

Annexe 2. Liste des frais qui peuvent être imputés au preneur ou au bailleur conformément à l'article 4

La liste ci-dessous n'est pas limitative. Les frais qui ne figurent pas sur la liste doivent être attribués au preneur ou au propriétaire selon le principe général de répartition de l'article 36, § 1er, alinéa premier, du Décret flamand sur la location d'habitations.

Habitations plurifamiliales	Pour le preneur	Pour le bailleur
1. Consommation d'eau	X	
2. Consommation de mazout / gaz naturel	X	
3. Consommation d'électricité parties communes	X	
4. Coûts de la collecte de déchets (si elle est organisée collectivement)	X	
5. Nettoyage et entretien des parties communes	X	
6. Petites réparations des parties communes (selon la liste des petites réparations)  Cela comprend, entre autres, le remplacement d'une lampe défectueuse, le remplacement des piles des détecteurs de fumée dans les parties communes, la réparation des serrures défectueuses, la réparation et le remplacement des vannes de service, des prises de contact et des interrupteurs (d'éclairage).	X	
7. Grosses réparations de parties/installations communes (qui ne figurent pas sur la liste des petites réparations), à l'exception des réparations dues à une mauvaise utilisation par les preneurs.		X
8. Achat/remplacement des compteurs des équipements d'utilité publique		X
9. Coûts pour l'ascenseur  L'entretien et la réparation de l'ascenseur relèvent en principe de la responsabilité du bailleur. Certaines pièces, dont le remplacement ou la réparation est dû à l'utilisation et qui doivent donc être effectuées périodiquement, sont toutefois à la charge du preneur. Afin d'éviter des calculs compliqués, une répartition forfaitaire est choisie.		
9.1. Entretien périodique	50 %	50 %
9.2. La réalisation de l'analyse des risques et d'un contrôle préventif		100 %
9.3. Le remplacement de grandes pièces et la réalisation des modernisations nécessaires		100 %
10. Coûts pour le syndic  Un syndic exécute des tâches liées à la fois à l'utilisation quotidienne du bâtiment et à l'entretien du bâtiment. Afin d'éviter des calculs	34 %	66 %

compliqués, une répartition forfaitaire est choisie.  Les services qui sont spécifiquement fournis sur demande et dans l'intérêt du bailleur ou du preneur (par exemple, l'ajout d'une clé pour le preneur ou la constitution d'un dossier lors de la vente pour le bailleur) sont entièrement à la charge de cette partie		
11. Concierge	75 %	25 %
12. Coûts pour l'assemblée générale		X
13. Frais de gestion/frais administratifs		X
14. Investissements/fonds de réserve		X

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 décembre 2018 portant exécution du Décret flamand sur la location d'habitations.

Bruxelles, le 7 décembre 2018.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

Geert BOURGEOIS

La Ministre flamande de l'Administration intérieure, de l'Intégration civique, du Logement, de l'Egalité des Chances et de la Lutte contre la Pauvreté

Liesbeth HOMANS