

# Rien ne va plus !

Comment obliger votre propriétaire à remplir ses obligations en matière de réparations ?

1. Faire constater, sur place, par votre propriétaire les travaux à réaliser.
2. Informer votre propriétaire par lettre recommandée des travaux à effectuer.
3. Donner à votre propriétaire un dernier délai pour réaliser les travaux (cela s'appelle une mise en demeure).
4. Vous adresser au Juge de Paix pour demander une conciliation : cette procédure est gratuite. Si un accord est possible, le procès-verbal de conciliation aura la même valeur contraignante qu'un jugement. Cependant, si une des parties est absente lors de l'audience ou si aucun accord ne se dégage, il faudra alors envisager la procédure contentieuse devant le Juge de Paix pour :

- . Soit obliger votre propriétaire à faire les travaux, avec un délai pour les réaliser et une astreinte (amende) par jour de retard mis à les exécuter;
- . Soit vous autoriser à faire les travaux;
- . Soit rompre le bail aux torts de votre propriétaire et vous autoriser à quitter le logement;
- . Soit obliger votre propriétaire à vous indemniser des dommages que vous avez subis.

# Coordonnées utiles

## ● Ville de NAMUR

Service Communal du Logement  
Hôtel de Ville - 5000 NAMUR  
Tel. : 081/24 65 65  
logement@ville.namur.be  
www.ville.namur.be

Ce service propose aux locataires et propriétaires des informations juridiques sur le logement.

*Permanences : les mercredis et jeudis de 13h30 à 16h  
Les autres jours uniquement sur rendez-vous.*

## ● Info-conseils logement - SPW

Département du Logement  
Rue de Bruxelles 20 - 5000 Namur  
Tél : 081/24 00 64  
cia.namur@spw.wallonie.be

*Permanences :*

- le mercredi matin de 9h à 12h
- le jeudi après-midi de 13h à 16h

## ● Consultez aussi nos autres brochures :

- Mon logement est insalubre : Qui fait quoi ? Que faire ? Que savoir ?
- Locataire-Propriétaire : Où trouver les réponses ?
- La fin du bail : Renon ? Expulsion ?



**Qui doit faire les réparations dans le logement que vous louez ?**

**Service communal du Logement**  
Ville de Namur



## *Avoir les bons réflexes*

1. Vous devez occuper le logement en « bon père de famille » c'est-à-dire :

- . Entretien du logement et faire les réparations locatives à votre charge ;
- . Informer par lettre recommandée votre propriétaire des réparations à effectuer lui incombant.

2. Vous ne devez jamais vous «faire justice vous-même» :

- . En suspendant le paiement de votre loyer (le paiement régulier du loyer est une obligation importante);
- . En procédant vous-même, et sans prévenir votre propriétaire, aux réparations qui lui incombent, car celui-ci peut contester la nécessité des travaux que vous avez réalisés et les frais que vous avez engagés.

## *Votre propriétaire a des obligations ...*

1. Votre logement doit être exempt de toutes réparations à faire.
2. Votre logement doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité prévues dans le code wallon du logement.
3. Votre propriétaire doit faire pendant la durée du bail toutes les réparations nécessaires, autres que les réparations locatives.
4. Votre propriétaire doit aussi prendre en charge les réparations qui résultent d'une force majeure, de l'usure normale, d'un cas fortuit ou de vétusté.
5. Votre propriétaire doit faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui proviennent d'un vice caché.

Attention : pour les points 1, 3, 4 et 5, votre contrat de bail peut prévoir le contraire, puisque son contenu est fixé librement par les deux parties.

## *Votre propriétaire a des droits...*

1. Votre propriétaire peut faire les réparations urgentes, c'est-à-dire celles qui ne peuvent pas attendre la fin de la location pour être effectuées (remplacement de la toiture par exemple).
2. Votre propriétaire peut mettre fin au bail pour réaliser des travaux.  
Si vous avez un bail de 9 ans, votre propriétaire pourra mettre fin au bail avec un renon de 6 mois s'il veut faire des travaux de reconstruction, de transformation ou de rénovation de votre logement.

Votre propriétaire pourra le faire à la fin d'une période de 3 ans et à condition de vous envoyer un renon de 6 mois.

