

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C - 2017/31728]

23 NOVEMBRE 2017. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur visé à l'article 223 du Code du Logement

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 sur les réformes institutionnelles, et plus spécifiquement son article 6, §1er, IV, 2° rendant, en matière de logement, les régions compétentes en matière de règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation;

Vu la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises et plus particulièrement son article 38;

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du Logement, modifiée pour la dernière fois par l'ordonnance du 18 juillet 2017 visant la régionalisation du bail;

Vu l'article 223, §3 du Code bruxellois du Logement inséré par l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail de logement et prévoyant que « Le Gouvernement établit une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur. »;

Vu l'arrêté du 20 juillet 2014 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant la répartition des compétences entre les ministres du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'avis du Conseil consultatif du Logement, donné le 24 avril 2017;

Vu le test de genre établi conformément à l'article 3, 2° de l'ordonnance du 29 mars 2012 portant intégration de la dimension de genre dans les lignes politiques de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'avis du Conseil d'État n°62.129/3 rendu le 11 octobre 2017 en application de l'article 84, §1er, 1<sup>er</sup> alinéa, 2°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat du 12 janvier 1973;

Sur la proposition du Ministre qui a le logement dans ses attributions;

Après en avoir délibéré,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Il est établi une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur conformément aux annexes 1 à 5 du présent arrêté.

**Art. 2.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

**Art. 3.** Le Ministre compétent pour le Logement est chargé de l'application du présent arrêté.

Bruxelles, le 23 novembre 2017.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président du Gouvernement  
de la Région de Bruxelles-Capitale,  
R. VERVOORT

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Energie,

C. FREMAULT

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C - 2017/31728]

23 NOVEMBER 2017. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een niet-limitatieve lijst van herstellingen en onderhoudswerken die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn en die vermeld zijn in artikel 223 van de Wooncode

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 betreffende de institutionele hervormingen, en meer bepaald diens artikel 6, §1, IV, 2° dat, wat huisvesting betreft, de gewesten bevoegd maakt inzake specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan;

Gelet op de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen, inzonderheid op artikel 38;

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, voor de laatste keer gewijzigd door de ordonnantie van 18 juli 2018 met het oog op de regionalisering van de huurovereenkomst;

Gelet op het artikel 223, §3 van de Brusselse Huisvestingscode ingevoegd bij de ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst en bepalende dat «De Regering stelt een niet-limitatieve lijst van de herstellingen en onderhoudswerken op die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn. »;

Gelet op het besluit van 20 juli 2014 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de bevoegdheden van de ministers van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting, gegeven op 24 april 2017;

Gelet op de gendertest, opgesteld overeenkomstig artikel 3, 2°, van de ordonnantie van 29 maart 2012 houdende de integratie van de genderdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Gelet op het advies van de Raad van State nr. 62.129/3 gegeven op 11 oktober 2017 met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2° van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voordracht van de minister die bevoegd is voor Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

**Artikel 1.** Er wordt een niet-limitatieve lijst opgesteld van herstellingen en onderhoudswerken die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn overeenkomstig de bijlagen 1 tot 5 bij dit besluit.

**Art. 2.** Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2018.

**Art. 3.** De Minister bevoegd voor de Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 23 november 2017.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,  
R. VERVOORT

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

C. FREMAULT

**ANNEXE 1 : liste non limitative des réparations, travaux et entretiens incombant impérativement au preneur ou au bailleur**

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'usage 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
1 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

2	<b>Antennes (paraboliques ou autres) mises à disposition par le bailleur</b>	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 déficiences apparentes
3	<b>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.)</b>	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
4	<b>Ascenseurs</b>	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
5	<b>Baignoires – douches – bidets – éviers, lavabos</b>	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-émailage 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
6	<b>Balcons – terrasses – garde-corps</b>	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
7	<b>Boîtes aux lettres</b>	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
8	<b>Chauffage</b>	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

9	<b>Chauffe-eau, boilers</b>	a) Réparations et remplacement nécessaires b) Le bailleur est également tenu de remplacer le serpentín (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) Décasser les trous à gaz
10	<b>Cheminées</b>	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
11	<b>Citernes, puits</b>	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
12	<b>Conditionnement d'air</b>	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)
13	<b>Détecteurs de fumée placés par le bailleur</b>	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Remplacement si nécessaire des piles
14	<b>Égoûts et tuyaux de décharge</b>	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

15	<b>Électricité</b>	a) Le bailleur prend à charge toutes les interventions (colonne bailleur) reprises dans l'annexe 4	<p>a) Remise en état des dégâts suite au placement de luminaires</p> <p>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.</p> <p>c) Si le locataire place des fils, canalisations ou appareils supplémentaires, ceux-ci doivent être conformes à la réglementation en vigueur</p> <p>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</p> <p>e) Voyez aussi les interventions reprises à l'annexe 4 (colonne locataire)</p>
16	<b>Gouttières, chéneau, tuyaux de descente d'eau pluviale</b>	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	<p>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</p> <p>b) Information du bailleur de toute anomalie ou défectuosité</p>
17	<b>Jardins</b>	<p>a) Abattage et remplacement des arbres morts</p> <p>b) Élagage des arbres de haute tige (sauf si les parties en déclinent autrement)</p> <p>c) Réparation des clôtures</p> <p>d) Curage des mares et des étangs à la délivrance du bien loué</p> <p>e) Autres réparation et remplacement nécessaires</p>	<p>a) Curage des mares et des étangs</p> <p>b) Taille, élagage périodique des arbustes et des haies.</p> <p>c) Protection des arbres contre les chenilles, mousse ou lichens.</p> <p>d) Tonte de la pelouse, entretien et scarification.</p> <p>e) Entretien des parterres et des plates-bandes et des plantes</p> <p>f) Arrachage des mauvaises herbes</p> <p>g) Ramassage et évacuation des feuilles mortes</p>
18	<b>Menuiseries intérieures, boiseries, châssis</b>	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement notamment le déboîtement des boiseries dû à l'ancienneté, aux mouvements du bâtiment, à l'usure,	<p>a) Nettoyage, entretien</p> <p>b) Réfection des coups, griffes et tâches</p>
19	<b>Nettoyage</b>		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.

