



- [Thématiques](#)
- [Actualités](#)
- [Activités](#)
- [À propos](#)
- [Permanences](#)
- [Services](#)
- [Poser une question](#)

Sélectionner une page

Les procédures en cas de litige locataire-propriétaire

Lorsqu'il y a des problèmes entre locataire et propriétaire, il faut tout d'abord essayer de trouver un accord à l'amiable ou même de faire des concessions. Les causes peuvent, bien entendu, être très différentes : le propriétaire ne fait pas réaliser les travaux nécessaires, le locataire ne paie plus les loyers, les montants de certaines factures calculées par le propriétaire ne paraissent pas équitables au locataire (ex : les factures d'eau quand il n'y a qu'un seul compteur dans l'immeuble), le locataire voudrait que son bail soit prorogé (= prolongé) mais le propriétaire refuse, le propriétaire veut expulser un locataire, etc.

Suite à la **6ème réforme de l'Etat**, les compétences en matière de logement ont été transférées aux Régions. Depuis le 1er janvier 2018, une nouvelle réglementation est entrée en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale : le titre XI du [Code](#)

[bruxellois du logement](#) et depuis le 1er septembre 2018 en Région Wallonne : le [Décret relatif au bail d'habitation](#). Elle s'applique à tous les baux (sauf exceptions).

La réforme a introduit des **régimes juridiques nouveaux**, parmi lesquels le **bail étudiant** et la **colocation**. Des modifications sont aussi apportées à la **réglementation du bail de courte durée**. Enfin, dans le cadre de la **lutte contre les discriminations**, une liste définit ce que le propriétaire peut demander au locataire.

En Région de Bruxelles-Capitale

Toutes les règles s'appliquent immédiatement aux baux en cours, sauf pour les exceptions ci-dessous qui s'appliquent aux baux conclus ou renouvelés à partir du 1er janvier 2018 :

- **Lutte contre la discrimination** : une liste exhaustive définit clairement les informations que le bailleur a le droit de demander au candidat locataire sélectionné : son identité et le moyen de le contacter, le nombre de personnes qui composent le ménage, le montant (ou une estimation) de ses ressources financières. En dehors de cette liste, le bailleur ne peut exiger aucune autre information ;
- Le **bail étudiant** : il a une durée de principe d'un an mais peut désormais être résilié à tout moment avec préavis ;
- La **colocation** : un seul contrat lie les colocataires et un pacte de colocation (règles de vie entre colocataires) y est annexé ;
- Les **informations** que le bailleur doit fournir avant ou au moment de la conclusion du contrat ;
- Les **mentions et la forme du bail**, sauf en cas de bail oral ;
- Les règles de **dissolution d'un bail** portant sur un logement frappé d'une interdiction à la location.

En Région Wallonne

Les nouvelles dispositions s'appliquent immédiatement aux baux en cours, sauf pour les exceptions qui s'appliquent aux baux conclus ou renouvelés à partir du 1er septembre 2018 :

- Les **mentions essentielles** qui doivent figurer dans un bail ;
- L'**assurance incendie** que doit souscrire obligatoirement le preneur ;
- Les modifications apportées au régime du **bail de courte durée** de résidence principale ;
- Le bail de **colocation** ;
- Le **bail étudiant**.

Et s'il y a désaccord entre locataire et propriétaire ?

En cas de désaccord entre locataire et propriétaire, il est recommandé de procéder graduellement, en essayant tout d'abord de trouver un **accord à l'amiable**.

Le locataire peut informer son bailleur de manière informelle, surtout lorsque le problème est mineur. Toutefois, il est conseillé à ce stade, de produire une **preuve écrite** de sa démarche (envoi d'un e-mail en parallèle ou suite à la discussion pour en récapituler les points essentiels). Parfois, plusieurs appels téléphoniques n'apportent aucune solution.

