

Mon propriétaire ne fait pas les réparations nécessaires, puis-je suspendre le paiement de mon loyer (Bruxelles)?

Mise à jour : Jeudi 25 novembre 2021
Région de Bruxelles-Capitale

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

En principe, vous ne pouvez pas suspendre le paiement de vos loyers sans y avoir été autorisé. C'est aussi le cas si votre propriétaire n'effectue pas les travaux nécessaires.

Le paiement du loyer est une obligation essentielle du locataire. Si vous ne payez pas votre loyer, vous vous mettez en tort. Votre propriétaire pourrait demander au juge de paix de rompre le contrat de bail à vos torts. Dans ce cas, le juge peut vous condamner à payer une indemnité de rupture de plusieurs mois de loyers.

Avant de suspendre le paiement de votre loyer, prenez conseil auprès d'un professionnel.

Dans tous les cas, il faut prendre des précautions :

1. **Mettez votre propriétaire en demeure** de faire les réparations nécessaires dans un certain délai ; prévenez-le que s'il ne fait pas les travaux dans ce délai, vous ne paierez plus le loyer complet. Gardez une copie de votre lettre.
2. **La réduction du loyer doit être proportionnelle** aux manquements de votre propriétaire. Par exemple, si 2 pièces sur 10 sont rendues indisponibles suite à la fuite d'eau, versez 8/10ème de votre loyer.
3. **Placez les loyers impayés sur un compte spécial**, par exemple chez un avocat. Vous démontrez ainsi que vous avez l'intention de les lui remettre dès qu'il aura rempli ses obligations. Prévenez votre propriétaire de ce placement.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Article 1728 du code civil](#)

Les documents types

[Brochure : Un mauvais bail, ça peut faire mal - les baux d'habitation à Bruxelles - éditée par Service public régional de Bruxelles - édition juin 2023](#)