

Avant-projet d'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale Bruxelles 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, §1^{er}, IV, 2^o 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 2018 visant la régionalisation du bail;

Considérant le nouvel article 223, §3 inséré au sein du Code bruxellois du Logement par l'ordonnance du XXX 2017 visant la régionalisation du bail 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'avis du Conseil consultatif du Logement, donné le 21 avril 2017;

Voorontwerp van uitvoeringsbesluit 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 tot hervorming der instellingen, en meer specifiek zijn artikel 6, §1, IV, 2^o dat, inzake huisvesting, de gewesten bevoegd maakt inzake specifieke regels betreffende de verhuur van goederen of delen van goederen die voor bewoning bestemd zijn;

Gelet op de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen en meer in het bijzonder artikel 38;

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

Overwegende het nieuwe artikel 223, §3 ingevoegd in de Brusselse Huisvestingscode door de ordonnantie van XXX 2017 met het oog op de regionalisering van de huurovereenkomst 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 advies van de Adviesraad voor Huisvesting, gegeven op 21 april 2017;

Vu l'avis du Conseil d'État du XXX;

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

Après en avoir délibéré,

Arrête :

Article 1.

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.

Article 2.

Le présent arrêté entre en vigueur le

Bruxelles, le

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

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

Gelet op het advies van de Raad van State van XXX;

Op voorstel 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.

Artikel 2.

Dit besluit treedt in werking op:

Brussel,

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Rudi 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,

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



Céline FREMAULT

ANNEXE 1 : liste non-limitative des réparations, travaux et entretiens à imputer impérativement au locataire ou au bailleur

Les obligations reprises ci-dessous (ainsi que celles reprises aux annexes 2 à 5) s'entendent sans préjudice des autres obligations incombant aux parties, telle 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.

Elles visent principalement la prise en charge financière de ces obligations quelle que soit la personne qui les exécutent concrètement. Ainsi, lorsque l'objet des obligations est destiné à l'usage communs de plusieurs lots privatifs, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les frais et charges communes, réclamer au locataire la prise en charge des frais en proportion de la quote part réel du bien loué dans les charges communes de l'immeuble, conformément à la répartition prévue par les statuts de l'immeuble ou, à défaut, par le bail.

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 à loyer, 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 les grosses réparations ;
- 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 à loyer, sont à charge du locataire :

- Les réparations locatives ou de menu entretien telles qu'énumérées dans l'article 1754 du CC et complétées 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 déficiences 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 déficiences 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	A charge du bailleur	A charge du locataire
1	Adoucisseurs, filtres, appareils de traitement de l'eau	• Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	• Entretien et nettoyage périodique lorsque le matériel le requiert se basant sur les notices d'emploi et d'entretien qui lui auront été remises par le bailleur • Entretien et remplacement de l'éventuel filtre

6212913

2	Antennes (paraboliques ou autres) mises à disposition par le bailleur	• Réparations nécessaires autres que locatives et remplacement des pièces dépassant l'entretien courant	• Entretien courant de l'antenne et de son système de fixation • Vérification du bon état des systèmes de fixation. Information du bailleur de l'existence d'éventuelles déficiences apparentes
3	Appareils électroménagers qui ne sont expressément mis à disposition à titre gratuit dans le contrat de bail par le bailleur (frigos, lave-vaisselle, hottes, machines à laver, sèche-voies, cuisinières, four, micro-ondes, etc...)	• Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	• 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	Ascenseurs	• Voir annexe 2	• 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	Baignoires - douches - Bidets - évier, lavabos	• Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	• Nettoyage (au moyen de produits adéquats, non corrosifs et non griffants), détartrage • Réparation des éclats dans l'émail selon les règles de l'art (ré-émailage le cas échéant) • Inspection de l'étanchéité des joints souples et remplacement de ceux-ci si nécessaire afin d'éviter les infiltrations d'eau • Entretien des robinets et remplacement des joints de ces robinets et autour de ceux-ci • Remplacement des flexibles de douche si le locataire les a dégradés
6	Balcons-terrasses - garde corps	• Entretien du gros œuvre nécessaires • Réparations, autres que locatives, et remplacement nécessaires	• Nettoyage périodique approprié, sans oublier le nettoyage des siphons et avaloirs • Entretien des barres d'appui et des éléments de sécurité • Inspection et information du bailleur de l'existence d'altération de la peinture ou de dégradations de manière générale • Suppression des traces laissées par le mobilier, les plantes, caisses, bouteilles et autres objets du locataire
7	Boîte aux lettres	• Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	• Entretien en ce compris le graissage ou le graphitage des serrures, pènes, charnières ou paumelles • Fourniture et placement des plaquettes nominatives
8	Chauffage	• Voir annexe 3	• Entretien et contrôle périodique conformément aux dispositions du bail et à la réglementation en vigueur. • Voir annexe 3
9	chauffe-eau, boilers	• Réparations et remplacement nécessaires • Le bailleur est également tenu de remplacer le serpentin (pour autant que le locataire ait répondu à ces obligations d'entretien et de détartrage)	• Entretien, nettoyage et détartrage périodique par un professionnel, conformément aux dispositions du bail ou à la notice d'entretien • Décrasser les trous à gaz et remplacer les robinets défectueux

