Droits Quotidiens

Mon logement est insalubre, dois-je avertir mon propriétaire ou puis-je agir moi-même ? (Wallonie)

Mise à jour : Mardi 16 mai 2023
Région wallonne

Si vous rencontrez un problème d'insalubrité dans votre logement, vous devez en premier lieu **prévenir votre propriétaire par écrit**.

Le **courrier recommandé** est le moyen le plus adéquat.
Il permet :

- d'expliquer de manière précise au propriétaire le problème rencontré,
- d'avoir la preuve que votre courrier est bien parvenu chez le propriétaire.
  Ne vous contentez donc pas d'un SMS, et encore moins d'un coup de téléphone.
  Conservez une copie de votre courrier et de l'accusé de recommandé.

L'envoi d'une simple lettre ou d'un mail en même temps que le recommandé est également conseillé.
Ces moyens de communications paraissent parfois moins agressifs, et ils arrivent plus rapidement.
En effet, le propriétaire peut tarder à aller chercher son recommandé à la poste, ce qui risque de retarder la résolution de votre problème.

Tant que vous n'avez pas prévenu le propriétaire en lui laissant un **délai raisonnable** pour s'exécuter, vous ne pouvez pas agir à sa place ou retenir le paiement des loyers.
A ce stade, cela pourrait se retourner contre vous.

Attention : soyez prudent si vous avez prévenu votre propriétaire mais qu'il ne réagit pas.

Vous pouvez **commander** les **travaux vous-même** si :

- les travaux sont **urgents** et nécessaires,
- et votre propriétaire est **injoignable**.

C'est ce qu'on appelle une "gestion d'affaires".
Ce mécanisme doit être utilisé avec prudence et dans des cas exceptionnels.
Il est important d'essayer de conserver la preuve de l'urgence, de la nécessité des travaux, et du fait que votre propriétaire était injoignable ou ne pouvait réagir rapidement.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Article 21 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Les documents types

Schéma explicatif : Logement insalubre - je contacte mon propriétaire.