Droits Quotidiens

Dégâts dans le logement : qui paie quoi (colocation Wallonie)?

Mise à jour : Mercredi 12 janvier 2022
Région wallonne

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

Regardez ce qui est prévu dans votre contrat de bail.

Si rien n'est prévu ou si votre bail est un bail de résidence principale, vous devez appliquer la répartition suivante.

A CHARGE DES LOCATAIRES	Exemples
Dégâts causés par le locataire	Le locataire a laissé couler de l'eau et cela a occasionné une dégradation du logement ;
Dégâts causés par un tiers sauf si le locataire parvient à prouver qu'il n'est pas responsable de ce tiers	Pendant une soirée arrosée, un invité a brisé la vitre et abimé le châssis Contre-exemple : un cambrioleur a cassé la vitre pour entrer
Défaut de propreté	Le locataire n'a pas nettoyé la hotte avant de rendre le logement
Dégâts causés par un défaut d'entretien ou de réparation locative si l'entretien/la réparation était à charge du locataire. L'**entretien** c'est le maintien du logement en bon état (nettoyage, cirage du parquet, entretien des parterres, de la chaudière, etc.). Une **réparation** c'est la remise en bon état de ce qui a été détérioré (par exemple, remplacer une vitre brisée). Le locataire doit payer les (petites) réparations, **sauf** si elles sont dues à : • la vétusté; • **ou** l'usure normale; • **ou** un cas de force majeure.	Le locataire n'a jamais entretenu la chaudière et cela l'a abimée
A CHARGE DU PROPRIETAIRE	**Exemples**
Toutes les autres réparations sont à charge du propriétaire. Si le propriétaire doit effectuer des réparations, le **locataire** doit le **prévenir**, idéalement **par écrit** ! Si le locataire n'a pas prévenu le propriétaire et que la situation s'aggrave, le locataire risque de devoir payer certains travaux.	

Le Gouvernement wallon a proposé une **liste non limitative (22 pages) des travaux et réparations**à charge du propriétaire et du locataire. Voyez les documents types.

Le juge interprète les règles du contrat de manière restrictive (c'est-à-dire que ce qui n'est pas prévu noir sur blanc ne sera pas appliqué), et en faveur du locataire (c'est-à-dire que si le juge doit choisir entre deux possibilités d'interprétation, il choisit la plus favorable au locataire).

Entre colocataires, voyez si votre pacte de colocation prévoit une répartition des dégâts locatifs ou des entretiens et petits travaux.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Articles 7, 8, 14, 15, 16 et 52, §6 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Les documents types

Tableau des travaux et réparations à charge du propriétaire et du locataire créé par le Gouvernement wallon

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

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

BY NC ND