20	<b>Parlophonie</b>	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
21	<b>Plomberie</b>	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) Entretien des installations (prévention contre le gel, remplacement des joints, décalcarisation des tuyaux)
22	<b>Portes, charnières</b>	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
23	<b>Radiateurs</b>	a) Autres réparation et remplacement nécessaires (Voir annexe 3)	a) Entretien (purge régulière). Voir annexe 3
24	<b>Revêtements de sols (carrelage, dallage, parquet, plancher, balatum, tapis, béton, etc.)</b>	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
25	<b>Revêtements muraux extérieurs</b>	a) Réparations et entretien	
26	<b>Revêtements muraux intérieurs et des plafonds (peinture, papier peint, carrelage)</b>	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
27	<b>Robinetteries</b>	a) Remplacement des robinets usés	a) Nettoyage b) Détartrage c) Nettoyage régulier et remplacement des joints de bourrage, des filtres et des mousses
28	<b>Toilettes</b>	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



29	<b>Toiture</b>	a) Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	a) L'entretien des coupoles ou des lanternaux 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. a) Nettoyage, entretien et déneigement si nécessaire
30	<b>Trottoirs</b>	a) Autres réparations et remplacement nécessaires pour autant que le trottoir soit du ressort du bailleur et n'appartienne pas à une autorité publique.	
31	<b>Ventilation</b>	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
32	<b>Vermine, cafards et autres nuisibles apparus en cours d'occupation</b>	a) Élimination des nuisibles non imputables au locataire	a) Élimination des nuisibles, sauf si présence récurrente étrangère à l'utilisation du locataire
33	<b>Vitres/Châssis/Miroirs</b>	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, mэрule...)
34	<b>Volets, stores placés par le bailleur</b>	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

## ANNEXE 2 – ASCENSEURS

Les ascenseurs comportent un nombre important de pièces et de mécanismes.

Afin de ne pas être astreint à donner une liste détaillée des pièces, il faut considérer que toutes les réparations et remplacements sont à charge du bailleur à l'exception d'une liste restreinte d'interventions mentionnées ci-après qui sont à charge du locataire. Il s'agit de pièces dont le remplacement ou la réparation – dû à l'usage – doit s'effectuer périodiquement et fait à ce titre partie des obligations d'entretien à charge du locataire.

### 1. SALLE DES MACHINES

- (a) Treuil :
  - balais et porte-balais de l'interrupteur centrifuge
  - caoutchouc d'accouplement de la poulie de frein.
- (b) Freins :
  - garnitures de frein
  - tiges d'ouverture avec ressorts.
- (c) Inverseur mécanique :
  - contacts fixes et mobiles avec supports et tubes isolants
  - cames de commande.
- (d) Démarreur :
  - contacts fixes et mobiles avec supports, shunts et tubes isolants
  - dispositif de ralentissement avec système à air et huile
  - contacts pour démarreur
  - ressort de tension du tringlage de commande.
- (e) Moteur :
  - balais et porte-balais.
- (f) Châssis métalliques :
  - contacts fixes, mobiles et auxiliaires, ressorts de rappel et bobine des contacteurs électromagnétiques
  - contacts fixes et mobiles, bobine et noyau du relais de commande
  - redresseur
  - transformateur
  - thermique
  - prints
  - interrupteurs
  - fusibles et accessoires.
- (g) Distributeur d'étage :
  - contacts à culbuter et jeu de cames.
- (h) Régulateur de vitesse :
  - roulement régulateur et contact
  - contact pour poulie de renvoi.



- (i) Suspension de cabine :
  - contact mou de câble
  - contact pleine charge et contact surcharge.
- (j) Interrupteur de fin de course :
  - contacts fixes et mobiles, tube isolant.
- (k) Disjoncteur principal :
  - toutes pièces : élément thermique, bobine de tension, contacts, bain d'huile.
- (l) Interrupteur circuit lumière :
  - fusibles.

## 2. TRÉMIE

- (a) Joug supérieur :
  - suspension cabine
  - contact mou de câble, contact pleine charge, contact sur charge.
- (b) Coulisseau de guidage de cabine :
  - toutes pièces sauf le remplacement des sabots, des axes et des supports.
- (c) Parachute :
  - contact de sécurité.
- (d) Cabine :
  - 1) Dispositif d'éclairage : coiffes, lampes, tubes, soquets, interrupteur.
  - 2) Tableau de commande : boutons et coiffe pour boutons, contact fixe et mobile, ampoule.
  - 3) Éclairage de secours : soquets et ampoules.
  - 4) Alarme : piles.
  - 5) Éclairage toit de cabine : soquets et ampoules.
  - 6) Cellule photoélectrique : ampoule
  - 7) Seuil de sécurité : contact et came d'actionnement.
  - 8) Porte automatique de cabine :
    - canne et interrupteur du dispositif d'entraînement
    - roulette de suspension
    - patin de guidage
    - contact de fermeture
    - contact de verrouillage
    - contact et câble de liaison de la lisse de sécurité.
  - 9) Porte palière semi-automatique :
    - ferme porte
    - dispositif de fermeture
    - pont de contact de fermeture
    - serrure de sécurité : verrou, contacts, levier de commande.
    -

- 10) Porte palière automatique :
    - roulette de suspension
    - patins de guidage
    - contact de fermeture et de verrouillage.
  - 11) Tableau d'appel extérieur :
    - bouton complet et coiffe
    - contacts fixes, mobiles et clef
    - ampoules.
- (e) Armature et contrepoids :
- 1) Coulisseaux guidage contrepoids : garniture ressort et huileur automatique ;
  - 2) Parachute : contact de sécurité.
- (f) Contact de contrôle porte en cuvette : toutes pièces
- (g) Nettoyage de la cuvette : y compris vidange sauf suite infiltrations ou inondation.