10	Cheminées	Réparations, autres que locatives, et remplacement nécessaires (ex: conduits de cheminée)	• 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 • Entretien et réparations notamment de l'âtre, du contre-cœur, des chambranles et de la tablette de l'âtre • 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	Citernes , puits	• Réparations, curage, (sauf si imputable au locataire par exemple dû à un mauvais entretien des corniches), remplacement de la jauge éventuelle,	• Information du bailleur des dégradations et anomalies éventuelles • 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	Conditionnement d'air	• Detail des interventions à charge du bailleur (voir annexe 5)	• Entretien et contrôle périodique conformément aux dispositions du bail et à la réglementation en vigueur • Detail des interventions à charge du locataire (voir annexe 5)
13	Dectecteurs de fumée placés par le bailleur	• Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	• Remplacement si nécessaire des piles
14	Egoûts et tuyaux de décharge	• Autres réparations et remplacements nécessaires sauf si dû à une mauvaise utilisation du locataire (par exemple, l'usage de produits corrosifs)	• 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	Electricité	• Le bailleur prend à charge toutes les interventions (colonne bailleur) reprises dans l'annexe 4	• Remise en état des dégâts suite au placement de luminaires • 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. • Si le locataire place des fils, canalisations ou appareils supplémentaires, ceux-ci doivent être conformes à la réglementation en vigueur • 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 • Voyez aussi les interventions reprises à l'annexe 4 (colonne locataire)
16	Gouttières, chéneau, tuyaux de descente d'eau pluviale	• Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	• 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 • Information du bailleur de toute anomalie ou défectuosité

17	Jardins	• Abattage et remplacement des arbres morts • Elagage des arbres de haute tige (sauf si les parties en décident autrement) • Réparation des clôtures • Curage des mares et des étangs à la délivrance du bien loué • Autres réparation et remplacement nécessaires	• Curage des mares et des étangs • Taille, élagage périodique des arbustes et des haies. • Protection des arbres contre les chenilles, mousse ou lichens. • Tonte de la pelouse, entretien et scarification. • Entretien des parterres et des plates-bandes et des plantes • Arrachage des mauvaises herbes • Ramassage et évacuation des feuilles mortes
18	Menuiseries intérieures, boiseries,	• Réparations nécessaires, autres que	• Réfection des coups, griffes et tâches
19	Nettoyage		• Maintien de 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	Parlophonie	• Autres réparations et remplacement nécessaires (exemple: remplacement des transformateurs, redresseurs, parlophones, sonneries, postes d'entrée et mécanismes de fermeture)	• Remplacement des piles et de la capsule micro
21	Plomberie	• Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	• Entretien des installations (prévention contre le gel, remplacement des joints, décalcarisation des tuyaux)
22	Portes, charnières	• Autre réparations et remplacement nécessaires	• Graissage, entretien des serrures, clenches, mécanismes de fermeture et d'ouverture • 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 • Remplacement de la serrure en cas de perte de clé
23	Radiateurs	• Autres réparation et remplacement nécessaires (Voir annexe 3)	• Entretien (purge régulière, remplacement éventuel des vannes thermostatiques). Voir annexe 3
24	Revêtements de sols (carrelage, dallage, parquet, plancher, balatum, tapis, béton, etc...)* ₃	• Réparations et remplacement nécessaires non imputables au locataire	• Nettoyage • Entretien périodique au moyen de produits appropriés conformément aux caractéristiques du revêtement (cirage, huilage, vitrification) • 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	Revêtements muraux extérieurs	• Réparations et entretien	
26	Revêtements muraux intérieurs et des plafonds (peinture, papier peint, carrelage)	• Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	• Nettoyage (en ce compris des traces de nicotine) ou dépoussiérage conformément aux caractéristiques du revêtement et au moyen de produits appropriés • Travaux de remise en état liés à la pose de clous, de crampons ou autres attaches murales, posés par le locataire

27	Robinetteries	• Remplacement des robinets usés	• Nettoyage • Détartrage • Nettoyage régulier et remplacement des joints de bourrages, des filtres et des mousseurs
28	Toilettes	• Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	• Entretien et réparation de la chasse d'eau, notamment élimination du tartre • 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 • Vérification de l'existence de fuites d'eau éventuelles • Remplacement des charnières et pignons de sièges et du couvercle
29	Toiture	• Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	• 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.
30	Trottoirs	• Autres réparations et remplacement nécessaires pour autant que le trottoir soit du ressort du bailleur et n'appartienne pas à une autorité publique.	• Nettoyage, entretien et déneigement si nécessaire
31	Ventilation	• Réparations nécessaires non imputables au locataire ne portant que sur les appareils de ventilation	• Aération régulière des locaux loués et chauffage suffisant en chauffant suffisamment • Nettoyage et/ou remplacement régulier des filtres • Nettoyage des bouches
32	Vermine, cafards et autres nuisibles apparus en cours d'occupation	• Elimination des nuisibles non imputables au locataire	• Elimination des nuisibles, sauf si présence récurrente étrangère à l'utilisation du locataire
33	Vitres/Châssis/ Miroirs	• Réparations nécessaires, autres que locatives, et remplacement	• Remplacement vitres brisées par sa faute • Nettoyage régulier des vitres accessibles • Réfection des griffes faites aux vitres ou aux châssis • Entretien et graissage des charnières des châssis • 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	Volets, stores placés par le bailleur	• Réparations nécessaires non imputables au locataire	• Menu entretien conformément aux caractéristiques de l'objet • Manipulation régulière pour éviter les blocages • Lubrification des engrenages, charnières, coulisses et des gonds. • Nettoyage et réparation des toiles, jalousies et persiennes



