

Mon propriétaire n'effectue pas les réparations, que puis-je faire (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.

Si un conflit survient, la première chose à faire est de vérifier qui (de votre propriétaire ou vous) doit effectuer les travaux de réparation.

Si les réparations sont à charge du propriétaire, commencez par l'avertir des travaux à réaliser, et veillez à garder une trace de cette démarche (mail, courrier recommandé).

Faire les réparations à la place du propriétaire ?

Vous **ne pouvez pas** prendre l'initiative d'agir à sa place si vous souhaitez qu'il paie la facture des réparations. Votre propriétaire pourra en effet refuser de rembourser la facture, estimant que les travaux n'étaient pas indispensables ou qu'ils auraient pu être faits à moindre frais.

Dans 2 cas, vous pouvez faire les réparations **et** exiger que le propriétaire paie la facture :

- si vous avez une autorisation écrite du propriétaire, **ou**
- si les travaux sont urgents et nécessaires et que le propriétaire est **injoignable** (injoignable signifie que le propriétaire est impossible à contacter et pas qu'il refuse simplement d'agir).

Si vous avez prévenu votre propriétaire mais qu'il ne réagit pas, vous pouvez lui envoyer une lettre de **mise demeure de s'exécuter dans les plus brefs délais**. S'il persiste dans son silence, faites alors appel à un homme de métier pour qu'il constate les travaux à réaliser et qu'il établisse un devis. Avertissez votre propriétaire de vos démarches et, pour éviter toute surprise, adressez-vous au juge de paix pour qu'il règle votre différend. Le juge de paix pourrait vous autoriser à commander vous-même les travaux sur base du devis.

Ne plus payer le loyer ?

En principe, vous ne pouvez pas, d'initiative, suspendre le paiement de vos loyers. C'est une obligation essentielle du locataire. Donc si vous suspendez le paiement de votre loyer, votre propriétaire peut demander au juge de paix de rompre votre contrat de bail à vos torts.

Demandez conseil à un professionnel et prenez certaines **précautions** :

1. Mettez votre propriétaire en demeure de faire les réparations nécessaires dans un certain délai et avertissez-le qu'à défaut d'exécution dans ce délai, vous avez l'intention de suspendre le paiement des loyers.
2. Veillez à ce que la réduction de loyer soit proportionnelle aux manquements de votre propriétaire.
3. Placez les loyers impayés sur un compte spécial (chez un avocat par exemple) afin de montrer que vous avez l'intention de les lui remettre dès qu'il aura rempli ses obligations. Il est préférable de prévenir votre propriétaire de ce placement.

L'idéal reste, en cas d'inaction de votre propriétaire, de **vous adresser au juge de paix**. Le juge de paix peut obliger le propriétaire à effectuer les réparations ou vous autoriser à les faire à la place du propriétaire et à ses frais.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

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

Les documents types

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

[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](#)