**ANNEXE 3 : CHAUFFAGE****Tableau récapitulatif des principales interventions possibles**

	<b>Matériel</b>	<b>À charge du bailleur</b>	<b>À charge du locataire</b>
1	Chaudière	a) Remplacement des éléments défectueux	a) Nettoyage, entretien, contrôle périodique requis par la réglementation
2	Conduit évacuation gaz de combustion	a) Tous remplacements	a) Ramonage
3	Accessoires de chaudière , circulateurs / pompes de circulation vannes motorisées, thermomètre	a) Tous remplacements	a) Contrôle, réglages entretien, (joints, bourrage), graissage, étalonnage
4	Panneau électrique de commande de sondes	a) Remplacement du panneau et pièces défectueuses	a) Entretien et réglage
5	Vannes de distribution	a) Tous remplacements	a) Entretien, joints, bourrage, sectionnement, équilibre, etc.
6	Vannes de radiateur normales ou thermiques	a) Tous remplacements	a) Entretien
7	Convecteurs ou radiateurs	a) Tous remplacements	a) Dépoussiérage, purge
8	Brûleurs et accessoires (moteur, ventilateur, pompe, électrovanne, relais)	a) Tous remplacements	a) Nettoyage et remplacement, filtre, gicleur, électrodes, réglage et contrôle
9	Rampe à gaz	a) Tous remplacements	a) Entretien et réglage
10	Vases d'expansion	a) Tous remplacements	a) Charge d'azote, bourrages et joints
11	Pompes d'appoint	a) Tous remplacements	a) Joints, accouplements, contrôle et entretien
12	Tableau électrique de commande	a) Tous remplacements	a) Thermique de contacteurs, fusibles, lampes-témoins, nettoyage et réglage
13	Tuyauteries diverses + calorifugeages	a) Tous travaux et fournitures	

**Annexe 4 : ÉLECTRICITÉ****Tableau récapitulatif des principales interventions possibles**

	<b>Matériel</b>	<b>Prise en charge du bailleur</b>	<b>Prise en charge du locataire</b>
1	Installation dans son ensemble	a) Contrôles périodiques	
2	Cabine H.T.	a) Tous remplacements	a) Dépoussiérage, resserrage ou thermographie
3	Groupe secours + tableau + batterie	a) Tous remplacements	a) Entretien, gasoil, huiles
4	Tableau général B.T. : disjoncteurs sectionneurs division Appareil de mesures + condensateurs cos. phi. Armatures, supports, etc. pour lampes TL	a) Tous remplacements	a) Dépoussiérage, resserrage ou thermographie, fusibles des sectionneurs de division ou
5	Câblage intérieur pour tous services	a) Tous remplacements sauf si causés par des modifications du locataire	
6	Tableaux divisionnaires	a) Tous remplacements	a) Modifications apportées par le locataire, dépoussiérage, resserrage ou thermographie + remplacement des fusibles
7	Prises de courant, interrupteurs, soquets, lampes, ballasts, starters, fusibles		a) Tous remplacements, même après usage normal
8	Relais et télérupteurs	a) Tous remplacements	

## Annexe 5 : CONDITIONNEMENT D’AIR

### Tableau récapitulatif des principales interventions possibles

	<b>Matériel</b>	<b>À charge du bailleur</b>	<b>À charge du locataire</b>
1	Compresseurs frigorifiques	a) Pièces mécaniques, vidanges et recharges complètes huile et fluide réfrigérant, toutes pièces de régulation et de commande électrique	a) Entretien, niveau d’huile et compléments d’huile et de fluide réfrigérant, filtres, réglage et entretien
2	Circuit eau condenseur (pompes, filtres, tours, clapets, ventilos, pompes)	a) Remplacement de grosses pièces	a) Nettoyage, vidange, graissage, joints, courroies, roulements, membranes
3	Commandes électriques et thermostatiques	a) Remplacement de grosses pièces	a) Dépoussiérage, fusibles, lampes-témoins
4	Circuits primaires eau glacée/eau chaude (moteurs, pompes, vannes de régulation, pompes d’appoint, vannes, calorifugeage)	a) Remplacement	a) Joints + bourrages, membranes des servomoteurs Entretien + réglage (les joints doivent être remplacés régulièrement).
5	Groupes de pulsion (grilles + filtres primaires, batteries préchauffe, antigel, batteries froides, cuves, pompes, rampes humidification) et groupes d’extraction	a) Remplacement rapports et mouvements Remplacement complet	a) Éléments de filtres, nettoyage grilles, nettoyage batteries, nettoyage gicleurs
6	Thermomètres, manomètres, ventilos + moteurs	a) Remplacement complet	a) Remplacement brise-goutte, bourrages, joints, accouplements, courroies, roulements
7	Éléments de régulation (sondes, thermostats, vannes 3 voies, clapets,	a) Remplacement complet	a) Membranes moteurs, pneumatiques, bourrages, tous entretiens

