



BRIEUC DECUYPÈRE

EXPERT & AGENT IMMOBILIER AGRÉÉ IPI 506 534

ETAT DES LIEUX - EXPERTISE EN VALEUR - PATHOLOGIE DU BATIMENT - RECHERCHE EN FUITE



Avenue Eugène Plasky 179
1030 Schaerbeek



GSM : 0475/83.08.97



E-mail : info@expertdecuypere.be



www.expertdecuypere.be

LES GUIDES PRATIQUES DU BUREAU D'EXPERTISE DECUYPÈRE

FICHE N°4

Qui est responsable de quoi ?

Mieux comprendre les obligations du propriétaire et du locataire

Pourquoi cette fiche ?

L'une des principales sources de désaccord entre propriétaires et locataires concerne la répartition des réparations en fin de bail.

Il n'est pas toujours évident de savoir si une réparation relève de l'entretien courant, d'une dégradation locative, de l'usure normale ou d'un défaut plus important qui incombe au propriétaire.

Cette fiche a pour objectif de vous aider à mieux comprendre ces principes généraux.

Chaque situation restant particulière, une analyse au cas par cas peut toutefois s'avérer nécessaire.

Un principe simple

En règle générale :

- Le **locataire** est responsable de l'entretien courant du logement ainsi que des dégradations résultant d'un défaut d'entretien, d'une mauvaise utilisation ou d'une négligence.
- Le **propriétaire**, quant à lui, reste responsable des grosses réparations, des défauts structurels, de la vétusté des équipements et de la conservation générale du bien.

L'état des lieux d'entrée reste le document de référence permettant d'apprécier la situation lors du départ du locataire.

Quelques exemples courants

1. Cuisine

Le locataire veille notamment à :

- ✓ nettoyer régulièrement la hotte et ses filtres ;
- ✓ entretenir les appareils électroménagers conformément aux recommandations du fabricant ;
- ✓ maintenir les meubles, plans de travail et crédences dans un état de propreté normal.

Le propriétaire reste responsable des pannes liées à la vétusté ou à un défaut technique indépendant de l'utilisation normale.

2. Salle de bains

Le locataire assure généralement :

- ✓ l'entretien des joints silicone ;
- ✓ le nettoyage des robinetteries ;
- ✓ le maintien des évacuations en bon état d'entretien.

En revanche, une fuite provenant d'une canalisation encastrée ou d'une installation défectueuse ne relève généralement pas de sa responsabilité.

3. Revêtements de sol

Une usure progressive liée à une occupation normale du logement constitue une évolution naturelle.

En revanche, les brûlures, impacts importants, déchirures ou dégradations anormales peuvent engager la responsabilité du locataire.

4. Murs et plafonds

Les petits trous liés à une occupation normale sont fréquents.

Toutefois, des dégradations importantes, des peintures réalisées sans accord lorsque celui-ci est requis ou des dommages causés par un manque d'entretien peuvent faire l'objet d'une discussion lors de l'état des lieux de sortie.

5. Jardin

Le locataire assure généralement l'entretien courant :

- Tonte de la pelouse ;
- Taille légère des haies ;
- Désherbage ;
- Entretien courant des plantations.

Le remplacement d'un arbre malade ou la réparation d'une clôture vétuste relèvent généralement du propriétaire.

La notion de vétusté

- Un logement évolue naturellement avec le temps.
- Les peintures vieillissent.
- Les joints se dégradent.
- Les appareils s'usent.
- Les matériaux perdent progressivement leur aspect d'origine.
- Cette évolution normale est appelée **vétusté**.
- Elle ne peut être assimilée à une dégradation imputable au locataire.

Chaque situation doit être appréciée en tenant compte de l'âge des équipements, de leur qualité et de leur utilisation normale.

En cas de doute...

Certaines situations peuvent être plus complexes.

- Une infiltration.
- Une fissure.
- Une humidité.
- Une panne.
- Une dégradation importante.

Il n'est pas toujours possible de déterminer immédiatement l'origine d'un problème ou la responsabilité de chacun.

Dans ces situations, l'avis d'un expert immobilier indépendant permet d'apporter un regard objectif et d'éclairer les parties.



L'expérience du terrain

« Au cours de mes expertises, je constate régulièrement que les désaccords ne proviennent pas d'une mauvaise volonté des parties, mais d'une méconnaissance de leurs obligations respectives. Un dialogue constructif, appuyé sur un état des lieux précis et une analyse objective des faits, permet très souvent de trouver une solution équilibrée. »

Brieuc Decuypère

Expert immobilier indépendant

Bon à savoir

Chaque logement est différent.

Chaque contrat de bail peut contenir des dispositions particulières.

Chaque situation mérite donc d'être analysée dans son contexte.

Les informations reprises dans cette fiche constituent des conseils généraux et ne remplacent ni votre contrat de bail, ni la législation applicable, ni un avis professionnel adapté à votre situation.

Besoin d'un accompagnement ?

Le Bureau d'Expertise Decuypère réalise des états des lieux d'entrée et de sortie, des expertises techniques, des états des lieux avant et après travaux ainsi que des expertises pré-acquéreur.

Nos missions peuvent être réalisées de manière contradictoire pour les deux parties ou à la demande d'un seul propriétaire, locataire, acquéreur ou professionnel souhaitant bénéficier d'un avis indépendant.