Il faut alors envoyer une **lettre (de préférence recommandée)** au propriétaire. S'il ne réagit pas, il faut lui envoyer une **lettre recommandée de mise en demeure**. C'est la Poste qui se chargera de transformer votre simple lettre en lettre recommandée pour un coût d'environ 9,23€. Le courrier de mise en demeure est un préalable avant de pouvoir s'adresser au juge.

Il ne faut pas oublier que le locataire doit gérer le bien qu'il occupe « en bon père de famille » et qu'il doit prévenir le propriétaire en cas de problème dans l'appartement. Si ce n'est pas le cas, le propriétaire pourrait affirmer que le problème s'est aggravé sans qu'il en soit informé.

En cas de problème, le locataire doit garder tous les justificatifs : copie des courriers envoyés au propriétaire, photos (lorsqu'il y a des problèmes d'insalubrité ou de travaux non effectués), témoignages des voisins.

Si malgré toutes ces démarches, aucune solution n'est trouvée, le locataire peut recourir à la voie judiciaire.

Modes alternatifs de règlement des conflits en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne

Avant d'entamer une procédure en justice, pensez aux modes alternatifs de règlement des conflits : la médiation, la conciliation, l'arbitrage.

[Code judiciaire Article 591, 1° ET Article 629, 1°](#)

La médiation

Le principe ici est de résoudre le conflit à l'amiable entre le locataire et le propriétaire grâce à l'intervention d'un tiers médiateur.

Personne ne peut être contraint à accepter une médiation, elle doit donc être acceptée par les deux parties. Elle peut se dérouler à tout moment (avant, pendant ou même après une procédure en justice).

Vous devez faire appel à un médiateur agréé et signer un protocole de médiation (= un accord écrit et signé par les parties et le médiateur).

Ensuite, si vous arrivez à un accord satisfaisant, vous pouvez introduire une requête devant le juge de paix pour homologuer cet accord.

Pour la Région de Bruxelles-Capitale : [Ordonnance Article. 233, §1er](#)

Pour la Région Wallonne : [Art. 731 à 733 du Code judiciaire](#)

La médiation : [Articles 1724 à 1737 du Code judiciaire](#)

La conciliation

La procédure en conciliation **devant le juge de paix** n'est pas obligatoire mais c'est une possibilité intéressante pour tenter de régler le conflit à l'amiable.

Cette procédure présente de nombreux avantages : elle est gratuite, rapide, sans frais administratifs et ne nécessite pas le recours à un avocat.

La demande peut se faire par simple courrier adressée au [juge de paix](#) du lieu où est situé le bien ou en se rendant au greffe de la justice de paix, et en demandant verbalement que soit tenue une audience de conciliation. En dehors de vos nom/prénom, adresse et nom/prénom, adresse de la personne avec qui vous demandez une conciliation, il faut y expliquer le problème qui se pose, votre demande et le fait que vous souhaitez régler le conflit par conciliation.

A la suite de la conciliation, deux cas de figures sont possibles :

- Si la conciliation réussit, l'accord entre les parties est acté par le juge de paix dans un procès-verbal de conciliation. Il a la même valeur qu'un jugement et doit être respecté.
- S'il n'y a pas eu d'accord, ou que l'une des parties ne se présente pas, le juge de paix rédige un procès-verbal de non conciliation. Il est alors possible d'introduire

une requête auprès du juge de paix.

Pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne :
[Article 731 à 734 du Code judiciaire](#)

L'arbitrage

Il est interdit d'insérer une clause d'arbitrage dans le contrat de bail (si une telle clause existe, elle est réputée non écrite).

En cas de conflit, les parties peuvent opter pour cette procédure. C'est une procédure rapide, mais très coûteuse puisque les arbitres sont rémunérés. Les arbitres disposent des mêmes pouvoirs qu'un juge, ils imposent une solution au conflit des parties. Il n'y a pas moyen de faire appel de leur décision. L'arbitre doit être neutre et indépendant des parties. C'est souvent un avocat.

