

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 privatifs. 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
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

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 défectuosités apparentes
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
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
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-émaillage 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
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
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
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

Chauffe-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) Décrasser les trous à gaz
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
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
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)
Détecteurs de fumée placés par le bailleur	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Remplacement si nécessaire des piles
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

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)
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
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
Menuiseries intérieures, boiserie, châssis	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement notamment le déboîtement des boiserie dû à l'ancienneté, aux mouvements du bâtiment, à l'usure,	a) Nettoyage, entretien b) Réfection des coups, griffes et tâches
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.

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
Plomberie	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Entretien des installations (prévention contre le gel, remplacement des joints, décalcarisation des tuyaux)
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
Radiateurs	a) Autres réparation et remplacement nécessaires (Voir annexe 3)	a) Entretien (purge régulière). Voir annexe 3
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
Revêtements muraux extérieurs	a) Réparations et entretien	
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
Robinetteries	a) Remplacement des robinets usés	a) Nettoyage b) Détartrage c) Nettoyage régulier et remplacement des joints de bourrage, des filtres et des mousseurs
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

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.
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.	a) Nettoyage, entretien et déneigement si nécessaire
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
Vermes, 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
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...) c)
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