Qui doit organiser et payer la réparation de la chaudière ?

Notre réponse

La réponse à cette question **dépend** du **type** de réparation et de **l'origine du dégâ**t :

- Si vous êtes **propriétaire**, vous êtes responsable des **grosses réparations** et des **travaux importants d'entretien** dans le logement, y compris pour la chaudière.
  Vous devez payer les réparations de la chaudière tombée en panne si elles sont dues à la **vétusté**, **l'usure normale, la force majeure** ou à un **défaut de placement**.
  Vous devez également prendre en charge le **remplacement** de la chaudière (ou d'une partie principale de l'appareil).
  Le seul cas où ces travaux ne sont pas à votre charge, c'est lorsqu'ils sont la conséquence d'une faute de votre locataire (par exemple, un manque d´entretien régulier).

- Si vous êtes **locataire**, vous devez utiliser la chaudière de manière prudente et raisonnable. Donc, si les dégâts à la chaudière proviennent d'une **mauvaise manipulation ou d'une dégradation de votre part**, vous devez assumer le paiement des réparations.
  Vous devez également effectuer les **réparations locatives**, c'est-à-dire des réparations peu importantes et dues à l'utilisation normale du logement. Pour la chaudière, vous devez prendre en charge le remplacement de petits éléments comme les joints, ou les lampes-témoins.
  Enfin, vous devez assurer le **bon entretien** de la chaudière. A ce sujet, les contrats de bail prévoient souvent que le locataire doit effectuer l'entretien de la chaudière une fois par an. Si vous ne remplissez pas votre obligation d'entretien et que la chaudière ne fonctionne plus à cause de ce manque d'entretien, vous devez payer les réparations, même si elles sont importantes.

Attention ! Pour que le propriétaire puisse effectuer les réparations à sa charge, le locataire doit **l'avertir** le plus **rapidement** possible du problème. Un **conseil** : avertissez le propriétaire **par écrit** pour en garder la trace.

Références légales

- Articles 8, 14 1°,15 et 16 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation
- Répartition des réparations, travaux et entretiens à charge du bailleur ou incombant au preneur (tableau non exhaustif)
- Articles 10 et suivants de l'arrêté du gouvernement wallon du 29 janvier 2009 tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique

Documents type

Date de mise à jour: Jeudi 23/10/25