



Publié sur *Espace Jeunes* (<https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be>)

[Accueil](#) > Le propriétaire ne réagit pas. Puis-je suspendre le paiement des loyers ?

- [Notre réponse](#)
- [Références légales](#)
- [Documents types](#)

- [Articles 7, 8, 9, 14, 15, 16 et 52 §6 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation](#) [1]
- [Articles 731 et 1344septies du Code judiciaire.](#) [2]

- [Schéma explicatif : Logement insalubre – je contacte mon propriétaire.](#) [3]
- [Modèle de mise en demeure d'effectuer des travaux \(insalubrité\)](#) [4]
- [Schéma explicatif : Logement insalubre – synthèse des différentes actions possibles \(Région wallonne\).](#) [5]
- [Tableau de synthèse : Critères de salubrité en Région wallonne.](#) [6]
- [Schéma explicatif : que faire si le propriétaire n'effectue pas ses réparations \(Wallonie et Bruxelles\)?](#) [7]

Mise à jour :

Vendredi 30 Août 2019

Applicable en :

- Région wallonne

- [Imprimer cette question](#)
- [Envoyer par e-mail](#)
- [Réagir à cette fiche](#)

En principe, **vous ne pouvez pas** suspendre le paiement de vos loyers, même si votre propriétaire n'effectue pas les travaux que vous estimez nécessaires pour rendre le logement salubre.

Le paiement du loyer est une obligation essentielle du locataire. Si vous suspendez le paiement de votre loyer, vous le faites à vos risques et périls. Votre propriétaire pourrait demander au juge de paix de rompre le contrat de bail à vos torts.

Avant de suspendre le paiement de votre loyer, prenez conseil auprès d'un professionnel.

Si vous le faites, prenez les **précautions** suivantes :

- Mettez votre propriétaire en demeure ([mettre en demeure](#) [8]) de faire les travaux nécessaires dans un certain délai et avertissez-le que s'il ne le fait pas, vous avez l'intention de suspendre le paiement des loyers.
- Veillez à ce que la réduction de loyer soit proportionnelle aux manquements de votre propriétaire. Par exemple, si une pièce est indisponible sur 5, réduisez le loyer d'1/5ème.
- Placez les loyers impayés sur un compte spécial, par exemple chez un avocat, afin de montrer que vous avez l'intention de les payer dès que les travaux auront été faits. Prévenez votre propriétaire de ce placement.

L'idéal reste, en cas d'inaction de votre propriétaire, de vous adresser au juge de paix. Vous pouvez soit tenter une [conciliation](#) [9], soit demander directement que le juge tranche votre conflit.

Vous pouvez demander au juge de paix :

- l'exécution des travaux pour mettre le bien en conformité avec les critères minimaux de salubrité, éventuellement avec [astreinte](#) [10] ou en étant autorisé à les faire à la place du propriétaire,
- la rupture du bail,

- un dédommagement pour l'insalubrité subie,
- une diminution du loyer en attendant l'exécution des travaux,
- une [indemnité](#) [11] pour couvrir les frais de relogement si le juge prononce la résolution du bail.

Des modèles de [requête](#) [12] sont généralement disponibles au [greffe](#) [13] de la justice de paix.

©Droits Quotidiens asbl

Ces questions réponses constituent une source d'information générale. Leur exploitation de manière indépendante doit faire l'objet de la plus grande prudence. Il est vivement conseillé de vérifier l'applicabilité au cas spécifique.

✖

Envoyer par e-mail

Votre nom *

Votre e-mail *

E-mail du destinataire *

Sujet *

Message *

Envoyer

✖

Réagir à cette fiche

Votre nom *

Votre e-mail *

Sujet *

Message *

Envoyer

URL source: <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/question/le-propretaire-ne-reagit-pas-puis-je-suspendre-le-paiement-des-loyers>

Liens

[1] http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2018031513&table_name=loi

[2] http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1967101004&table_name=loi

[3] <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/system/files/documents/sch-log-insalubrite-contacter-son-propretaire.pdf>

[4] https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/system/files/documents/201811-squ_mod_medeffectuerdestravaux_salubrite.pdf

[5] https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/system/files/documents/201903-ncr-logement_insalubrite_a_qui_s_adresser.pdf

[6] https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/system/files/documents/201908-squ_log_tab_criteresdesalubriterw.pdf

[7] https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/system/files/documents/cnj_log_sch_que_faire_si_mon_propretaire_n_effectue_pas_l_2015.pdf

[8] <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/lexique/mettre-en-demeure>

[9] <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/lexique/conciliation>

[10] <https://www.droitsquotidiens.be/fr/lexique/astreinte>

[11] <https://www.droitsquotidiens.be/fr/lexique/indemnité>

[12] <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/lexique/requete>

[13] <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/lexique/greffe>