Droits Quotidiens

Mon propriétaire ne fait pas les réparations nécessaires, puis-je faire les réparations à sa place (Bruxelles)?

Mise à jour : Mardi 11 janvier 2022
Région de Bruxelles-Capitale

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**: vous ou votre propriétaire. Pour cela, voyez la rubrique « Répartition des réparations ».

Si les réparations doivent effectivement être faites par votre propriétaire, vous devez le **prévenir**.

Si les réparations ne sont pas urgentes :

Vous ne pouvez pas les faire à sa place, **sauf s'il vous donne l'autorisation**. Dans ce cas, il doit vous donner cette autorisation par **écrit**. Idéalement, il faut qu'il précise que c'est vous qui faites les réparations mais que c'est lui (le propriétaire) qui les paye.

Si votre propriétaire ne vous a pas autorisé à faire les travaux à sa place :

- Vous devez le mettre en demeure de faire les réparations dans les plus brefs délais.
- S'il ne réagit pas, **faites un devis avec un professionnel** pour constater les travaux à réaliser.
- Prévenez votre propriétaire de vos démarches.
- **Adressez-vous au juge 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.

Si les réparations sont urgentes :

Vous pouvez faire les réparations à la place de votre propriétaire si:

- les réparations sont **urgentes et nécessaires**,
- le propriétaire est **injoignable**.

Votre propriétaire doit ensuite vous rembourser le coût des travaux.

C'est ce qu'on appelle une "gestion d'affaires". Ce mécanisme doit être utilisé avec une extrême **prudence**, uniquement dans des cas exceptionnels. Vous devez vous assurer que les conditions sont remplies et en garder les preuves.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Article 223 du Code bruxellois du logement

Les documents types

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

Liste des travaux et réparations à charge du locataire et du propriétaire (Bruxelles)

Tableau de synthèse : Réparations : qui doit payer quoi ? - Quelques exemples

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