

Mon propriétaire peut-il augmenter mon loyer pendant le bail (Wallonie) ?

Mise à jour : Mardi 9 avril 2024

Région wallonne

Normalement **non**.

Mais il peut demander une **révision** du loyer à certaines **conditions**.

Conditions

- Le contrat de bail doit être :
 - **écrit** ;
 - et **enregistré**.
- Le propriétaire doit avoir :
 - **votre accord** ;
 - ou
 - une **décision du juge de paix** qui autorise la révision et qui fixe le montant du loyer révisé.
- Il y a une **augmentation de la valeur locative**.

Le propriétaire doit prouver :
 - des **circonstances nouvelles** qui augmentent la valeur locative de **20 %** par rapport au loyer payé au moment de sa demande;
 - ou
 - qu'il a fait des **travaux** qui ont augmenté la valeur locative d'au moins **10 %** par rapport au loyer payé au moment de sa demande.
- Le propriétaire peut vous demander de réviser le loyer uniquement **entre le 9^e et le 6^e mois avant la fin d'un triennat**.
(triennat = période de 3 ans depuis le début du contrat).

Exemples

Si la fin du triennat est le 31 décembre, le propriétaire peut demander de réviser le loyer entre le 1^{er} avril et 30 juin.

Si la fin du triennat en cours est le 31 janvier, le propriétaire peut demander de réviser le loyer entre le 1^{er} mai et 31 juillet.

Votre accord ou le juge de paix

- Si vous êtes **d'accord** de réviser le loyer, vous devez payer ce nouveau loyer dès le 1^{er} jour du triennat suivant.
- Si vous n'êtes **pas d'accord**, votre propriétaire peut demander au **juge de paix** de décider de réviser le loyer. Il doit le demander **entre le 6^e et le 3^e mois** avant la fin du triennat.

Exemples :

- Si la fin du triennat est le 31 décembre, il doit le demander au juge de paix entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre.
- Si la fin du triennat est le 31 janvier, il doit le demander au juge de paix entre le 1^{er} août et 31 octobre.

Le propriétaire doit le demander au juge de paix du lieu où se trouve le logement.

Pour connaître ses coordonnées, voyez le [site de la compétence territoriale](#).

Circonstances nouvelles

Le juge de paix peut décider de réviser le loyer s'il y a des circonstances nouvelles, qui **augmentent** la valeur locative

de **20 %** par rapport au loyer payé au moment de sa demande.

Par exemple :

- l'amélioration des voies d'accès ;
- l'ouverture d'une école près du logement.

Par contre, l'évolution du marché immobilier n'est pas une circonstance nouvelle.

Le **propriétaire doit prouver** :

- les circonstances nouvelles ;
- et l'augmentation de la valeur locative.

Travaux

Le juge de paix peut décider de réviser le loyer si le propriétaire a fait des travaux qui ont **augmenté** la valeur locative d'au moins **10 %** par rapport au loyer payé au moment de sa demande.

Le **propriétaire doit prouver** que :

- il a **payé** les travaux ;
- ces travaux augmentent la **valeur locative** du logement ;
- ce ne sont pas des **travaux** qu'il doit faire parce qu'il est propriétaire.
Par exemple, des travaux pour que le logement respecte les exigences de sécurité et de salubrité ne permettent pas de réviser le loyer.
Le propriétaire doit faire des travaux de rénovation, de modernisation ou d'amélioration réelle du logement.

Les travaux ne doivent pas nécessairement concerner la partie du logement que vous occupez.
Ils peuvent être faits dans les parties communes, par exemple.

Loyer révisé

Le juge de paix fixe le **montant** du nouveau loyer, en tenant compte des intérêts de chacun.

Vous devez payer ce loyer révisé **dès le 1^{er} jour du triennat suivant**.

Attention : si la procédure devant le juge de paix n'est pas terminée à ce moment, vous devrez payer le loyer révisé **rétroactivement**, dès le premier jour du triennat suivant.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Article 58 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Les documents types

Brochure : Le bail d'habitation en Wallonie - éditée par le SPW -édition juin 2023

Modèle de demande d'augmentation de loyer.

