



LOGEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELSE WONING

QUI PAIE QUOI ?



Lorsqu'un appartement est confronté à un problème technique, les frais de réparations seront payés soit par le locataire, soit par le Logement Bruxellois. Cela dépendra du type de problème, conformément aux articles 1754, 1755, et 1756 du Code Civil et à la jurisprudence en la matière (vadémécum des dégâts locatifs, référence de la SLRB).

Quelques notions importantes :

- **La vétusté** = état d'un équipement dégradé par le temps qui passe
- **La force majeure** = situation soudaine, imprévisible et inévitable
- **Le cas fortuit** = événement provoqué par des causes naturelles, indépendante de la volonté du locataire

1. A charge du Logement Bruxellois :

Le propriétaire doit prendre en charge les réparations résultant de la vétusté, de l'usure normale, de la force majeure, et de cas fortuit. Par exemple : l'entretien de la façade et du toit, le renouvellement des installations de chauffage, sanitaire et électriques vétustes, etc.

2. A charge du locataire :

Tout équipement endommagé par le locataire (faute) relève de sa responsabilité ainsi qu'une série d'éléments dont l'usage normal nécessite un entretien de la part du locataire.

3. En cas de vandalisme :

Si le problème est dû à un acte de vandalisme, la première chose à faire est de porter plainte à la police contre l'auteur des faits ou contre « X ». Le PV de police devra être apporté au département Technique du Logement Bruxellois. Les frais seront pris en charge par le Logement Bruxellois ou par l'auteur des faits si ce dernier est connu.

En cas de litige, la décision sera prise par le directeur général et le directeur du département Technique. A défaut de satisfaction, le locataire peut déposer plainte auprès de la SLRB (Délégué social).

Dans tous les cas, n'hésitez pas à contacter le département Technique du Logement Bruxellois pour toutes informations complémentaires au numéro suivant : 02/435.28.02 ou vous rendre au guichet pendant les heures de permanence.

Liste (non exhaustive) des réparations et des entretiens à charge du Logement Bruxellois et à charge du locataire :

Plomberie



A charge du Logement Bruxellois :

- Réparations des fuites dues à l'usure de la tuyauterie
- Remplacement des robinetteries et appareils sanitaires hors d'usage par vétusté (robinets, mélangeurs, pièces de raccord, baignoire, lavabo...)

A charge du locataire :

- Remplacement des joints des robinets et autres éléments (joint silicone baignoire, caoutchouc, chaîne de tirage, joints des têtes de robinet)
- Déblocage des mécanismes de chasse
- Remplacement des robinets d'arrêt et flexibles de raccords
- Remplacement des manchettes ou coudes d'évacuation de WC
- Débouchage privatif (avant le T de raccordement à la décharge générale de l'immeuble)
- Entretien des avaloirs de terrasse ou cour
- Détartrage des boilers, robinets, mousseurs, conduites sanitaires, appareils sanitaires
- Remplacement des tuyaux de raccord des appareils de cuisson (flexible souple)
- Nettoyage et remplacement des filtres des hottes

Electricité



A charge du Logement Bruxellois :

- Réparations générales
- Mise en conformité
- Remplacement du câblage

A charge du locataire :

- Remplacement des prises, interrupteurs, fusibles, disjoncteurs, ampoules, soquets
- Remplacement des sonnettes de palier sauf si dégradations par vandalisme ou cas fortuit (sauf vétusté) sur base d'un PV de Police
- Renforcement de compteur par Sibelga
- Remplacement de fusibles par disjoncteurs dans le coffret électrique Sibelga

Serrure



A charge du Logement Bruxellois :

- Remplacement d'une serrure par vétusté

A charge du locataire :

- Remplacement serrure si perte ou vol de clé
- Déblocage serrure
- Réparation des serrures, poignées de portes et clenches de fenêtre
- Graissage des serrures, paumelles, gonds
- Remplacement de badges d'accès immeuble en cas de perte ou de vol

Sols



A charge du Logement Bruxellois :

- Remise à niveau du carrelage, réparation des éléments descellés
- Remplacement du revêtement de sol fortement usagé si ce dernier représente un danger de chute ou si le support noir est visible
- Recouvrement des dalflex et autres revêtements usagés lors de la sortie locative

A charge du locataire :

- Entretien des sols carrelés et souples avec produit de nettoyage adéquat
- Intervention dans les frais de remplacement du revêtement de sol souple en cas de tâches, brûlures, déchirures, traces de meubles... (balatum, vinyle, linoleum) si responsabilité locative.

Vitrage & menuiserie



A charge du Logement Bruxellois :

- Remplacement et réparation des châssis par suite de vétusté
- Remplacement des poignées de fenêtre (sauf dégâts causés par le locataire)
- Remplacement de la tringlerie
- Remplacement des enrouleurs et caissons à volet par vétusté

A charge du locataire :

- Remplacement vitrage pour tout type de cause (intervention de l'assurance du locataire)
- Entretien par graphitage (graissage) des charnières, clenches, tringleries
- Remplacement des sangles de volets
- Entretien des trous d'évacuation des eaux de condensation au bas des châssis

Murs et plafonds



A charge du Logement Bruxellois :

- Réparation du plafonnage (à l'exception des dégâts et/ou malfaçons causés par le locataire)

A charge du locataire :

- Rafranchissement des murs/du plafond pendant l'occupation des lieux
- Détapissage des murs/plafonds ou mise en couleur neutre (blanc, blanc cassé...) à l'état des lieux de sortie

Désinfection : (cafards, souris)



Gratuite si la demande est adressée par le locataires au département Technique du Logement Bruxellois. C'est alors le service « désinfection » de la Ville de Bruxelles qui interviendra (sinon payant par le biais d'une firme privée).

Quelques adresses utiles d'entreprises sociales exécutant des travaux à moindre coût :

Multijobs asbl

Rue de Beyseghem 125/2,
1120 Bruxelles
Tél : 02/262.31.58
E-mail : multijobs@skynet.be

Télé-service « les Petits Boulots »

Rue Fransman, 131
1020 Bruxelles
Tél : 02/548.98.00
E-mail : petitsboulots@tele-service.be