

## L'arrêté d'inhabitabilité met-il fin au contrat de bail (Wallonie)?

Mise à jour : Jeudi 30 juin 2022

Région wallonne

Cette fiche a été mise à jour il y a plus d'un an.

L'arrêté d'inhabitabilité ne met pas fin automatiquement au contrat de bail.

Lorsqu'un arrêté d'inhabitabilité est pris, on considère généralement qu'il y a **perte de la chose louée**". En effet, le locataire ne peut en principe plus utiliser le logement qu'il loue.

Cette perte a des **conséquences différentes selon** qu'elle provient d'un **cas fortuit ou de la faute** d'une des parties.

- Si une faute est imputable au propriétaire : le juge de paix peut prononcer la rupture du bail et le propriétaire doit indemniser financièrement le locataire;
- Si la perte découle d'un cas fortuit (dont personne n'est responsable), le juge peut prononcer la rupture du bail sans qu'aucune indemnité ne soit due.

**Attention**, les arrêtés d'inhabitabilité pris par un bourgmestre ne précisent jamais qui est responsable de l'insalubrité. Si le locataire estime que le propriétaire est responsable du problème, il peut donc être intéressant de saisir le juge de paix pour demander des dommages et intérêts.

Le juge de paix tranche si le bail prend fin par la faute du propriétaire ou du locataire.

Si votre logement est insalubre mais qu'il n'est pas visé par un arrêté d'inhabitabilité, vous pouvez aussi vous adresser au juge de paix pour obtenir la rupture du bail.

Pour plus d'informations, voyez la section "[Je m'adresse au juge de paix](#)".

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

### Les références légales

[Articles 12 et 35 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation](#)

### Les documents types

Aucun document type lié.

