

THE BOILER: MAINTENANCE AND REPAIRS

1. Maintenance of the boiler

Article 223 of the Brussels Housing Code stipulates that the tenant must ensure that the flat is used and maintained with due care. This obligation also applies to the boiler. The tenant must therefore call in a professional to carry out regular maintenance on the boiler and the maintenance invoices must be carefully kept.

However, the replacement of a major part of the boiler is the responsibility of the landlord, unless the problem is due to a lack of regular maintenance by the tenant or some other fault of the tenant.

How often?

The lease contract is the law between the parties, so it is important to respect the frequency of maintenance mentioned in the contract (once a year, every two years, etc.). The tenant must keep proof of the maintenance carried out.

Periodic inspection ?

In addition, there is a legal obligation in Brussels to carry out a periodic inspection of the boiler, i.e. every year for oil-fired boilers and every two years for gas-fired boilers.

In practice, the maintenance itself consists of cleaning and lubricating the various parts, while the periodic inspection consists of checking the conformity of the boiler, particularly with regard to the degree of pollution of the smoke emitted.

=> If there is no indication in the lease contract as to the frequency of maintenance, it must be carried out at the same frequency as the periodic inspection.

=> In practice, maintenance and periodic inspection are carried out simultaneously, by a certified professional.

2. Boiler repairs

The landlord is responsible for major repairs in the dwelling. However, if the damage is due to the tenant's fault or negligence, the tenant will be responsible for the repairs.

So, if the boiler breaks down, the tenant must notify the landlord as soon as possible so that he can carry out the necessary repairs.

If the tenant has not complied with the maintenance obligation, it will be more difficult to turn to the landlord in the event of a breakdown or major repairs. It will be difficult to determine whether the breakdown is due to the tenant's lack of maintenance or not.

For more information

- **ARTICLE 223 OF THE BRUSSELS HOUSING CODE**
- **NON-LIMITATIVE LIST OF REPAIRS AND MAINTENANCE WORK THAT MUST BE CARRIED OUT BY THE LESSEE OR BY THE LESSOR**

De verwarmingsketel: onderhoud en reparaties

1. Onderhoud van de ketel

Artikel 223 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat de huurder ervoor moet zorgen dat het appartement met de nodige zorg wordt gebruikt en onderhouden. Deze verplichting geldt ook voor de verwarmingsketel. De huurder moet dus een beroep doen op een vakman om regelmatig onderhoud aan de verwarmingsketel te laten uitvoeren en de onderhoudsfacturen moeten zorgvuldig worden bewaard.

De vervanging van een belangrijk onderdeel van de verwarmingsketel valt echter onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder, tenzij het probleem te wijten is aan een gebrek aan regelmatig onderhoud door de huurder of een andere fout van de huurder.

Hoe vaak?

De huurovereenkomst is de wet tussen de partijen, dus het is belangrijk dat de in de overeenkomst vermelde onderhoudsfrequentie wordt nageleefd (eenmaal per jaar, om de twee jaar, enz.). De huurder moet bewijzen bewaren van het uitgevoerde onderhoud.

Periodieke inspectie ?

Bovendien is er in Brussel een wettelijke verplichting om een periodieke keuring van de ketel uit te voeren, d.w.z. elk jaar voor oliegestookte ketels en elke twee jaar voor gasgestookte ketels.

In de praktijk bestaat het onderhoud zelf uit het reinigen en smeren van de verschillende onderdelen, terwijl de periodieke keuring bestaat uit het controleren van de conformiteit van de ketel, met name wat betreft de mate van verontreiniging van de uitgestoten rook.

=> Indien in de huurovereenkomst niets is bepaald over de frequentie van het onderhoud, moet dit worden uitgevoerd met dezelfde frequentie als de periodieke keuring.

=> In de praktijk worden onderhoud en periodieke inspectie gelijktijdig uitgevoerd, door een gecertificeerd vakman.

2. Ketel reparaties

De verhuurder is verantwoordelijk voor grote reparaties in de woning. Als de schade echter te wijten is aan de schuld of nalatigheid van de huurder, zal de huurder verantwoordelijk zijn voor de reparaties.

Als de verwarmingsketel kapot gaat, moet de huurder de verhuurder dus zo snel mogelijk op de hoogte brengen, zodat deze de nodige reparaties kan uitvoeren.

Indien de huurder de onderhoudsverplichting niet is nagekomen, zal het moeilijker zijn zich tot de verhuurder te wenden in geval van pech of grote herstellingen. Het zal moeilijk zijn te bepalen of het defect te wijten is aan het gebrek aan onderhoud van de huurder of niet.

Voor meer informatie

- **ARTIKEL 223 VAN DE BRUSSELS HUISVESTINGSCODE**
- **NIET-LIMITATIEVE LIJST VAN HERSTELLINGS- EN ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN DIE DOOR DE HUURDER OF DOOR DE VERHUURDER MOETEN WORDEN UITGEVOERD**

La chaudière : entretien et réparations

1. L'entretien de la chaudière

L'article 223 du Code bruxellois du Logement dispose que le locataire doit veiller à user de l'appartement et en assurer l'entretien en bon père de famille. Cette obligation s'applique également à la chaudière. Le locataire doit ainsi faire appel à un professionnel pour effectuer régulièrement l'entretien de la chaudière et les factures d'entretien doivent être soigneusement conservées.

Néanmoins, le remplacement d'une partie principale de la chaudière est à charge du propriétaire, sauf si le problème est dû à un manque d'entretien régulier de la part du locataire ou d'une autre faute de celui-ci.

A quelle fréquence ?

Le contrat de bail tient lieu de loi entre les parties, il est donc important de respecter la fréquence d'entretien mentionnée dans le contrat (une fois par an, tous les deux ans, ...). Le locataire doit veiller à conserver la preuve des entretiens réalisés.

L'Inspection périodique ?

En outre, il existe à Bruxelles une obligation légale relative à l'inspection périodique de la chaudière, à savoir tous les ans pour les chaudières au mazout, et tous les 2 ans pour les chaudières au gaz.

En pratique, l'entretien proprement dit, consiste en un dégratage et graissage des différentes pièces, tandis que l'inspection périodique, consiste en la vérification de la conformité de la chaudière, notamment par rapport au degré de pollution des fumées émises.

=> Si il n'y a aucune indication dans le contrat de bail quant à la fréquence de l'entretien, celle-ci doit être faite à la même fréquence que l'inspection périodique.

=> En pratique, l'entretien et l'inspection périodique se font simultanément, par un professionnel agréé.

2. La réparation de la chaudière

Le propriétaire est responsable des grosses réparations dans le logement. Cependant, si les dégâts sont dus à une faute ou à une négligence du locataire, c'est ce dernier qui devra se charger des réparations.

Donc, si la chaudière tombe en panne, le locataire doit avertir son propriétaire le plus rapidement possible pour qu'il effectue les réparations nécessaires.

Si le locataire n'a pas respecté son obligation d'entretien, il sera plus compliqué de se tourner vers son propriétaire en cas de panne ou de grosses réparations. En effet, il sera difficile de déterminer si la panne est due au défaut d'entretien du locataire ou non.

Pour plus d'informations

- ARTICLE 223 DU CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT
 - LISTE NON-LIMITATIVE DES RÉPARATIONS ET TRAVAUX D'ENTRETIEN IMPÉRATIVEMENT À CHARGE DU PRENEUR OU IMPÉRATIVEMENT À CHARGE DU BAILLEUR
-