8	Traitements d'eau	a) Remplacement et réparation produits de traitement d'eau des circuits fermés Résine adoucisseur	a) Analyses d'eaux (circuit d'eau glacée, circuit tour, eau adoucie...) produits de traitement d'eau des circuits ouverts/semi-ouverts (sel adoucisseur, biocide tour...) entretien adoucisseur, vannes et nettoyage bac à sel
9	Compresseurs d'air	a) Toutes grosses pièces, y compris soupape de sûreté, manostat, démarreur, commandes électriques	a) Entretien, huile, graisse, clapets, membranes, soupapes, cartouches, déshydrateur
10	Tableau général de régulation	a) Toutes pièces et remplacement	a) Nettoyages, contrôles, réglages
11	Électro-convecteurs, ventilo-convecteurs, grille de pulsion avec servo ou batteries intermédiaires	a) Tous gros remplacements	a) Éléments thermostatiques de détection et réglages, purges, nettoyages
12	Ventilos et extracteurs en toiture	a) Tous remplacements	a) Entretien général
13	Boîtes de détente (filtre servomoteurs, thermostats de zones)	a) Tous gros remplacements	a) Nettoyage, réglage, éléments de filtres



**BIJLAGE 1: Niet-uitputtende lijst van de herstellingen en onderhoudswerkzaamheden die verplicht ten laste zijn van de huurder of de verhuurder**

De lijst hieronder, evenals de bijlagen 2 tot 5, gelden onverminderd de andere verplichtingen van de partijen, zoals de verplichting voor de huurder om het goed als een goede huisvader te gebruiken of de verhuurder in te lichten over de eventuele herstellingen die moeten worden uitgevoerd.

Deze lijsten bepalen de schuldenaar van deze verbintenissen ongeacht de persoon die ze uiteindelijk uitvoert. De vraag stelt zich dikwijls tijdens de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke delen van verschillende privatieve delen. Deze lijsten laten bijgevolg toe te bepalen welke de kosten zijn van herstelling en onderhoud van de gemeenschappelijke delen, voorgeschoten door de verhuurder, die hem terugbetaald moeten worden door de huurder, voor zover de huurovereenkomst dit voorziet.

Bij verzuim van zijn verplichtingen is de huurder in ieder geval aansprakelijk voor de eventuele hieruit voortvloeiende schade. Tevens is de verhuurder aansprakelijk voor huurherstellingen te wijten aan verborgen gebreken, ouderdom of overmacht.

De verplichtingen van de partijen zijn gebaseerd op de volgende algemene principes:

Inzake woninghuurovereenkomsten, zijn ten laste van de eigenaar/verhuurder:

Grote herstellingen;

- Grote onderhoudsherstellingen, dus herstellingen die tijdens de duur van de huurovereenkomst mogelijk noodzakelijk worden en geen huurherstellingen of de herstellingen van klein onderhoud;
- De verplichting om tijdens de huurovereenkomst het gebouw in goede staat te onderhouden, dus om alle herstellingen uit te voeren die zich opdringen en die een rechtstreeks gevolg van zijn basisverplichting om aan de huurder het volledige genot van het gehuurde goed te verlenen;
- De herstellingen die het gevolg zijn van normale slijtage, ouderdom, overmacht, constructiefouten of gebreken die nog voor de intrede van de huurder uitgevoerd moesten worden;
- De herstelling of de vervanging van defect materiaal voor zover de huurder dit meegedeeld heeft en de oorzaak niet te wijten is aan een slecht gebruik of gebrekkig onderhoud door de huurder;
- Het verstrekken aan de huurder van alle nodige informatie om het juiste gebruik van de apparaten, uitrusting en materialen die in het gehuurde goed ter beschikking gesteld zijn, te garanderen.

Inzake woninghuurovereenkomsten, zijn ten laste van de huurder:

- De huurherstellingen of herstellingen van klein onderhoud zoals die opgesomd in de desbetreffende kolom van de tabel hierna. De rechtspraak – maar vooral het gebruik – heeft de huur- en onderhoudsherstellingen ten laste van de huurders duidelijk uiteengezet, met inachtneming van de evolutie van materialen en technieken;
- De verplichting om het pand als een goede huisvader te gebruiken en zich op redelijke en vooruitziende wijze te gedragen;
- De verplichting om de verhuurder binnen een redelijke termijn in te lichten over alle defecten of afwijkingen in het gehuurde goed. Als hij dit verzuimt, is het mogelijk dat de huurder de door zijn passiviteit veroorzaakte verergering van de schade moet vergoeden.
- Er zal echter rekening worden gehouden met de gebreken en defecten die bij intrede in de plaatsbeschrijving worden vermeld, om zo geheel of gedeeltelijk de verantwoordelijkheid van de huurder uit te sluiten.

