

## Puis-je demander une diminution du loyer pendant le bail (Wallonie) ?

Mise à jour : Mardi 9 avril 2024

Région wallonne

---

Normalement **non**.

Mais vous pouvez demander une **révision** du loyer, à certaines **conditions**.

### Demander avant la fin d'un triennat

Vous pouvez demander la révision du loyer uniquement **entre le 9<sup>e</sup> et le 6<sup>e</sup> mois avant la fin d'un triennat**

Exemples :

- Si la fin du triennat est le 31 décembre, vous pouvez demander de réviser le loyer entre le 1<sup>er</sup> avril et 30 juin.
- Si la fin du triennat en cours est le 31 janvier, vous pouvez demander de réviser le loyer entre le 1<sup>er</sup> mai et 31 juillet.

### Accord du propriétaire ou juge de paix

- Pas besoin du juge de paix si votre **propriétaire est d'accord** :
  - de réviser le loyer ;
  - et sur le montant du nouveau loyer.
- Si votre propriétaire n'est **pas d'accord**, vous pouvez demander au **juge de paix** de décider de réviser le loyer.

Vous devez le demander **entre le 6<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> mois** avant la fin du triennat.

Exemples :

- Si la fin du triennat est le 31 décembre, vous devez le demander au juge de paix entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 30 septembre.
- Si la fin du triennat est le 31 janvier, vous devez le demander au juge de paix entre le 1<sup>er</sup> août et 31 octobre.

Vous devez le demander au juge de paix du lieu où se trouve le logement.

Pour obtenir les coordonnées du juge de paix concerné, voyez le [site de la compétence territoriale](#).

### Diminution de la valeur locative

Le juge de paix peut décider de réviser le loyer, si vous **prouvez** que la valeur locative normale du logement a diminué :

- de **20 %** au moins par rapport au loyer que vous payez au moment de votre demande ;
- à cause de **circonstances nouvelles** : qui n'auraient pas pu être prévues au moment de signer le contrat de bail.  
Par exemple :
  - dégradation du quartier ;
  - persistance de travaux publics importants et perturbateurs ;
  - détérioration de l'immeuble ;
  - etc.

### 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<sup>er</sup> jour du triennat suivant**.

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 de diminution de loyer.](#)

