

Qu'est-ce qu'un bail de rénovation (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.

Le bail de rénovation est un **bail qui prévoit que le locataire effectue des travaux à ses frais** dans le logement. En contrepartie, **le propriétaire s'engage à lui octroyer un avantage**, par exemple une réduction de loyer.

Le bail de rénovation peut aussi être décidé en cours de bail. Dans ce cas on fait un **avenant** de rénovation.

Pour faire un bail de rénovation ou un avenant de rénovation, **il faut respecter toutes les conditions suivantes** :

- c'est possible uniquement si le **bail dure au moins 3 ans** ;
- le bail de rénovation ou l'avenant de rénovation doit être fait **par écrit** ;
- le bail de rénovation ou l'avenant de rénovation **doit préciser** :
 - quels sont les travaux à faire ;
 - une date de début de travaux ;
 - un délai d'exécution (maximum 12 mois de travaux) ;
- le propriétaire doit **offrir une contrepartie au locataire** :
 - soit il renonce pendant un certain temps à mettre fin au bail ;
 - soit il renonce à sa possibilité de demander une révision du loyer pendant un certain temps ;
 - soit il diminue le loyer ;
- si, sans les travaux, le logement est insalubre ou insécure :
 - vous ne pouvez en principe pas occuper le logement (il y a des exceptions) pendant les travaux ;
 - votre propriétaire ne peut pas vous faire payer de loyer pendant les travaux ;
- le propriétaire doit informer le Service d'inspection régionale de l'existence du bail de rénovation ;
- à la fin des travaux, vous devez faire une réunion de chantier d'acceptation (ou de réception) des travaux avec votre propriétaire.

Si vous ne faites pas les travaux auxquels vous vous êtes engagés ou si les travaux sont mal faits :

- votre propriétaire peut demander au juge de paix de mettre fin aux contreparties prévues (diminution du loyer, etc) ;
- votre propriétaire peut demander au juge de paix de vous condamner à lui rembourser les loyers qui n'ont pas été payés.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Article 222 du code bruxellois du logement](#)

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](#)