**BIJLAGE 1 : Niet-limitatieve lijst van de herstellingen en onderhoudswerken
dwingend ten laste van de huurder of dwingend ten laste van de verhuurder**

De hierna opgenomen verplichtingen (evenals de bijlagen 2 tot 5) gelden onverminderd de andere verplichtingen die de partijen hebben, 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 uitgevoerd moeten worden. Ze beogen hoofdzakelijk het ten laste nemen van de kosten van deze verplichtingen ongeacht de persoon die deze effectief uitvoert. Zo zal de verhuurder, aangezien het voorwerp van de verplichtingen bestemd is voor het gemeenschappelijk gebruik van meerdere privatieve delen, behalve als de huurovereenkomst een forfait voorziet voor de gemeenschappelijke kosten en lasten, de tenlasteneming van de kosten in verhouding tot het reële gedeelte van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke lasten van het gebouw, in overeenstemming met de verdeling die bepaald is in de statuten van het gebouw, bij ontstentenis daarvan, in de huurovereenkomst, op de huurder kunnen verhalen.

In geval van miskenning van deze verplichtingen, zal de huurder er in ieder geval toe gehouden zijn de schade die eruit voortvloeit te moeten herstellen. Tegelijkertijd blijft de verhuurder gehouden tot de huurherstellingen die voortvloeien uit een verborgen gebrek, ouderdom of overmacht. De verplichtingen van de partijen worden door de volgende algemene beginselen ingegeven : Inzake woninghuurovereenkomsten, zijn ten laste van de eigenaar/verhuurder : De grote herstellingen ; - De herstellingen van groot onderhoud, namelijk die die tijdens de duur van de huurovereenkomst noodzakelijk kunnen worden, andere dan de huurherstellingen of de grote herstellingen ; - De verplichting om, in de loop van de huurovereenkomst, het gebouw in goede staat te onderhouden, namelijk er alle herstellingen die zich opdringen in te doen en die een rechtstreeks gevolg van zijn principeverplichting zijn om aan de huurder het volledige genot van het gehuurde goed te verlenen ; - De herstellingen die het gevolg zijn van normale slijtage, veroudering, overmacht, constructiefouten of -gebreken of die die hadden moeten gebeurd zijn alvorens de intrede van de huurder. - De herstelling of de vervanging van defect materiaal voor zover de huurder het meegedeeld heeft en de oorzaak geen verband houdt met een slecht gebruik of een gebrekkig onderhoud uit hoofde van 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 zijn in artikel 1754 van het BW en aangevuld zijn door de tabel hierna. De rechtspraak – maar vooral het gebruik – heeft de huur- en onderhoudsherstellingen ten laste van de huurders goed verduidelijkt waarbij met de evolutie van de materialen en technieken rekening gehouden is ; - De verplichting om de plaats als een goede huisvader te gebruiken en zich op redelijke en voorzienende wijze te gedragen ; - De verplichting om de verhuurder, binnen een redelijke termijn, te waarschuwen over alle defecten of afwijkingen in het gehuurde goed. Bij ontstentenis stelt de huurder zich bloot aan het moeten instaan voor de verergering van de schade die door zijn passiviteit veroorzaakt werd. - Er zal daarentegen rekening gehouden worden met de gebreken en defecten die in de plaatsbeschrijving bij intrede aangeduid zijn om zo geheel of gedeeltelijk de verantwoordelijkheid van de huurder uit te sluiten.

	Voorwerp van de verplichting	Ten laste van de huurder	Ten laste van de verhuurder
1	Waterverzachters, filters Adoucisseurs, filtres, toestellen voor de behandeling van water	• Onderhoud en periodieke schoonmaak voor zover het materiaal dit vereist op basis van de gebruiks- en onderhoudsaanwijzing die door de verhuurder ter beschikking gesteld zijn • Onderhoud en vervanging van de eventuele filter	• Nodig(e) herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen
2	Antennes (parabolische of andere) door de verhuurder ter beschikking gesteld	• Lopend onderhoud van de antenne en van haar bevestigingssysteem • Nazicht van de goede staat van de bevestigingssystemen. Informeren van de verhuurder van het bestaan van eventuele zichtbare gebreken.	• Nodig(e) herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen van de stukken andere dan deze die verband houden met het lopend onderhoud.

