

Réparations locatives : qui doit intervenir ?

Distinguer entretien courant, vétusté, défaut du bâtiment et dommage imputable.

Région concernée : Bruxelles-Capitale - consultez la liste régionale et le bail pour votre situation.

Partir des faits

- Décrivez le problème précisément : pièce concernée, équipement, date d'apparition, urgence et conséquences observées.
- Conservez des photos datées, factures, relevés ou messages utiles. Ne modifiez pas le logement sans évaluer les conséquences.
- Distinguez l'entretien courant, une panne liée à la vétusté, un dégât soudain et un dommage causé par une faute.

Repères généraux

- Le locataire prend en charge les réparations locatives et le menu entretien, sauf lorsque la vétusté ou la force majeure est en cause.
- Le bailleur prend en charge les autres réparations nécessaires à l'usage normal du bien, sous réserve notamment d'une faute du locataire.
- Des listes régionales non limitatives donnent des exemples : elles sont utiles, mais l'analyse dépend toujours des faits.

Avertir et suivre

- Informez rapidement l'autre partie par écrit, surtout si le problème risque de s'aggraver ou présente un danger.
- Proposez un accès au logement pour une constatation ou une intervention et gardez une copie des échanges.
- Si un désaccord persiste, demandez conseil avant d'avancer des frais ou de retenir un montant.

Attention : cette fiche aide à préparer une démarche. Les règles dépendent notamment de la Région, du type de bail et de votre situation. En cas de doute ou de conflit, demandez conseil à un service logement, une aide juridique ou un professionnel compétent.

Sources officielles à consulter

Bruxelles Logement - répartition des réparations

<https://be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/repartition-des-reparations-entre-le-locataire-et-le-bailleur>

Bruxelles Logement - brochure juridique du bail

https://admin.be.brussels/sites/default/files/2025-01/Logement_BrochureJuridique_bail_A4_FR_janvier25_BAT.pdf