Onderwerp van de verplichting

Ten laste van de verhuurder

Ten laste van de huurder

1	<b>Waterverzachters, filters, waterbehandelingstoestellen</b>	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	a) Onderhoud en periodieke schoonmaak voor zover het materiaal dit vereist op basis van de gebruiks- en onderhoudsaanwijzingen die door de verhuurder ter beschikking zijn gesteld b) Onderhoud en vervanging van de eventuele filter
2	<b>Antennes (parabolische of andere), door de verhuurder ter beschikking gesteld</b>	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen van onderdelen die het periodiek onderhoud te boven gaan	a) Periodiek onderhoud van de antenne en het bevestigingssysteem b) Controle van de goede staat van de bevestigingssystemen. De verhuurder inlichten over het bestaan van eventuele zichtbare gebreken.
3	<b>Elektrische huishoudapparaten die niet uitdrukkelijk gratis in de huurovereenkomst ter beschikking zijn gesteld door de verhuurder (koelkasten, vaatwas, dampkap, wasmachines, droogkast, oven, microgolfoven, enz.)</b>	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	a) Regelmatig onderhoud overeenkomstig de eigenschappen van de uitrusting, eventueel zoals toegelicht in de gebruiks- en onderhoudsaanwijzingen van de apparaten die door de verhuurder ter beschikking gesteld zijn, en in het bijzonder: reinigen met hiervoor geschikte producten, ontkalken, ontvetten, vervangen van schakelaars die hij zelf beschadigd heeft, lampen, afdichtingen, zekeringen, deursloten.
4	<b>Liften</b>	a) Zie Bijlage 2	a) Het onderhoud, de periodieke controle overeenkomstig de geldende wetgeving en vervanging door een vakman van stukken die periodiek vervangen moeten worden, zie bijlage 2
5	<b>Badkuipen - douches - bidets - gootstenen, lavabo's</b>	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	a) Reiniging (met hiervoor geschikte, niet-bijtende en niet-krassende producten), ontkalking b) Beschadigingen van het email herstellen volgens de regels van de kunst (in voorkomend geval opnieuw emaileren) c) Inspectie van de afdichting van de soepele dichtingen en de eventuele vervanging ervan om het binnendringen van water te vermijden d) Onderhoud van de kranen en vervanging van de dichtingen van en rond deze kranen e) Vervanging van de doucheslangen indien de huurder ze beschadigd heeft
6	<b>Balkons – terrassen – relingen</b>	a) Het nodige groot onderhoud b) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en noodzakelijke vervangingen	a) Passende periodieke schoonmaak, zonder de schoonmaak van afvoer en goten over het hoofd te zien b) Onderhoud van de relingen en veiligheidselementen c) Inspectie van veranderingen in de verflaag of algemene verslechtingen en de verhuurder hierover inlichten d) Uitwissen van sporen gemaakt door meubilair, planten, kisten, flessen en andere voorwerpen van de huurder
7	<b>Brievenbus</b>	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	a) Onderhoud, met inbegrip van het vetten en smeren van sloten, deurpennen, scharnieren of paumelles b) Levering en plaatsing van naamkaartjes

8	<b>Verwarming</b>	a) Zie Bijlage 3	a) Onderhoud en periodieke controle overeenkomstig de bepaling in de huurovereenkomst en de toepasselijke reglementering. b) voldoende verwarming van de woning c) Zie Bijlage 3
9	<b>Waterverwarmer, boilers</b>	a) Herstellingen en noodzakelijke vervangingen b) De verhuurder is eveneens verplicht om de spiraal te vervangen (voor zover de huurder volstaan heeft aan zijn verplichtingen van onderhoud en ontkalking)	a) Periodieke onderhoud, schoonmaak en ontkalking door een professioneel overeenkomstig de bepalingen van de huurovereenkomst of de onderhoudsaanwijzing b) De gasopeningen reinigen
10	<b>Schoorstenen</b>	a) Herstellingen, andere dan huurherstellingen, en noodzakelijke vervangingen (bv. rookkanalen)	a) Periodiek de schoorsteen en rookkanalen laten vegen door een vakman, conform de wetgeving, of indien deze geen enkele speciale verplichting voorziet, op basis van de gebruiksfrequentie, en in ieder geval kort voor het verlaten van de gehuurde ruimtes b) Onderhoud en herstellingen, met name van de schouwen, de haard, de lijsten en de schouwtabletten c) Schoonmaak, eventueel boenen. De huurder is echter niet verantwoordelijk voor natuurlijke verkleuringen door de warmte of de rook die het resultaat zijn van een normaal gebruik.
11	<b>Reservoirs, putten</b>	a) Reparaties, leegmaken (tenzij dit ten laste valt van de huurder, bijvoorbeeld bij slecht onderhoud van de kroonlijsten), eventuele vervanging van de meter	a) De verhuurder informeren over eventuele verslechtingen en afwijkingen b) Bij een mazouttank: het brandstofpeil voldoende hoog houden, om verontreiniging te voorkomen. Bij overloop is het herstel in de oorspronkelijke staat ten laste van de huurder, die een vordering tegen de leverancier moet instellen.
12	<b>Airconditioning</b>	a) Lijst van de tussenkomsten ten laste van de verhuurder (zie Bijlage 5)	a) Onderhoud periodieke controle overeenkomstig de bepalingen in de huurovereenkomst en de toepasselijke reglementering b) Lijst van de tussenkomsten ten laste van de huurder (zie Bijlage 5)
13	<b>Rookdetectoren geplaatst door de verhuurder</b>	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	a) Indien nodig vervanging van de batterijen
14	<b>Riolen en afvoerbuizen</b>	a) Andere nodige herstellingen en vervangingen, tenzij deze te wijten zijn aan een foutief gebruik door de huurder (bijvoorbeeld, gebruik van bijtende producten)	a) Onderhoud, reiniging en ontstopping van de afvoercollectoren en -buizen, sterfputten, inspectieputten, afvoeren, horizontale aansluitingen en kolommen, tenzij de obstructie veroorzaakt is door een gebrekkige installatie

