

Puis-je arrêter de payer mon loyer si le propriétaire ne fait pas les réparations nécessaires ? (Wallonie)

Mise à jour : Mardi 9 avril 2024

Région wallonne

Cela dépend.

Avant d'arrêter de payer votre loyer, demandez conseil à un professionnel.

Autorisation

Normalement, vous ne pouvez **pas arrêter de payer** votre loyer si vous n'y êtes pas autorisé.

Même si votre propriétaire ne fait pas les réparations nécessaires.

Si vous ne payez pas votre loyer, **vous vous mettez en tort**.

Votre propriétaire pourrait demander au juge de paix de :

- mettre fin au contrat de bail à vos torts ;
- vous condamner à payer une indemnité de rupture de plusieurs mois de loyers.

Précautions à prendre

1. **Informez** votre propriétaire des problèmes que vous avez tant qu'il ne fait pas les réparations.
Discutez avec lui.
Gardez une copie de vos échanges.
2. **Mettez** votre propriétaire **en demeure** de faire les **réparations** nécessaires avant une certaine date.
Prévenez-le que s'il ne fait pas les travaux avant cette date, vous **ne payerez plus** le loyer complet.
Gardez une **copie** de votre lettre ou de votre mail.
3. Diminuez le montant que vous payez de façon **proportionnelle aux manquements** de votre propriétaire.
Par exemple, si 2 pièces sur 10 sont indisponibles à cause d'une fuite d'eau, versez 8/10^{èmes} de votre loyer.
4. **Placez les loyers impayés** sur un **compte spécial**.
Cela montre que vous avez l'intention de les payer au propriétaire dès qu'il aura fait les travaux.

Par exemple, sur le compte professionnel de votre avocat.

Prévenez votre propriétaire que :

- vous mettez l'argent de côté ;
- vous lui donnerez l'argent quand il aura fait les travaux.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Article 14 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation](#)

[Article 9 § 2 alinéa 2 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 mise en demeure d'effectuer des travaux.](#)

[Schéma explicatif : que faire si le propriétaire n'effectue pas ses réparations \(Wallonie et Bruxelles\)?](#)

