Droits Quotidiens

Notre propriétaire n'effectue pas les réparations, que faire (colocation 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.

Si un conflit survient, la première chose à faire est de vérifier qui (du propriétaire ou des colocataires) doit effectuer les travaux de réparation.

Si les réparations sont à charge du propriétaire, commencez par l'**avertir** des travaux à réaliser. Veillez à garder une trace de cette démarche (mail, courrier recommandé).

Faire les réparations à la place du propriétaire ?

Vous et vos colocataires ne pouvez pas prendre l'initiative d'agir à la place du propriétaire si vous souhaitez qu'il paie la facture des réparations. Votre propriétaire peut en effet refuser de rembourser la facture, estimant que:

- les travaux n'étaient pas indispensables;

- **ou** qu'ils auraient pu être faits à moindre frais.

Dans 2 cas, vous pouvez faire les réparations et exiger que le propriétaire paie la facture :

- si vous avez une **autorisation** écrite du propriétaire;
- **ou** si les travaux sont **urgents** et nécessaires et que le propriétaire est injoignable (injoignable signifie que le propriétaire est impossible à contacter et pas qu'il refuse simplement d'agir).

Si vous avez prévenu votre propriétaire mais qu'il ne réagit pas, vous pouvez lui envoyer une lettre de mise demeure de s'exécuter dans les plus brefs délais. Vous trouverez un modèle de mise en demeure dans les documents-types.

S'il persiste dans son silence, faites alors appel à un homme de métier pour qu'il constate les travaux à réaliser et qu'il établisse un devis. Avertissez votre propriétaire de vos démarches et, pour éviter toute surprise, adressez-vous au juge de paix pour qu'il règle votre différend. Le juge de paix peut vous autoriser à commander vous-même les travaux sur base du devis.

Ne plus payer le loyer ?

En principe, vous ne pouvez pas, d'initiative, suspendre le paiement de vos loyers. Si vous suspendez le paiement de votre loyer, votre propriétaire peut demander au juge de paix de rompre le bail à vos torts.

Demandez conseil à un professionnel et **prenez certaines précautions :**

- Mettez votre propriétaire en demeure de faire les réparations nécessaires dans un certain délai. Avertissez-le qu'à défaut d'exécution dans ce délai, vous avez l'intention de suspendre le paiement des loyers. Vous trouverez un modèle de mise en demeure dans les documents-types.
- Veillez à ce que la réduction de loyer soit proportionnelle aux manquements de votre propriétaire.
- Placez les loyers impayés sur un compte spécial (chez un avocat par exemple) afin de montrer que vous avez l'intention de les lui remettre dès qu'il aura rempli ses obligations. Il est préférable de prévenir votre propriétaire de ce placement.

L'idéal reste, en cas d'inaction de votre propriétaire, **de saisir le juge de paix**. Le juge de paix peut obliger le propriétaire à effectuer les réparations ou vous autoriser à les faire à la place du propriétaire et à ses frais.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Article 223 du code bruxellois du logement

Article 1724 de l'Ancine 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

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

Modèle de mise en demeure d'effectuer des travaux.

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

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

CC BY NC ND