

## J'ai trouvé un arrangement avec mon propriétaire pour mon logement insalubre. Que devons-nous faire ?(Wallonie)

Mise à jour : Mardi 16 mai 2023

Région wallonne

---

Vous devez formulé votre accord par **écrit**.

Cet accord doit être :

- rédigé en **plusieurs exemplaires** pour chaque partie ;
- **signé** ;
- et **daté** par toutes les parties.

**Attention** : l'accord doit respecter les **règles impératives** en matière de bail.

Sinon cet accord ne sera pas valable et en respect du locataire.

1) Dans un **bail de résidence principale** :

- **Au moment de la mise en location**, le propriétaire doit proposer un **logement salubre**.  
Sauf s'il s'agit d'un **bail de rénovation**.  
Dans ce cas, pendant le temps des travaux nécessaires pour rendre le logement salubre, le propriétaire ne peut réclamer aucun loyer au locataire.
- **Pendant toute la durée du bail**, le logement doit également **rester salubre**.  
Si le logement devient insalubre en cours de bail (ou si la cause d'insalubrité présente dès le départ se révèle en cours de bail), c'est au propriétaire d'exécuter les travaux nécessaires.  
Sauf si le locataire est à l'origine de l'insalubrité.

Ce sont des règles impératives.

Vous pourrez en exiger le respect même si vous avez signé un accord en contradiction avec ces règles. Mais mieux vaut les garder à l'esprit et ne pas accepter un accord amiable qui diminue les obligations du propriétaire.

2) Dans un **bail d'habitation de droit commun** :

Les règles sont les mêmes que pour le bail de résidence principales (voir point 1) mais ce sont des **règles supplétives**.  
Donc, vous pouvez vous mettre d'accord avec votre propriétaire pour diminuer ses obligations.

Tout d'abord, vérifiez si votre contrat de bail prévoit une diminution des obligations du propriétaire.  
Par exemple, en précisant que vous acceptez de louer le logement alors qu'il est en état d'insalubrité.  
Le bail pourrait aussi vous charger de réaliser et payer les travaux nécessaires pour rendre le logement salubre, tout en payant un loyer.

Si le contrat ne prévoit rien, les règles sont les mêmes que pour le bail de résidence principale : le propriétaire doit prendre en charge les travaux.

Sauf si le locataire est à l'origine de l'insalubrité.

Vous pouvez vous mettre d'accord avec votre propriétaire pour prévoir autre chose, cet accord ne sera pas contestable.  
Donc réfléchissez bien avant d'accepter une diminution des obligations du propriétaire.

**Pour plus d'informations vous pouvez consulter :**

### Les références légales

Articles 9, 50 et 52 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

## Les documents types

Schéma explicatif : Logement insalubre - je contacte mon propriétaire.

