

Réparations, entretiens et travaux : qui fait quoi (kot Wallonie) ?

Mise à jour : Mercredi 12 janvier 2022

Région wallonne

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

Dans la majorité des contrats de bail de kots, il n'y a pas de règle impérative à respecter concernant l'entretien et les réparations dans le kot. Le contrat de bail peut **fixer librement qui doit faire quoi**.

Une seule exception: si votre bail de kot est un **bail de résidence principale**, une répartition obligatoire est prévue par la réglementation.

Pour savoir si votre bail est un bail de résidence principale, voyez la question [Mon kot me sert de domicile, cela veut-il dire que j'ai un bail de résidence principale ?](#)

Dans ce cas, voyez la [rubrique "Réparations, entretiens et travaux"](#) dans la section "Bail de résidence principale".

Si votre bail **n'est pas** un bail de résidence principale, regardez donc ce qui est prévu dans votre **contrat** de bail.

Le juge interprète les règles du contrat de manière restrictive (c'est-à-dire que ce qui n'est pas prévu noir sur blanc ne sera pas appliqué), et en faveur du locataire (c'est-à-dire que si le juge doit choisir entre deux possibilités d'interprétation, il choisira la plus favorable au locataire).

Si rien n'est prévu dans votre contrat de bail, les règles applicables sont les mêmes que pour le bail de résidence principale. Dans ce cas, voyez la [rubrique "Réparations, entretiens et travaux"](#) dans la section "Bail de résidence principale".

En résumé :

A charge du locataire : le "menu entretien" du bien ou les "réparations locatives", sauf s'ils sont dus à la vétusté, à l'usure normale ou à la force majeure. La réglementation propose une **définition** : le menu entretien et les réparations locatives sont les réparations de minimales importances et dues à l'utilisation normale des lieux par le locataire. Le Gouvernement wallon a proposé un **tabelau (22 pages) des travaux et réparations à charges du bailleur et du locataire**. Vous le trouverez dans les documents-types. Ce tabelau est non limitatif, il ne prévoit pas tous les cas possibles.

Le locataire doit aussi effectuer les réparations rendues nécessaires par sa faute et/ou sa négligence, ou par les personnes dont il répond (entre autres ses enfants et ses invités). Par exemple, un invité a laissé couler de l'eau et cela a occasionné une dégradation du parquet. Le locataire doit payer cette réparation.

Il doit aussi faire les réparations qui découlent d'un **manque d'entretien**. Par exemple, s'il n'a pas correctement entretenu la chaudière, il doit payer le remplacement ou la réparation de la chaudière.

A charge du propriétaire: les autres réparations, c'est-à-dire : les grosses réparations, les travaux importants d'entretien et les réparations rendues nécessaires par la vétusté, l'usure normale et la force majeure.

Attention, **n'oubliez pas de prévenir** le propriétaire, de préférence par lettre recommandée, de la nécessité d'effectuer les réparations qui sont à sa charge, car si vous avez omis de le prévenir et que la situation venait à s'aggraver, vous risquez de devoir l'indemniser.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Articles 7, 8, 14, 15, 16 et 52, §6 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation](#)

Les documents types

[Tableau de synthèse : Réparations : qui doit payer quoi ? - Quelques exemples](#)

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

[Tableau des travaux et réparations à charge du propriétaire et du locataire créé par le Gouvernement wallon](#)