3	Elektrische huishoudapparaten die niet uitdrukkelijk gratis in de huurovereenkomst ter beschikking gesteld zijn door de verhuurder (koelkasten, vaatwas, dampkap, wasmachines, droogkasten, vuur, microgolfovens, etc...))	• Regelmatig onderhoud overeenkomstig de eigenschappen van de uitrusting, desgevallend, zoals toegelicht in de gebruiks- en onderhoudsaanwijzingen van de apparaten, die door de verhuurder ter beschikking gesteld zijn en in het bijzonder: het ontkalken, het ontvetten, het vervangen van ampullen, van afdichtingen, van zekeringen, van sloten van deuren en van de schakelaars die hij zelf geschonden heeft.	• Nodig(e) herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen
4	Liften	• het onderhoud, de periodieke controle overeenkomstig de geldende wetgeving en de vervanging door een professioneel van stukken die periodiek vernieuwd moeten worden, zie bijlage 2	• Zie bijlage 2
5	Badkuipen - douches - Bidets - gootstenen, wastafels	• Schoonmaken (door middel van geschikte, niet bijtende en niet krassende producten), ontkalken • Beschadigingen van het email herstellen volgens de regels van de kunst (in voorkomend geval het opnieuw emaileren) • Inspectie van de afdichting van soepeledichtingen en de vervanging hiervan indien nodig om het binnendringen van water te vermijden • Onderhoud van kranen en vervanging van de dichtingen van en rond deze kranen • vervanging van doucheslangen indien de huurder ze beschadigd heeft	• Nodig(e) herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen
6	Balkons-terrassen - balustrades	• Passende periodieke schoonmaak, zonder de schoonmaak van afvoer en goten te vergeten • Onderhoud van de rails en de veiligheidselementen • inspectie en informatie van de verhuurder van het bestaan van verandering van de verf of van verslechtingen in het algemeen • Wegnemen van sporen gelaten door de inboedel, planten, kisten en andere voorwerpen van de huurder	• Het nodige groot onderhoud • Andere nodig(e) onderhoud en vervangingen
7	Brievenbus	• Onderhoud wat betreft het vetten en smeren van sloten, deurpennen, scharnieren of paumellen • Voorziening en plaatsing van naamkaartjes	• Nodig(e) herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen
8	Verwarming	• Onderhoud en periodieke controle overeenkomstig de bepalingen uit de huurovereenkomst en conform de geldende reglementering. Zie bijlage 3	• Zie bijlage 3
9	Waterverwarmer, boilers	• Periodiek(e) onderhoud, schoonmaak en ontkalking door een professioneel, overeenkomstig de bepalingen van de huurovereenkomst of de onderhoudsaanwijzing • Schoonmaken van alle gaten voor gas	• Nodig(e) onderhoud en vervangingen • De verhuurder is eveneens gehouden de spiraal te vervangen (voor zover de huurder voldan heeft aan zijn verplichtingen van onderhoud en ontkalking)

10	Schoorstenen	• Periodiek vegen van de schoorsteen, door een professioneel, van de afvoerkanalen in functie van de wetgeving, of indien ze geen enkele speciale verplichting voorziet, in functie van de gebruiksfrequentie en in ieder geval kort voor het verlaten van de gehuurde plaatsen • Onderhoud en herstellingen met name van de schouwen, de haardplaats, de lijsten en de tabletten van de schouwen • Schoonmaak, eventueel boenen. De huurder is echter niet verantwoordelijk voor het natuurlijke verkleuren door de warmte of de rook dat het resultaat is van een normaal gebruik	• Nodig(e) herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen (afvoerpijpen)
11	Tanks , putten	• Informeren van de verhuurder van eventuele verslechtingen en afwijkingen • In geval van een mazouttank, behoud van een voldoende niveau van brandstof om verontreiniging te voorkomen. In geval van overloop, komt het herstel in de oorspronkelijke toestand toe aan de huurder die een vordering tegen de leverancier moet instellen.	• Herstellingen, schuren (behalve indien toerekenbaar aan de huurder bijvoorbeeld te wijten aan een slecht onderhoud van de kroonlijsten), eventuele vervanging van de geleider
12	Airconditioning	• Onderhoud en periodieke controle overeenkomstig de bepalingen van de huurovereenkomst en de geldende regelgeving • Detail van de tussenkomsten ten laste van de huurder (zie bijlage 5)	• Detail van de tussenkomsten ten laste van de verhuurder (zie bijlage 5)
13	Rookdetectoren geplaatst door de verhuurder	• Indien nodig vervanging van de batterijen	• Nodig(e) herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen
14	Riolen en afvoerbuizen	• Onderhoud, schoonmaak en ontstopping van de afvoercollectors en -buizen, sterfputten, inspectieputten, afvoeren, horizontale aansluitingen en kolommen, behalve indien de obstructie veroorzaakt is door een gebrek aan de installaties	• Andere nodige herstellingen en vervangingen behalve indien te wijten aan een slecht gebruik door de huurder (bijvoorbeeld, gebruik van bijtende producten)
15	Elektriciteit	• herstel in oorspronkelijke staat van schade door plaatsen van verlichting • De huurder is gehouden om op verlichtingspunten wachtdraden te behouden van ongeveer 10cm. Indien hij de draden afknipt tot aan het plafond, zal hij gehouden zijn de draden in de bekleding te vervangen. • Indien de huurder bijkomende draden, kanalisaties of apparaten plaatst, moeten deze conform zijn aan de geldende regelgeving • De huurder moet erover waken de installatie te onderhouden en deze niet geheel of gedeeltelijk te overbelasten. hij is gehouden de gebroken lampen, led-buizen, schakelaars, lamphouders en stopcontacten te vervangen, zelfs indien ten gevolge van een normaal gebruik • zie ook de tussenkomsten opgenomen in bijlage 4 (kolom huurder)	• De verhuurder draagt alle interventies (kolom verhuurder) opgenomen in bijlage 4
16	Goten, dakgoot, regenpijp	• Schoonmaken en weghalen van elementen die het aflopen van water verhinderen indien de huurder over een gemakkelijke toegang tot de installaties beschikt, namelijk zonder professionele begeleiding vrij toegankelijk • Informeren van de verhuurder van iedere afwijking of gebrek	• Nodig(e) herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen

