

## Mon propriétaire peut-il faire des travaux alors que j'occupe le logement (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.

Oui, mais **seulement dans certains cas**.

1/ Votre propriétaire peut faire des **réparations urgentes**. Il faut que ces réparations ne puissent pas être reportées à la fin du bail. Si c'est le cas, vous devez les subir sans contrepartie.

Si les travaux durent plus de 40 jours, vous pouvez avoir une réduction de loyer proportionnelle à :

- la durée des travaux ;
- la partie du logement dont vous êtes privé.

Cette règle est **supplétive** : vous n'avez pas droit à une réduction de loyer si le bail prévoit autre chose. Vérifiez votre contrat de bail, car de nombreux contrats prévoient des restrictions.

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

2/ Votre propriétaire peut faire des travaux destinés à **améliorer la performance énergétique du logement**.

Il doit respecter les conditions suivantes :

- le bail doit avoir une durée de 9 ans ou plus ;
- les travaux doivent améliorer la performance énergétique du bâtiment ;
- les travaux ne peuvent pas durer plus de 60 jours ;
- le logement doit rester habitable pendant les travaux ;
- le logement ne peut pas être réduit après les travaux ;
- les travaux ne servent pas à mettre le logement en conformité avec les règles de sécurité et salubrité ;
- le propriétaire ne peut pas avoir déjà fait des travaux de performance énergétique pendant le **triennat** en cours ;

S'il remplit toutes ces conditions, le propriétaire peut faire les travaux.

Le propriétaire doit avertir le locataire des travaux qu'il va faire par courrier recommandé au moins 1 mois avant le début des travaux.

Ces conditions sont **impératives**, elles s'appliquent donc même si le bail prévoit autre chose.

**Pour plus d'informations vous pouvez consulter :**

### Les références légales

[Article 221 du code bruxellois du logement](#)

[Article 1724 du code civil](#)

## Les documents types

[Liste des travaux et réparations à charge du locataire et du propriétaire \(Bruxelles\)](#)

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

