

Mon propriétaire ne réagit pas, puis-je faire les travaux à sa place (Wallonie) ?

Mise à jour : Mercredi 12 octobre 2022

Région wallonne

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

La première chose à faire est de **vérifier qui doit effectuer les réparations**

Voyez le tableau créé par le Gouvernement wallon sous l'onglet "documents types" de cette fiche.

Si les réparations sont effectivement à charge de votre propriétaire, vous devez le prévenir.

Si les travaux ne sont pas urgents, vous ne pouvez pas faire les travaux à sa place.

Sauf s'il vous donne l'**autorisation**.

Dans ce cas, l'autorisation est donnée **par écrit**. Idéalement, l'écrit précise que vous faites les travaux mais que le propriétaire paye les travaux.

S'il ne vous a pas autorisé à faire les travaux à sa place :

1. Vous devez **mettre en demeure** le propriétaire de s'exécuter dans les plus brefs délais.
2. S'il ne réagit pas, faites un **devi**s avec un professionnel pour constater les travaux à réaliser.
3. Prévenez votre propriétaire de vos démarches.
4. Adressez-vous au **jug**e de paix pour qu'il condamne votre propriétaire à faire les travaux.

Des modèles de **requête** sont généralement disponibles au **greffe** de la justice de paix du lieu où se trouve le logement loué.

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

Si les travaux sont urgents, vous pouvez **effectuer les travaux à la place de votre propriétaires** :

- les **travaux sont urgents et nécessaires**,
- et **le propriétaire est injoignable**.

Votre propriétaire devra ensuite vous rembourser le coût des travaux.

C'est ce qu'on appelle une "gestion d'affaires". Cette exception doit être utilisée, avec une extrême **prudence**, dans des cas exceptionnels, en s'assurant que toutes les conditions sont remplies et en en gardant les preuves.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Articles 7, 8, 14, 15, 16 et 52, §6 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation](#)

Les documents types

[Tableau des travaux et réparations à charge du propriétaire et du locataire créé par le Gouvernement wallon](#)

[Tableau de synthèse : Réparations : qui doit payer quoi ? - Quelques exemples](#)

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

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

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

[Modèle de requête en conciliation en matière de bail.](#)