17	Tuinen	• Leegmaken van poelen en vijvers • Periodiek trimmen en snoeien van struiken en hagen. • Bescherming van de bomen tegen rupsen, mos of korstmossen. • Maaien, onderhoud en snijden van de grasmat. • Onderhoud van de en perken en bloembedden en de planten • Wieden van onkruid • Verzamelen en verwijderen van dode bladeren.	• Kappen en vervangen van dode bomen • Snoeien van hoogstammige bomen (behalve als de partijen anders beslissen) • Herstel van de omheiningen • Leegmaken van poelen en vijvers bij de levering van het gehuurde goed • Andere nodig(e) onderhoud en vervangingen"
18	Binnentimmerwerk, houtwerk, raamwerk	• Schoonmaken, onderhoud • Herstelling van deuken, krassen en vlekken	• Nodig(e) herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen met name de ontwrichting van het houtwerk door de ouderdom, bewegingen van het gebouw, slijtage
19	Schoonmaak	• Onderhoud van het gehuurde goed, waaronder inbegrepen de installaties en toebehoren in goede staat van netheid en onderhoud. Hij gebruikt hiervoor geschikte producten op een gepaste wijze.	
20	Parlofonie	• Vervanging van de batterijen en de micro capsule	• Andere nodig(e) onderhoud en vervangingen (vervanging van de transformateur, schakelingen, parlofonen, bellen, toestel aan de inkom en mechanismen van sluiting)
21	Loodgieterij	• Onderhoud van de installaties (preventie tegen bevriezing, vervanging van dichtingen, ontkalken van de leidingen)	• Nodig(e) herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen
22	Deuren, scharnieren	• Smeren, onderhoud van de sloten, klinken en mechanismen voor openen en sluiten • Herstel in oorspronkelijke staat ten gevolge van de plaatsing van een bijzetslot, versieringen of inkepingen in de duran wat in sommige gevallen kan leiden tot een volledige vervanging van het deurblad • Vervanging van het slot in geval van verlies van de sleutel	• Nodig(e) herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen
23	Radiators	• Onderhoud (regelmatige zuivering). Zie bijlage 3	• Andere nodig(e) onderhoud en vervangingen (zie bijlage 3)
24	Vloerbekleding (betegeling, bevoering, parket, plankenvloer, balatum, tapijt, beton, etc...)* ₃	• Schoonmaken • Periodiek onderhoud door middel van producten geschikt voor de kenmerken van de vloerbekleding (boenen, beoliën, vernissen) • Herstel van deuken, krassen, scheuren, vlekken) die hem toerekenbaar zijn. hij is bijvoorbeeld niet verantwoordelijk voor de inzakking veroorzaakt door de voeten van meubels of de verkleuring van de bekleding die te maken heeft met gevoeligheid aan licht.	• Andere nodig(e) onderhoud en vervangingen die niet toerekenbaar zijn aan de huurder
25	Bekleding van de buitenmuren		• herstellingen en onderhoud
26	Bekleding van de binnenmuren en plafonds (verf, behangpapier, betegelig)	• Schoonmaken (hieronder begrepen sporen van nicotine) of ontstoffen in overeenstemming met de kenmerken van de bekileding en door middel van geschikte producten • Werken van herstel in oorspronkelijke staat die te maken hebben met het plaasten van spijkers, haken of andere muurbevestigingen, geplaatst door de huurder	• Andere nodig(e) onderhoud en vervangingen

