

Puis-je demander une réduction de loyer si les travaux de réparation durent longtemps (Wallonie) ?

Mise à jour : Jeudi 19 août 2021

Région wallonne

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

1/ Si les travaux ne sont pas urgents :

Votre propriétaire ne peut pas vous les imposer. S'il veut les faire, vous pouvez négocier avec lui et demander une réduction du loyer.

A partir de septembre 2018, il y a une exception : le propriétaire peut vous imposer des travaux **économiseurs d'énergie**, même s'ils ne sont pas urgents.

2/ Si les travaux sont urgents ou économiseurs d'énergie :

Le propriétaire peut faire les travaux. **Vous devez les subir sans contrepartie.**

Cependant, si ces travaux durent **plus de 40 jours**, le prix du **loyer doit diminuer** en proportion de la durée des travaux et de la partie du logement dont vous êtes privé, **sauf si le contrat prévoit autre chose**

Vérifiez votre contrat, car de nombreux contrats (notamment ceux conclus par des agences immobilières) prévoient des restrictions.

Si les travaux rendent votre logement inhabitable, vous pouvez demander la rupture du bail au juge de paix.

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

3/ 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.

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](#)

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

[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](#)