15	<b>Elektriciteit</b>	a) De verhuurder staat in voor alle tussenkomsten (kolom verhuurder) opgenomen in Bijlage 4	<p>a) Na plaatsing van verlichting de veroorzaakte schade herstellen • De huurder moet op verlichtingspunten wachtdraden behouden van ongeveer 10 cm. Indien hij de draden afknipt tot aan het plafond, moet hij de draden in de bekleding vervangen.</p> <p>b) Indien de huurder bijkomende draden, leidingen of apparaten plaatst, moeten deze voldoen aan de geldende regelgeving</p> <p>c) De huurder moet erover waken de installatie te onderhouden en deze niet geheel of gedeeltelijk te overbelasten. Hij moet gebroken lampen, TL-buizen, schakelaars, lamphouders en stopcontacten vervangen, ook als deze stuk gaan tijdens een normaal gebruik</p> <p>d) Zie ook de tussenkomsten, opgenomen in Bijlage 4 (kolom huurder)</p>
16	<b>Goten, dakgoot, regenpijp</b>	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	<p>a) Elementen die de afloop van water verhinderen reinigen en verwijderen (als de huurder over een gemakkelijke toegang tot de installaties beschikt, dus als deze zonder professionele apparatuur toegankelijk zijn)</p> <p>b) De verhuurder inlichten over iedere afwijking of defect</p>
17	<b>Tuinen</b>	<p>a) Dode bomen omhakken en vervangen</p> <p>b) Hoogstammige bomen snoeien (tenzij de partijen hierover anders beslissen)</p> <p>c) Herstel van de omheiningen</p> <p>d) Leegmaken van poelen en vijvers bij de aflevering van het gehuurde goed</p> <p>e) Ander nodig onderhoud en vervangingen</p>	<p>a) Leegmaken van poelen en vijvers</p> <p>b) Periodiek trimmen en snoeien van struiken en hagen.</p> <p>c) Bescherming van de bomen tegen rupsen, mos of korstmossen.</p> <p>d) De grasmat maaien, onderhouden en verticuteren.</p> <p>De perken, bloembedden en planten onderhouden</p> <p>e) Onkruid wieden</p> <p>f) Dode bladeren verzamelen en verwijderen.</p>
18	<b>Binnentimmerwerk, houtwerk, raamwerk</b>	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervanging van, met name: door ouderdom, bewegingen van het gebouw en slijtage ontworpen houtwerk	<p>a) Schoonmaken, onderhoud</p> <p>b) Herstelling van deuken, krassen en vlekken</p>
19	<b>Schoonmaak</b>		a) Onderhoud van het gehuurde goed, inclusief de goede staat van netheid en onderhoud van de installaties en het toebehoren. Hiervoor gebruikt hij de geschikte producten op een gepaste wijze.

20	<b>Parlofoons</b>	a) Andere noodzakelijke herstellingen en vervangingen (bv. vervanging van transformatoren, gelijkrichters, parlofoons, bellen, binnenposten en vergrendelingsmechanismen)	a) Vervanging van de batterijen en de microfooncapsule
21	<b>Loodgieterij</b>	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	a) Onderhoud van de installaties (vorstpreventie, dichtingen vervangen, leidingen ontkalken)
22	<b>Deuren, scharnieren</b>	a) Ander nodig onderhoud en vervangingen	a) Smeren, onderhoud van de sloten, klinken, openings- en sluitingsmechanismen b) Herstel in de oorspronkelijke staat na plaatsing van een bijzetslot, versieringen of inkepingen in de deuren, wat in sommige gevallen kan leiden tot een volledige vervanging van het deurblad c) Vervanging van het slot bij verlies van de sleutel
23	<b>Radiatoren</b>	a) Ander nodig onderhoud en vervangingen (zie Bijlage 3)	a) Onderhoud (regelmatig ontluchten). Zie Bijlage 3
24	<b>Vloerbekleding (betegeling, bevoering, parket, plankenvloer, balatum, tapijt, beton, enz.)*<sup>3</sup></b>	a) Nodig onderhoud en vervangingen, niet te wijten aan de huurder	a) Schoonmaken b) Periodiek onderhoud met producten aangepast aan de kenmerken van de vloerbekleding (boenen, oliën, vernissen) c) Herstel van deuken, krassen, scheuren en vlekken waarvoor hij verantwoordelijk is. Hij is bijvoorbeeld niet verantwoordelijk voor indrukken, veroorzaakt door meubelpoten of voor de verkleuring van bekleding door lichtgevoeligheid.
25	<b>Bekleding van de buitenmuren</b>	a) Herstellingen en onderhoud	
26	<b>Bekleding van de binnenmuren en plafonds (verf, behangpapier, tegels)</b>	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	a) Reiniging (met inbegrip van nicotinesporen) of stofvrij maken in overeenstemming met de kenmerken van de bekleding en met hiervoor geschikte producten b) Herstel in oorspronkelijke staat na het plaatsen, door de huurder, van spijkers, haken of andere muurbevestigingen
27	<b>Kranen</b>	a) Versleten kranen vervangen	a) Schoonmaken b) Ontkalken c) De afdichtingen, filters en beluchters regelmatig schoonmaken en vervangen
28	<b>Toiletten</b>	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	a) Onderhoud en reparatie van de spoelbak, in het bijzonder ontkalking b) Vervanging van de dichtingen evenals de verbindingsmof met de afvoerpijp, de ketting van de trekker, het handvat en de vlotter van het reservoir c) Controle van eventuele lekken d) Vervanging van de scharnieren en pennen van zitting en deksel

29	<b>Dak</b>	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	a) Het onderhoud van de koepels, lantaarns of dakvensters is ten laste van de huurder, die ze in een goede staat van netheid moet houden. Hij moet mosafzettingen op de buitenkant verwijderen (indien deze toegankelijk is zonder professioneel materiaal) en het frame regelmatig bedienen (en smeren).
30	<b>Trottoirs</b>	a) Ander nodig onderhoud en vervangingen, voor zover het trottoir onder de verantwoordelijkheid valt van de verhuurder en niet aan een publieke overheid toebehoort.	a) Schoonmaak, onderhoud en, indien nodig, de sneeuw ruimen
31	<b>Ventilatie</b>	a) Nodige herstellingen die niet te wijten zijn aan de huurder en die alleen op de verluchtingsapparaten betrekking hebben	a) Regelmatig verluchting van de gehuurde ruimtes b) Reiniging en/of regelmatige vervanging van de filters c) Reiniging van de openingen
32	<b>Ongedierde, kakkerlakken en ander ongedierde, verschenen tijdens de bewoning</b>	a) Verdelging van ongedierde dat niet te wijten is aan de huurder	a) Verdelging van ongedierde, tenzij de terugkeer ervan niet te wijten is aan het gebruik door de huurder
33	<b>Ramen/Raamwerk/Spiegels</b>	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	a) Vervanging van ruiten, gebroken door eigen toedoen b) Regelmatige reiniging van de toegankelijke ramen Herstel van krassen op de vensters of het raamwerk d) De scharnieren van het raamwerk onderhouden en smeren e) Ervoor zorgen dat condensatiewater vrij van het raamwerk kan stromen, op straffe van aansprakelijkheid voor de schade die eruit voortkomt (vocht, schimmel, ...)
34	<b>Rolluiken, gordijnen geplaatst door de verhuurder</b>	a) Noodzakelijke herstellingen die niet de schuld zijn van de huurder	a) Onderhoudsplan overeenkomstig de eigenschappen van het voorwerp b) Regelmatig gebruik om blokkeringen te vermijden c) De tandwielen, scharnieren, sponningen en hengsels smeren. d) De gordijnen, jaloezieën en luiken schoonmaken en herstellen



**BIJLAGE 2 - LIFTEN**

De liften bevatten een groot aantal onderdelen en mechanismen.

