

Mon bail n'est pas un bail étudiant. Puis-je mettre fin au bail avant le terme prévu dans le contrat (kot Wallonie) ?

Mise à jour : Lundi 7 août 2023

Région wallonne

Oui, vous pouvez mettre fin à tout moment à votre bail si :

- vous vous mettez d'accord avec votre propriétaire (**rupture de commun accord**).

Si vous trouvez un accord, vous devez le mettre par écrit.

Si votre propriétaire refuse catégoriquement de négocier alors que vos propositions sont raisonnables, le juge de paix peut estimer que le refus de votre propriétaire est constitutif d'un abus de droit.

- vous ou votre propriétaire ne remplissez pas ses obligations (**résolution pour inexécution fautive**).

Le juge de paix peut mettre fin au bail aux torts de la personne qui n'a pas rempli ses obligations. Le manquement à ses obligations doit être grave et justifier la fin du bail.

Si vous n'êtes pas dans une de ces 2 hypothèses, vous ne pouvez pas toujours mettre fin au bail avant l'échéance.

Bail de résidence principale

Les règles sont différentes et variées.

Pour savoir si vous pouvez mettre fin au bail avant son échéance, voyez la rubrique «[Fin et rupture](#)» dans la section consacrée au bail de résidence principale en Wallonie.

Simple bail d'habitation

Si votre bail est un simple bail d'habitation, vous devez regarder ce qu'il est indiqué dans votre contrat.

Vous ne pouvez **pas mettre fin** à votre contrat **avant l'échéance** prévu **sauf si** votre contrat le prévoit.

Par exemple, beaucoup de contrats de kot étudiant prévoient que vous pouvez mettre fin au contrat si vous êtes dans une situation particulière :

- vous arrêtez les études pour cause de maladie ;
- votre parent décède ;
- etc.

Le contrat peut aussi prévoir que vous pouvez rompre le bail avant l'échéance mais que vous devez payer une **indemnité** ou respecter un **déla**i de **préavis**.

Lorsque votre contrat de bail arrive à l'échéance, il ne prend pas toujours fin automatiquement à l'échéance prévue.

- Si votre contrat de bail **indique un délai de préavis** pour avertir de votre départ, vous devez le **respecter**.
- Si votre contrat de bail **ne prévoit rien**, votre contrat de bail **prend fin automatiquement** à l'échéance prévue.

Normalement, vous ne devez pas envoyer de préavis. Mais votre bail peut être **prolongé** tacitement aux mêmes conditions si :

- vous restez dans le logement ;
- et votre propriétaire ne s'y oppose pas.

Si vous êtes sur de partir, envoyez par précaution **un préavis par recommandé** pour confirmer votre départ.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Articles 30 et 31 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation](#)

Les documents types

[Brochure : Le bail d'habitation en Wallonie - éditée par le SPW -édition juin 2023](#)

[Modèle de rupture du bail de commun accord.](#)