27	Kranen	• Schoonmaken • Ontkalken • regelmatig schoonmaken en veravanging van afdichtingsprofielen, filters en straalregelaars	• vervanging van versleten kranen
28	Toiletten	• Onderhoud en herstelling van de spoelbak, in het bijzonder verwijdering van verkalking • vervanging van de dichtingen evenals de koppeling voor de verbinding van de afvoerpijp, de ketting van de trekker, het handvat evenals de vlotter van het reservoir • Nazicht van het bestaan van eventuele lekken • Vervanging van de scharnieren en tandwielen van de zitting en het deksel	• Nodig(e) herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen
29	Dak	• Het onderhoud van de koepels of lantaarns of nog de dakvensters valt ten laste van de huurder die ze in een goede staat van netheid moet houden, L'entretien des coupoles ou lanterneaux ou encore vasistas est à charge du locataire qui doit les maintenir en bon état de propreté, afzettingen van mos op de buitenkant moet verwijderen (indien deze toegankelijk is, namelijk zonder professionele begeleiding vrij toegankelijk) en het frame regelmatig moet bedienen (en smeren).	• Nodig(e) herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen
30	Voetpaden	• Schoonmaak + onderhoud + opruimen van sneeuw indien nodig	• Andere nodig(e) onderhoud en vervangingen voor zover het voetpad ressorteert onder de verhuurder valt en niet aan een publieke overheid toebehoort.
31	Ventilatie	• Regelmatige verluchting van de ruimten en voldoende verwarmen – Schoonmaak en/of regelmatige vervang van de filters – Schoonmaak van de openingen	• Nodige herstellingen die niet ten laste van de huurder vallen en die slechts op de verluchttingsapparaten betrekking hebben
32	Ongedierte, kakkerlakken en andere schadelijke organismen ontstaan tijdens de bewoning	• Verdelgen van schadelijke organismen, behalve indien zij blijvend terugkomen voor redenen vreemd aan het gebruik door de huurder	• Verdelging van schadelijke organismen niet toe te rekenen aan de huurder
33	Ramen/Raamwerk/ Spiegels	• Vervanging van gebroken ruiten • Regelmatige schoonmaak van de toegankelijke ramen • Herstel van krassen op de vensters of het raamwerk • Onderhoud en smeren van de scharnieren van het raamwerk • Voldoende ventilatie van het goed (zie "ventilatie") • De vrije afloop van water van condensatie van het raamwerk onderhouden, op straffe van aansprakelijk te worden gesteld voor de schade die eruit voortkomt (vocht, schimmel,...)	• Nodig(e) herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen
34	Rolliiken, gordijnen geplaatst door de verhuurder	• Onderhoud overeenkomstig de kenmerken van het voorwerp • regelmatig gebruik om blokkages te vermijden • Smeren van de tandwielen, scharnieren, coulissen en de schroefduimen. • Schoonmaken en herstel van de doeken, jaloezieën en de luiken	• Nodig(e) onderhoud en vervangingen niet toerekenbaar aan de huurder



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. TREMIE

(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) Eclairage de secours : soquets et ampoules.
- 4) Alarme : piles.
- 5) Eclairage 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) Coulissex 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.



BIJLAGE 2 - LIFTEN

De liften bevatten een belangrijk aantal onderdelen en mechanismen.

Teneinde niet gehouden te zijn een gedetailleerde lijst van de onderdelen te geven, moet in aanmerking genomen worden dat alle herstellingen en vervangingen ten laste vallen van de verhuurder met uitzondering van een lijst beperkt tot de tussenkomsten die hierna vermeld worden die ten laste zijn van de huurder. Het gaat om onderdelen waarvan de vervanging of herstelling – door het gebruik – regelmatig moet plaatsvinden en maakt daarom deel uit van de onderhoudsverplichtingen ten laste van de huurder.

1. MACHINEKAMER

(a) Lier :

- Borstels en borstelhouders van de centrifugale schakelaar
- Rubber van de koppeling van de remkatrol.

(b) Remmen :

- Remvoeringen
- Openingstangen met veren

(c) Mechanische stuwkracht :

- Vaste en mobiele contacten met dragers en isolerende tubes
- besturingsnokken

(d) Starter :

- Vaste en mobiele contacten met dragers, shunts en isolerende tubes
- Vertragsapparaat met lucht- en oliesysteem
- Contacten voor de starter
- Spanningsveer van de besturingsrail.

(e) Motor :

- Borstels en borstelhouders

(f) Metaalwerk :

- Vaste, mobiele en hulpcontacten, veren om te stoppen en spoel van de elektromagnetische schakelaars
- Vaste en mobiele contacten, spoel en kern van het besturingsrelais

- richter
 - transformator
 - warmtewisselaar
 - prints
 - schakelaars
 - zekeringen en toebehoren.
- (g) Distributeur van de verdiepen :
- contacten en knoppenset.
- (h) Versnellingsregelaar :
- weerstandregulator en contact
 - contact voor de katrolschijf.
- (i) Ophanging van de cabine :
- Zacht kabelcontact
 - contact maximaal vermogen en overbelast contact.
 - Eindschakelaar
 - Vaste en mobiele contacten, isolerende tube.
- (j) Hoofd circuitonderbreker :
- Alle onderdelen : thermisch element, spanningsspoel, contacten, oliebad.
- (k) Schakelaar verlichtingscircuit :
- zekeringen.

2. Lier

- (a) Bovenste Joug :
- Ophanging cabine
 - Zacht kabelcontact contact maximaal vermogen en overbelast contact.
- (b) Slede van het geleidingssysteem van de cabine :
- Alle onderdelen behalve de klemmen, de assen en de steunen.
- (c) Parachute :
- Veiligheidscontact.