Teneinde geen gedetailleerde onderdelenlijst te moeten opgeven, gelieve ermee rekening te houden dat alle herstellingen en vervangingen ten laste zijn van de verhuurder, met uitzondering van een lijst, beperkt tot de hieronder vermelde tussenkomsten die ten laste zijn van de huurder. Het gaat om onderdelen die – door gebruik – regelmatig moeten worden vervangen of hersteld en die daarom deel uitmaken van de onderhoudsverplichtingen van de huurder.

**1. MACHINEKAMER**

- (a) Liftkoker:
  - Borstels en borstelhouders van de centrifugaalschakelaar
  - Rubber van de koppeling van de remschijf.
- (b) Remmen:
  - remvoeringen
  - openingsstangen met veren.
- (c) Mechanische omkeerschakelaar:
  - vaste en mobiele contacten met dragers en isolatieleidingen
  - besturingsnokken.
- (d) Starter:
  - vaste en mobiele contacten met dragers, shunts en isolatieleidingen
  - vertragingsinrichting met lucht- en oliesysteem
  - contacten voor de starter
  - spanningsveer van de besturingsrail.
- (e) Motor:
  - borstels en borstelhouders.
- (f) Metalen frame:
  - vaste, mobiele en hulpcontacten, terugstelveren en spoelen van de elektromagnetische schakelaars
  - vaste en mobiele contacten, spoel en kern van het stuurrelais
  - gelijkrichter
  - transformator
  - warmtewisselaar
  - printplaten
  - schakelaars
  - zekeringen en toebehoren.
- (g) Verdeelbord verdieping:
  - tuimelaars en nokkenstel.
- (h) Versnellingsregelaar:
  - weerstandsregelaar en contact
  - contact voor de omkeerschijf.

- (i) Ophanging van de liftkooi:
  - zacht kabelcontact
  - contact maximale belasting en contact overbelasting.
- (j) Eindschakelaar:
  - vaste en mobiele contacten, isolatieleiding.
- (k) Hoofdstroomonderbreker:
  - alle onderdelen: thermisch element, spanningsspoel, contacten, oliebad.
- (l) Schakelaar verlichtingscircuit:
  - zekeringen.

## 2. SCHACHT

- (a) Bovenste hijsjuk:
  - ophanging kooi
  - zacht kabelcontact, contact maximale belasting en contact overbelasting.
- (b) Slede van het geleidingssysteem van de kooi:
  - Alle onderdelen behalve de klemmen, assen en steunen.
- (c) Parachute:
  - veiligheidscontact.
- (d) Kooi:
  - 1) Verlichtingssysteem: kapjes, lampen, buizen, fittings, schakelaar.
  - 2) Bedieningspaneel: knoppen en kapje voor de knoppen, vaste en mobiele contacten, lampje.
  - 3) Noodverlichting: lampfittings en lampjes.
  - 4) Alarm: batterijen.
  - 5) Verlichting dak liftkooi: fittings en lampjes.
  - 6) Fotocel: lampje
  - 7) Veiligheidsdrempel: contact en activeringsnok.
  - 8) Automatische deur van de liftkooi:
    - stok en schakelaar van de aandrijfinrichting
    - ophangingswiel
    - geleidingsmechanisme
    - sluitingscontact
    - vergrendelingscontact
    - contact en verbindingkabel van de veiligheidsstrip.
  - 9) Halfautomatische liftdeur:
    - deurslot
    - sluitingssysteem
    - contactbrug van sluiting
    - veiligheidsslot: sloten, contacten, bedieningshendel.

- 10) Automatische liftdeur:
    - ophangingswiel
    - geleidingsmechanisme
    - sluitings- en vergendelingscontact.
  - 11) Oproeptideau buiten:
    - volledige knop en kapje
    - vaste en mobiele contacten en sleutel
    - lampjes.
- (e) Staven en tegengewichten:
- 1) Slede van geleidingssysteem van het tegengewicht: voering veren en apparaat voor automatische smering;
  - 2) Parachute: veiligheidscontact.
- (f) Controlecontact van de deuren in de put: alle onderdelen
- (g) Schoonmaken van de put: inclusief legen, tenzij ten gevolge van insijpeling of overstroming.

