

Puis-je demander une diminution de loyer ou mettre fin au bail si le propriétaire fait des gros travaux (Wallonie) ?

Mise à jour : Mercredi 21 septembre 2022

Région wallonne

Cela dépend du type de travaux et de leur **ampleur**.

Vous devez **supporter les travaux urgents qui durent maximum 40 jours** sans contrepartie.

Depuis septembre 2018, vous devez aussi supporter sans contrepartie les **travaux économiseurs d'énergie de 40 jours maximum**.

Les **travaux économiseurs d'énergie** sont des travaux qui donnent droit à une prime de la Région wallonne : travaux d'isolation des toits, des murs ou des sols, remplacement de la chaudière ou du chauffe-eau par un système performant, travaux permettant de respecter les normes de salubrité des logements, et réalisation d'un audit énergétique.

Par contre, le propriétaire doit obtenir votre accord (dans le contrat de bail ou plus tard) pour faire d'autres types de travaux.

Si les travaux (urgents ou économiseurs d'énergie) durent plus de **40 jours**, la réglementation prévoit que le propriétaire doit **diminuer le loyer**.

Mais **attention**, comme cette règle n'est pas **impérative**, le contrat de bail peut supprimer la diminution du loyer ou prévoir des **dérogations**. Vérifiez donc votre contrat de bail.

Si les travaux ont pour objectif de rendre le logement salubre, sécurisé ou habitable vous pouvez **demandeur au juge de paix une réduction de loyer**, même si les travaux durent moins de 40 jours. Dans ce cas, le contrat ne peut pas prévoir le contraire.

De plus, si les travaux (urgents ou économiseurs d'énergie) rendent votre logement **inhabitable**, même s'ils durent moins de 40 jours, vous pouvez demander la **rupture du bail**, voire un dédommagement.

Par ailleurs, une procédure de diminution de loyer existe. Pour plus d'infos, voyez [révision du loyer](#)'.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Articles 9 et 21 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation](#)

[Articles 5, 17 et Annexe de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 avril 2019 instaurant un régime de primes pour la réalisation d'un audit, de ses rapports de suivi des travaux et des investissements économiseurs d'énergie et de rénovation d'un logement](#)

Les documents types

Tableau de synthèse : Réparations : qui doit payer quoi ? - Quelques exemples

