

## Que faire si la connexion internet ou les meubles compris dans le loyer ne sont pas fournis (kot Wallonie) ?

Mise à jour : Vendredi 24 avril 2020

Région wallonne

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

Si votre propriétaire ne respecte pas ses obligations, dans un premier temps, **mettez-le en demeure** de s'exécuter (envoi de la [mise en demeure](#) par lettre recommandée). Si celui-ci s'obstine dans l'inexécution de son obligation, vous pouvez saisir le **juge de paix** pour qu'il règle le différend qui vous oppose.

Ce que vous pouvez demander au juge de paix :

- **L'exécution forcée du contrat** et d'éventuels dommages et intérêts

Lorsque le maintien du contrat de bail est possible, le juge peut condamner le propriétaire à fournir la connexion et les meubles, ainsi que le condamner au paiement de dommages et intérêts pour le préjudice que vous avez subi.

- **Une réduction du loyer**

Si le propriétaire n'est pas en mesure de fournir ce qu'il vous doit mais que vous souhaitez rester dans les lieux, vous pourriez demander une réduction du loyer (s'il manque les meubles par exemple) ou des charges (si c'est un forfait de charges et qu'internet n'est pas fourni alors que c'était prévu). Le montant de la réduction doit être équivalente à la valeur de ce que vous auriez dû avoir. Le juge appréciera.

- **La rupture du contrat aux torts du propriétaire (=résolution)** accompagnée d'éventuels dommages et intérêts

Si les manquements sont suffisamment graves (appréciation du juge), le juge peut prononcer la résolution du bail et condamner le propriétaire à payer ce qu'il doit, ainsi que le condamner au paiement de dommages et intérêts pour le préjudice que l'autre a subi.

En cas de manquement du propriétaire, il est parfois admis que le locataire refuse temporairement d'accomplir ses obligations en tout ou en partie. Par exemple, le locataire peut cesser de payer une part de son loyer. Cette possibilité est **l'exception d'inexécution**. Mais **attention**, elle doit respecter des conditions très strictes et doit être utilisée avec une extrême prudence. Dans la mesure du possible, il vaut mieux l'éviter.

Pour plus d'informations sur l'exception d'inexécution, voyez '[l'inaction du propriétaire](#)'.

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

### Les documents types

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

[Brochure : Le bail d'habitation en Wallonie - éditée par le SPW -édition juin 2023](#)