Pour la Région de Bruxelles-Capitale : [Ordonnance Article. 233, §2](#)

Pour la Région wallonne : [Article 731 à 734 du Code judiciaire](#)

Devant un juge de paix en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne

Avant toute procédure en justice de paix, il faudra envoyer une lettre de mise en demeure par recommandé pour que la partie adverse exécute ce qui lui est demandé : travaux, loyer impayé, etc.

Si **aucune solution** n'est trouvée, il faut s'adresser au juge compétent dans ce type de litige : le juge de paix. Le juge de paix compétent est celui du lieu où se trouve le logement.

Un étudiant qui aurait un litige avec son propriétaire, à propos du kot qu'il lui loue, n'est pas obligé d'être

domicilié dans ce kot. Il peut s'adresser au juge de paix du canton où est situé le kot. Le juge de paix est compétent pour toutes les demandes dont le montant n'excède pas 5.000€, sauf si ces demandes relèvent clairement de la compétence d'un autre tribunal.

Pour connaître l'adresse du bureau de justice de paix de votre région: <https://adresses-judiciaires.just.fgov.be>

La procédure en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne

Si aucune des procédures alternatives n'aboutit ou si l'une des parties ne s'est pas présentée, il est possible de commencer une procédure civile. Le plus souvent, le requérant introduit une requête (c'est un document pour demander au juge de trancher le conflit) auprès du juge de paix via le greffe (le « secrétariat » de la justice de paix).

Pour une requête (conjointe ou unilatérale), vous devez simplement payer 24€ pour le fonds d'aide juridique.

Quant au montant des droits de greffe (ou droits de « mise au rôle »), il s'élève actuellement à 50€ devant les justices de paix. Attention, depuis le 1er février 2019, les droits de greffe doivent être payés à la fin de la procédure. Désormais, il ne faut donc plus payer les droits de greffe pour pouvoir introduire une procédure en justice. Le jugement précisera qui paiera les droits de greffe (en principe le perdant).

La comparution volontaire (ou requête conjointe)

Les parties peuvent décider de comparaître volontairement devant le juge de paix qui actera l'éventuel accord conclu entre elles.

[Article 700 à 710 du Code judiciaire](#)

La demande par requête

La requête est un texte que le demandeur adresse directement au juge de paix, via un formulaire et par le biais du greffe (son secrétariat). Le demandeur peut rédiger lui-même la requête. Le greffe adresse ce document par courrier au défendeur, avec une convocation à comparaître à une certaine date devant le juge. Doivent figurer obligatoirement dans cette requête (sous peine d'irrecevabilité) :

- La date (jour, mois, année) ;
- Les nom, prénom, profession, domicile du demandeur ;
- Les nom, prénom, domicile ou à défaut, la résidence de la personne envers qui la demande est introduite.
Attention cependant : certains propriétaires n'indiquent pas leurs coordonnées dans le contrat de bail, elles peuvent alors être obtenues au cadastre (moyennant paiement). Si on fait appel à un avocat ou à un huissier de justice, ils ont directement accès au registre des personnes physiques. Soit les personnes se présentent d'elles-mêmes, soit elles se font représenter par un avocat.
- L'objet de la demande, arguments, exposé des moyens de la demande (dispositions du contrat de bail, etc.) ;
- La justice de paix du canton saisi ;
- La signature du demandeur ou de son avocat ;
- Un certificat de domicile récent de la partie adverse doit être annexé à la requête (à retirer à la commune où la partie adverse est domiciliée).

Ensuite, les parties sont citées à comparaître devant le juge de paix. Il faut toujours se rendre aux convocations pour pouvoir se défendre, exposer les faits. Si on est absent, la partie adverse peut affirmer des choses mensongères qui ne seront, alors, contredites par personne. Rappelons aussi que si le demandeur introduit une demande en français, le défendeur peut exiger qu'elle soit faite en néerlandais s'il est néerlandophone.

