

Mon logement est insalubre et le propriétaire ne réagit pas. Puis-je suspendre le paiement des loyers ? (Wallonie)

Mise à jour : Mercredi 17 mai 2023

Région wallonne

Non.

Vous ne pouvez pas arrêter le paiement de vos loyers, même si votre propriétaire n'effectue pas les travaux que vous estimez nécessaires pour rendre le logement salubre.

Le paiement du loyer est une de vos obligations.

Votre propriétaire pourrait demander au juge de paix de mettre fin au bail à vos tors (résolution du bail).

Avant d'arrêter le paiement de votre loyer, prenez conseil auprès **d'un professionnel**.

Si vous arrêtez le paiement de votre loyer, vous le faites à vos **risques et périls**.

Si vous le faites, prenez les **précautions** suivantes :

- Mettez votre propriétaire en demeure ([mettre en demeure](#)) par écrit de faire les travaux nécessaires dans un certain délai,
- et avertissez-le que s'il ne le fait pas, vous avez l'intention d'arrêter le paiement du loyer ou payez partiellement le loyer.
- Veillez à ce que la réduction de loyer soit proportionnelle aux manquements de votre propriétaire. Par exemple, si une pièce est indisponible sur 5, réduisez le loyer d'1/5ème.
- Placez les loyers impayés sur un compte spécial, par exemple chez un avocat, afin de montrer que vous avez l'intention de les payer dès que les travaux auront été faits.
Prévenez votre propriétaire de ce placement.

En cas d'inaction de votre propriétaire, adressez-vous à un **avocat** ou au **juge de paix**.

Vous pouvez soit essayer une médiation, ou une [conciliation](#), ou demander directement que le juge tranche votre conflit.

Vous pouvez demander au juge de paix :

- l'exécution des travaux pour mettre le bien en conformité avec les critères minimaux de salubrité, éventuellement,
- avec [astreinte](#),
- ou en étant autorisé à les faire 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 au tors du propriétaire (la résolution du bail).

Des modèles de [requête](#) sont généralement disponibles au [greffe](#) de la justice de paix du lieu du logement concerné.

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 : Logement insalubre - je contacte mon propriétaire.](#)

[Modèle de mise en demeure d'effectuer des travaux \(insalubrité\)](#)

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

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