(d) Cabine :

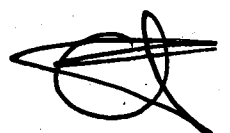
- 1) Verlichtingssysteem : kapjes, lampen, tubes, lamphouders, schakelaar.
- 2) Bedieningspaneel : knoppen en kapje voor de knoppen, vaste en mobiele contacten,... lampjes.
- 3) Noodverlichting : lamphouders en lampjes.
- 4) Alarm : batterijen.
- 5) Verlichting dak cabine : lamphouders en lampjes.
- 6) Foto-elektrische cel : lampjes
- 7) Veiligheidsdrempel : contact en activeringsknop.
- 8) Automatische deur van de cabine :
 - Stok en schakelaar van het aandrijvingssysteem
 - ophangingswiel
 - Geleidingsmechanisme
 - sluitingscontact
 - vergrendelingscontact
 - contact en verbindingkabel van de veiligheidsstrip
- 9) Semi-automatische liftdeur :
 - deurslot
 - sluitingssysteem
 - contactbrug van sluiting
 - veiligheidsslot : sloten, contacten, bedieningshefboom.
- 10) Automatische liftdeur :
 - ophangingswiel
 - Geleidingsmechanisme
 - sluitings- en vergrendelingscontact de.
- 11) Bedieningspaneel aan de buitenkant :
 - Volledige knop en kapje
 - Vaste en mobiele contacten en sleutel
 - lampjes.

(e) Staven en tegengewichten :

- 1) Slede van het geleidingssysteem tegengewichten: remvoering veren en apparaat voor automatisch beoliën;
- 2) Parachute : veiligheidscontact.

(f) Controlecontact van de deuren van de schaal: alle onderdelen

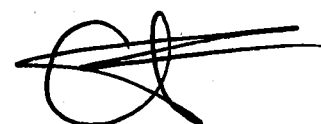
(g) Schoonmaken van de schaal : hierin inbegrepen het legen behalve indien ten gevolge van insijpeling of overstroming



ANNEXE 3 : CHAUFFAGE

Tableau récapitulatif des principales interventions possibles

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



BIJLAGE 3 : VERWARMING

Overzichtstabel van de voornaamste mogelijke tussenkomsten

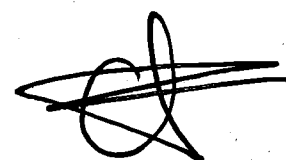
Materiaal	Ten laste van de verhuurder	Ten laste van de huurder
Verwarmingsketel	Vervanging van gebrekkige elementen	Schoonmaken + onderhoud + periodieke contrôle vereist door de regelgeving
Evacuatiekanaal verbrandingsgas	Alle vervangingen	Schoorsteenvegen
Toebehoren van de verwarmingsketel , convectoren / circulatiepompen, gemotoriseerde kleppen, thermometer	Alle vervangingen	Controle, afstellingen, onderhoud (dichtingen, vullingen), smeren, kalibratie
Elektrisch bedieningspaneel van de sondes	Vervanging van het paneel en gebrekkige onderdelen	Onderhoud en afstelling
Verdelingskleppen	Alle vervangingen	Onderhoud + dichtingen, vullingen, omschakelen, kalibratie etc.
Normale of thermische kleppen van de radiator	Alle vervangingen	Onderhoud
Convectoren of radiatoren	Alle vervangingen	Ontstopping, zuivering
Branders en toebehoren (motor, ventilator, pomp, regelventiel, relais)	Alle vervangingen	Schoonmaken en vervanging, filter, sproeier, elektroden en controle
Gasramp	Alle vervangingen	Onderhoud en afstellen
Uitbreidingskruiken	Alle vervangingen	Bijvullen stikstof + kalibratie en dichtingen
Aanvullende pompen	Alle vervangingen	Dichtingen, koppelingen + controle en onderhoud
Elektrisch bedieningspaneel	Alle vervangingen	Thermische Contactoren zekeringen, controlelampen + schoonmaken en afstellen
Diverse leidingen + thermische isolatie	Alle werken en onderdelen	



Annexe 4 : ELECTRICITE

Entretien installations électriques

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



Bijlage 4 : ELEKTRICITEIT

Onderhoud elektrische installaties –

Materiaal	Ten laste van de verhuurder	Ten laste van de huurder
Installatie in zijn geheel	Periodieke controles	
Hoogspanningscabine	Alle vervangingen	Ontstopping, vastzetten of thermografie
noodgroep + tablet + batterij	Alle vervangingen	Onderhoud, gasoil, olies
Laagspannings schakelbord . : sokkelautomaat, scheidingsschakelaar, metingsapparatuur + condensatoren cos. phi . armatuur, dragers, etc. voor TL lampen	Alle vervangingen	Ontstopping, vastzetten of thermografie, zekeringen voor de verdelingsgeleiders of
Binnenkabels voor alle diensten	Alle vervangingen behalve deze veroorzaakt door veranderingen van de huurder	
Verdelingspanelen	Vervanging	Wijzigingen aangebracht door de huurder, ontstopping, vastzetten en/of thermografie+ vervanging van de zekeringen
Stekkers, schakelaars, lamphouders, lampen, voorschakelapparaten, starters, zekeringen		Alle vervangingen, zelfs na normaal gebruik
Relais en impulsschakelaars	Alle vervangingen	