Cette procédure est à conseiller pour éviter les frais d'une citation.

[Article 1344bis du Code judiciaire \(introduction par requête\)](#)

La demande par citation (assignation)

La demande peut également se faire par un exploit d'huissier qui reprend une partie des arguments du demandeur (il indique où, quand et pourquoi la partie adverse est citée à comparaître). L'huissier de justice prévient ensuite le défendeur de la date fixée pour la comparution chez le juge de paix.

Cette procédure est la plus chère et la moins rapide d'autant plus qu'il est fortement conseillé de prendre un avocat. Elle coûte 100 à 400€ de frais d'huissier. Elle comprend les frais d'huissier auxquels s'ajoutent les droits de greffe et les 24€ pour le Fonds d'aide juridique.

[Articles 700 à 710 et 1344bis du Code judiciaire \(introduction par citation\)](#)

[Article 591, 1° et 629, 1° du Code judiciaire \(compétence matérielle et territoriale du juge de paix\)](#)

L'action en référé (= la demande en urgence)

S'il y a urgence (il faut évidemment la justifier), il est possible d'introduire une action en référé, au Tribunal de première instance, afin que des mesures urgentes et provisoires soient prises. Une décision est rendue immédiatement, en quelques jours ou parfois en quelques heures.

Elle est généralement assortie d'une astreinte (= obligation de payer une somme d'argent si on n'exécute pas le jugement).

Pour introduire l'action en référé, il est recommandé de consulter un avocat.

[Article 1035 du Code judiciaire](#)

En cas de désaccord avec la décision du juge de paix

Il est préférable de toujours consulter un avocat dans ce cas de figure (même si la personne s'était défendue seule auparavant).

Si l'une des parties est absente à la comparution, elle pourra s'opposer au jugement « par défaut » pris par le juge de paix. La procédure d'opposition est possible si le jugement par défaut a été rendu en dernier ressort et qu'il n'est pas possible d'interjeter appel (dans le cas contraire, la partie condamnée par défaut devra interjeter appel).

Si une partie n'est pas d'accord avec la décision du juge de paix, elle peut interjeter appel de ce jugement devant le tribunal de première instance.

Attention, si le conflit concerne une somme d'argent inférieure ou égale à 2.000€, il n'est toutefois pas possible d'interjeter appel de la décision du juge de paix. Dans ce cas, le jugement est considéré comme « rendu en dernier ressort ».

Remarque : La Cour de cassation juge les pourvois en cassation introduits contre les jugements quand il n'y a plus d'appel possible. Il ne s'agit toutefois pas d'un deuxième degré d'appel car la Cour de cassation examine en réalité si le jugement contesté a fait une application correcte des règles de droit.

Plus d'infos

- Région de Bruxelles-Capitale : [logement.brussels](https://www.logement.brussels)
- Région Wallonne : [logement wallonie](https://www.logement.wallonie.be)
- Région flamande : <https://www.wonenvlaanderen.be> (nl)

Voir aussi :

- [L'insalubrité du logement](#)
- [L'expulsion d'un locataire](#)
- [Bureaux d'aide juridique](#)
- [Logement liens utiles](#)

MAJ 2025

SI VOUS SOUHAITEZ POSER UNE QUESTION, VEUILLEZ PRÉCISER LA RÉGION DANS LAQUELLE VOUS RÉSIDEZ !

[RGPD](#)

[Politique de cookies \(EU\)](#)

- [Suivre](#)
- [Suivre](#)
- [Suivre](#)

INFOR JEUNES ASBL

Chaussée de Louvain, 339
1030 Bruxelles
Tél.: 02 733 11 93
inforjeunes@jeminforme.be





actiris

.brussels 

au coeur de l'emploi



FÉDÉRATION
WALLONIE-BRUXELLES