupteurs	a) Tous remplacements	

Annexe 5 : CONDITIONNEMENT D’AIR

Tableau récapitulatif des principales interventions possibles

	Matériel	À charge du bailleur	À charge du locataire
1	Compresseurs frigorifiques	a) Pièces mécaniques, vidanges et recharges complètes huile et fluide réfrigérant, toutes pièces de régulation et de commande électrique	a) Entretien, niveau d’huile et compléments d’huile et de fluide réfrigérant, filtres, réglage et entretien
2	Circuit eau condenseur (pompes, filtres, tours, clapets, ventilos, pompes)	a) Remplacement de grosses pièces	a) Nettoyage, vidange, graissage, joints, courroies, roulements, membranes
3	Commandes électriques et thermostatiques	a) Remplacement de grosses pièces	a) Dépoussiérage, fusibles, lampes-témoins
4	Circuits primaires eau glacée/eau chaude (moteurs, pompes, vannes de régulation, pompes d’appoint, vannes, calorifugeage)	a) Remplacement	a) Joints + bourrages, membranes des servomoteurs Entretien + réglage (les joints doivent être remplacés régulièrement).
5	Groupes de pulsion (grilles + filtres primaires, batteries préchauffe, antigel, batteries froides, cuves, pompes, rampes humidification) et groupes d’extraction	a) Remplacement rapports et mouvements Remplacement complet	a) Éléments de filtres, nettoyage grilles, nettoyage batteries, nettoyage gicleurs
6	Thermomètres, manomètres, ventilos + moteurs	a) Remplacement complet	a) Remplacement brise-goutte, bourrages, joints, accouplements, courroies, roulements
7	Éléments de régulation (sondes, thermostats, vannes 3 voies, clapets,	a) Remplacement complet	a) Membranes moteurs, pneumatiques, bourrages, tous entretiens

8	Traitements d'eau	a) Remplacement et réparation produits de traitement d'eau des circuits fermés Résine adoucisseur	a) Analyses d'eaux (circuit d'eau glacée, circuit tour, eau adoucie...) produits de traitement d'eau des circuits ouverts/semi-ouverts (sel adoucisseur, biocide tour...) entretien adoucisseur, vannes et nettoyage bac à sel
9	Compresseurs d'air	a) Toutes grosses pièces, y compris soupape de sûreté, manostat, démarreur, commandes électriques	a) Entretien, huile, graisse, clapets, membranes, soupapes, cartouches, déshydrateur
10	Tableau général de régulation	a) Toutes pièces et remplacement	a) Nettoyages, contrôles, réglages
11	Électro-convecteurs, ventilo-convecteurs, grille de pulsion avec servo ou batteries intermédiaires	a) Tous gros remplacements	a) Éléments thermostatiques de détection et réglages, purges, nettoyages
12	Ventilos et extracteurs en toiture	a) Tous remplacements	a) Entretien général
13	Boîtes de détente (filtre servomoteurs, thermostats de zones)	a) Tous gros remplacements	a) Nettoyage, réglage, éléments de filtres