



Travaux et entretien du kot : qui fait quoi ?



11/03/2022

Lorsque tu loues un kot, il est obligatoire que tu l'entretiennes et en prennes soin comme s'il t'appartenait vraiment. Dans le contrat de bail que tu signes, la liste des tâches à répartir entre toi et ton propriétaire est normalement reprise. Cependant, parfois cette liste n'y figure pas et là, la confusion peut s'installer. Qui doit faire quoi ? Infor Jeunes est là pour t'aider ! ☺



Tes obligations en tant que locataire

- **Les petites réparations** : déboucher l'évier, nettoyer les radiateurs, remplacer le rideau de douche, remplacer les ampoules...
- **L'entretien** : entretenir la chaudière (une fois par an et bien garder la facture), ramoner la cheminée, ...
- **Réparer les dégâts causés** : repeindre des taches, reboucher les trous dans le mur, remplacer le revêtement de sol (parquet, carrelage...) s'il a été fortement griffé ou cassé, réparer les dégâts causés par un cambriolage s'il est dû à la faute du locataire (exemple : clé laissée sur la porte).

Si tu occasionnes des dégâts par négligence ou par accident, tu en seras tenu responsable et tu devras les réparer toi-même. De même, si tu invites quelqu'un chez toi et que cette personne casse quelque chose, ce sera toi le responsable et tu devras en assumer les conséquences.

Les obligations du propriétaire

- Grosses réparations : remplacer la chaudière ou une pièce défectueuse, remplacer une toilette, la tuyauterie, réparer un évier qui se bouche tout le temps...
- Usure normale ou vétusté (choses trop anciennes) : peinture défraîchie après 9 ans, remplacer/réparer le parquet ou le carrelage usé, remplacer une vieille installation électrique, réparer l'escalier qui ne tient plus, rafraîchir la vieille cour abîmée...
- Force majeure : tuile envolée par la tempête, cambriolage sans faute du locataire (plainte à la police pour prouver l'infraction), inondations...
- Vices et défauts qui empêchent l'usage du bien loué : problème d'humidité, champignons sur les murs,...

En résumé, le propriétaire doit prendre en charge les réparations urgentes ou nécessaires ainsi que les gros travaux d'entretien et les réparations causées par un imprévu dont tu n'es pas responsable (ex : inondation, tempête...). Il doit également mettre en ordre les choses telles que la cuisine si celle-ci devient trop vétuste ou les douches si celles-ci deviennent impraticables.

Le propriétaire a également l'obligation de transmettre au locataire toutes les informations utiles pour assurer le bon usage des appareils, équipements et matériaux mis à sa disposition dans le bien loué.

Et si je partage un logement avec d'autres personnes ?

Il est évident que vous devrez vous mettre d'accord sur la répartition des tâches pour l'entretien (nettoyage, réparations etc.) des pièces communes. Parfois, il est indiqué dans le contrat que c'est le propriétaire ou une entreprise de nettoyage qui s'en charge. Dans ce cas, cela peut engendrer des frais supplémentaires. A toi donc de bien vérifier !

En cas de litiges

Si tu entres en conflit avec le propriétaire, envoie-lui une lettre recommandée pour expliquer ce qui ne va pas. S'il n'y a pas de réponse, fais-lui parvenir une mise en demeure via un deuxième recommandé. Si le problème persiste, tu peux entamer une procédure extrajudiciaire de médiation ou en conciliation devant le juge de paix.

S'il n'y a toujours pas d'accord entre toi et ton propriétaire, tu dois entamer une procédure judiciaire pour régler la situation. Mais attention, même si le propriétaire ne respecte pas les obligations qui lui incombent, tu ne peux pas décider de ne pas payer le loyer. Cela te mettrait en tort.

Source : Droits quotidiens

Pour aller plus loin

Tu pourras trouver une liste non-exhaustive de « qui fait quoi ? » sur le site du Service Public Wallon : http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/the_me/11

La brochure « Kot et Coloc » est disponible gratuitement en ligne sur www.inforjeunes.be ou en version imprimée dans le centre Infor Jeunes le plus proche de chez toi ! Tu peux t'y rendre en trouvant l'adresse sur www.inforjeunes.be !