**BIJLAGE 3: VERWARMING****Overzichtstabel van de belangrijkste mogelijke interventies**

	<b>Materiaal</b>	<b>Ten laste van de verhuurder</b>	<b>Ten laste van de huurder</b>
1	Verwarmingsketel	a) Vervanging van gebrekkige elementen	a) Schoonmaak, onderhoud, periodieke controle volgens de reglementaire vereisten
2	Evacuatiekanaal verbrandingsgas	a) Alle vervangingen	a) Schoorsteenvegen
3	Toebehoren van de verwarmingsketel, pompen/circulatiepompen, gemotoriseerde kleppen, thermometer	a) Alle vervangingen	a) Controle, afstelling, onderhoud (dichtingen, vulling), smeren, ijken
4	Elektrisch bedieningspaneel van de sensoren	a) Vervanging van het paneel en defecte onderdelen	a) Onderhoud en afstelling
5	Verdeelkleppen	a) Alle vervangingen	a) Onderhoud, dichtingen, vulling, afscheiding, kalibratie, enz.
6	Normale of thermische radiator kleppen	a) Alle vervangingen	a) Onderhoud
7	Convectoren of radiatoren	a) Alle vervangingen	a) Stofvrij maken, aftappen
8	Branders en toebehoren (motor, ventilator, pomp, elektromagnetische klep, relais)	a) Alle vervangingen	a) Reinigen en vervangen, filter, sproeier, elektroden, afstellen en controleren
9	Gasbrander	a) Alle vervangingen	a) Onderhoud en afstelling
10	Expansievaten	a) Alle vervangingen	a) Bijvullen stikstof, vulling en dichtingen
11	Aanvullingspompen	a) Alle vervangingen	a) Dichtingen, koppelingen, controle en onderhoud
12	Elektrisch bedieningspaneel	a) Alle vervangingen	a) Thermische schakelaars, zekeringen, controlelampjes, reinigen en afstellen
13	Diverse leidingen + thermische isolatie	a) Alle werkzaamheden en onderdelen	

**Bijlage 4: ELEKTRICITEIT****Overzichtstabel van de belangrijkste mogelijke interventies**

	<b>Materiaal</b>	<b>Ten laste van de verhuurder</b>	<b>Ten laste van de huurder</b>
1	Installatie in zijn geheel	a) Periodieke controles	
2	Hoogspanningscabine	a) Alle vervangingen	a) Stofvrij maken, vastzetten of thermografie
3	Noodgroep + bord + batterij	a) Alle vervangingen	a) Onderhoud, stookolie, oliën
4	Algemeen laagspanningsbord: stroomonderbrekers, lastscheiders  Metingsapparatuur + cos-phi condensatoren Armatuuren, steunen, enz. voor TL-lampen	a) Alle vervangingen	a) Stofvrij maken, vastzetten of thermografie, zekeringen van de scheidingschakelaars of
5	Binnenbekabeling voor alle diensten	a) Alle vervangingen, behalve als ze veroorzaakt zijn door veranderingen door de huurder	
6	Verdeelborden	a) Alle vervangingen	a) Wijzigingen aangebracht door de huurder, stofvrij maken, vastzetten of thermografie+ vervanging van de zekeringen
7	Stekkers, schakelaars, fittings, lampen, voorschakelapparaten, starters, zekeringen		a) Alle vervangingen, zelfs na normaal gebruik
8	Relais en afstandsschakelaars	a) Alle vervangingen	

**Bijlage 5: AIRCONDITIONING****Overzichtstabel van de belangrijkste mogelijke interventies**

	<b>Materiaal</b>	<b>Ten laste van de verhuurder</b>	<b>Ten laste van de huurder</b>
1	Koelingscompressoren	a) Mechanische onderdelen, volledig legen en opnieuw vullen met olie en koelvloeistof, alle regelonderdelen en elektrische bedieningsonderdelen	a) Onderhoud, oliepeil, bijvullen van olie en koelvloeistof, filters, afstelling en onderhoud
2	Circuit watercondensator (pompen, filters, torens, kleppen, ventilatoren)	a) Vervanging van grote onderdelen	a) Schoonmaken, legen, smeren, dichtingen, riemen, lagers, membranen.
3	Elektrische en thermostatische regelaars	a) Vervanging van grote onderdelen	a) Stofvrij maken, zekeringen, controlelampjes
4	Primaire koud/warmwaterkringen (motoren, pompen, regelkleppen, aanvullingspompen, kleppen, thermische isolatie)	a) Vervanging	a) Dichtingen + vulling, membranen van de servomotoren Onderhoud + afregelen (de dichtingen moeten regelmatig worden vervangen).
5	Pulsiegroep (roosters + primaire filters, batterijen voorverwarming, antivries, koude batterijen, tanks, pompen, bevochtigingssystemen) en extractiegroepen	a) Vervanging aanzetstukken en mechanismen Volledige vervanging	a) Filterelementen, reiniging roosters, reiniging batterijen, reiniging sproeiërs
6	Thermometers, manometers, ventilatoren + motoren	a) Volledige vervanging	a) Vervanging druppelbreker, vulling, dichtingen, koppelingen, riemen, lagers
7	Regelonderdelen (sensoren, thermostaten, driewegkleppen, terugslagkleppen,	a) Volledige vervanging	a) Membranen pneumatische motoren, vulling, alle onderhoud



8	Waterbehandeling	a) Vervanging en herstelling waterbehandelingsproducten gesloten kringen Onthardingshars	a) Wateranalyses (koudwaterkring, torenkring, onthard water...) waterbehandelingsproducten van de open/halfopen kringen (onthardingszout, biocide toren...) onderhoud ontharder, kleppen en reiniging zoutbak
9	Luchtcompressoren	a) Alle grote onderdelen, inclusief veiligheidskleppen, drukregelaar, starter, elektrische bediening	a) Onderhoud, olie, smeervet, kleppen, membranen, ventielen, patronen, dehydrator
10	Algemeen regelpaneel	a) Alle onderdelen en vervanging	a) Schoonmaken, controles, afstellingen
11	Elektro-convectoren, ventilatoren-convectoren, pulsierooster met servo of tussenliggende batterijen	a) Alle grote vervangingen	a) Thermostatische detectie- en regelementen, aftappen en reinigen
12	Ventilatoren en afzuiginstallaties in het dak	a) Alle vervangingen	a) Algemeen onderhoud
13	Ontspanningskasten (filter servomotoren, zonethermostaten)	a) Alle grote vervangingen	a) Reinigen, afstellen, filterelementen