Droits Quotidiens

Mon logement est insalubre et le propriétaire ne réagit pas. Puis-je faire effectuer les travaux nécessaires et lui envoyer la facture ? (Wallonie)

Mise à jour : Mercredi 17 mai 2023
Région wallonne

Si les travaux sont à charge de votre propriétaire, vous ne pouvez**pas** prendre l'initiative de commander ces travaux **sans son autorisation** écrite.
Sinon, votre propriétaire peut refuser de rembourser la facture s'il estime que :

- les travaux n'étaient pas indispensables,
- ou que vos travaux ont coûté trop cher.

Si vous avez interpellez votre propriétaire et qu'il ne réagit pas,**mettez votre propriétaire en demeure** de s'exécuter dans un certain délai.

S'il persiste, faites appel à un homme de métier pour qu'il constate les travaux à réaliser et qu'il établisse u**devis**.
Avertissez votre bailleur de vos démarches.
Adressez-vous au **juge de paix.**

Vous pouvez demander au juge de paix :

- l'exécution des travaux pour mettre le bien en conformité avec les critères minimaux de salubrité,
- avec astreinte ou,
- être autorisé à faire les travaux à la place du propriétaire,
- la rupture du bail,
- un dédommagement pour l'insalubrité subie,
- une diminution du loyer en attendant l'exécution des travaux,
- une indemnité pour couvrir les frais de relogement si le juge prononce la fin du bail aux tors du propriétaire (la résolution du bail).

Des modèles de requête sont souvent disponibles au greffe de la justice de paix concerné.

Par ailleurs, vous pouvez commander les travaux vous-même si :

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

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 garder :

- 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

Articles 7, 8, 9, 14, 15, 16 et 52 §6 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Articles 731 et 1344septies du Code judiciaire.

Les documents types

Schéma explicatif : que faire si le propriétaire n'effectue pas ses réparations (Wallonie et Bruxelles)?

Schéma explicatif : Logement insalubre - je contacte mon propriétaire.

Schéma explicatif : Logement insalubre - synthèse des différentes actions possibles (Région wallonne).

Modèle de mise en demeure d'effectuer des travaux (insalubrité)