Annexe 5 : CONDITIONNEMENT D'AIR

Tableau récapitulatif des principales interventions possibles

Matériel	A charge du bailleur	A charge du locataire
Compresseurs frigorifiques	Pièces mécanique, vidanges et recharges complètes huile et fluide réfrigérant, toutes pièces de régulation et de commande électrique	Entretien, niveau d'huile et compléments d'huile et de fluide réfrigérant, filtres, réglage et entretien
Circuit eau condenseur (pompes, filtres, tours, clapets, ventilos, pompes)	Remplacement de grosses pièces	Nettoyage, vidange, graissage, joints, courroies, roulements, membranes
Commandes électriques et thermostatiques	Remplacement de grosses pièces	Dépoussiérage, fusibles, lampes-témoins
Circuits primaires eau glacée/eau chaude(moteurs, pompes, vannes de régulation, pompes d'appoint, vannes, calorifugeage)	Remplacement	Joints + bourrages, membranes des servomoteurs Entretien + réglage (les joints doivent être remplacés régulièrement).
Groupes de pulsion (grilles + filtres primaires, Batteries préchauffe, anti- gel, batteries froide, cuves, pompes, rampes humidification) et groupes d'extraction	Remplacement rapports et mouvements Remplacement complet	Eléments de filtres, nettoyage grilles, nettoyage batteries, nettoyage gicleurs
Thermomètres, manomètres, ventilos + moteurs	Remplacement complet	Remplacement brise-goutte, bourrages, joints, accouplements, courroies, roulements
Eléments de régulation (sondes, thermostats, vannes 3 voies, clapets,	Remplacement complet	Membranes moteurs, pneumatiques, bourrages, tous entretiens
Traitements d'eau	Remplacement et réparation produits de traitement d'eau des circuits fermés Résine adoucisseur	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

Compresseurs d'air	Toutes grosses pièces, y compris soupape de sûreté, manostat, démarreur, commandes électriques	Entretien, huile, graisse, clapets, membranes, soupapes, cartouches, déshydrateur
Tableau général de régulation	Toutes pièces et remplacement	Nettoyages, contrôles, réglages
Electro-convecteurs, ventilo-convecteurs, grille de pulsion avec servo ou batteries intermédiaires	Tous gros remplacements	Eléments thermostatiques de détection et réglages, purges, nettoyages
Ventilos et extracteurs en toiture	Tous remplacements	Entretien général
Boîtes de détente (filtre Servomoteurs, thermostats de zones)	Tous gros remplacements	Nettoyage, réglage, éléments de filtres



BIJLAGE 5 : AIRCONDITIONING

Overzichtstabel van de voornaamste mogelijke tussenkomsten

Materiaal	Ten laste van de verhuurder	Ten laste van de huurder
Koelcompressoren	Mechanische onderdelen, volledig legen en heropvullen met olie en koelvloeistof, alle onderdelen voor regulatie en van elektrische bediening	Onderhoud, test van afdichting, aanvullingen van olie en koelvloeistof, filters, verdamper, dichtingen, afstelling en onderhoud
Circuit watercondensator(pompen, filters, rondjes, kleppen, ventilator,)	Vervanging van grote onderdelen	Schoonmaken, legen, smeren, dichtingen, banden, lagers, membranen.
Elektrische en thermostatische toestellen	Vervanging van grote onderdelen	Onststoffen, Termische, zekeringen, controlelampen
Primaire circuits koud/warm water(motoren, pompen, regulatiekleppen, aanvullende pompen, kleppen, termische isolatie)	Vervanging	dichtingen + kalibreren, membranen van de des servomotoren Onderhoud + afstemmen (de dichtingen moeten regelmatig vervangen worden).
Pulsiegroep (roosters + primaire filters, batterijen voorverwarming, antivries, koude batterijen, tanks, pompen, bevochtigingsrampen) en extractiegroepen	vervanging verslagen en bewegingen Volledige vervanging	Filterelementen, schoonmaken, roosters, schoonmaken sproeiers.
Thermometers, manometers, ventilators + motoren	Volledige vervanging	Vervanging brise-gout- te, kalibreren, dichtingen, koppelingen, banden, lagers
Regulatie-elementen (sondes, thermostaten, driewegsklep, kleppen,	Volledige vervanging	Membranen pneumatische motoren, kalibreren, alle onderhoud
Behandeling van water	Vervanging en herstelling producten behandeling water van gesloten circuits Verzachtende hars	Wateranalyses (circuit koud water, rond circuit, verzacht water...) producten voor behandeling water van de open / halopen circuits (verzachtend zout, biocide

		tour...) onderhoud verzachter, kruiken en schoonmaken zoutbakerhoud
Luchtcompressoren	Alle grote onderdelen, waaronder veiligheidskleppen, drukregelaar, starter, elektrische bediening	Onderhoud, olie, kleppen, membranen, ventielen, patronen, dehydrator
Algemeen regulatiepaneel	Alle onderdelen en vervanging	Schoonmaken, controles, afstellingen
Electro-convectoren, ventilator-convecteurs, aandrijvingsrooster met servo of tussenliggende batterijen	Alle grote vervangingen	Thermostatische detectie-elementen en afstellingen, zuiveringen en schoonmaken
Ventilatoren en extractoren in het dak	Alle vervangingen	Algemeen onderhoud
ontspannerbox (filter Servomotoren, thermostaten van zones)	Alle grote vervangingen	Schoonmaken, afstellen, filterelementen

