

## Dois-je payer une indemnité au propriétaire si je pars plus tôt que prévu ? (kot Wallonie)

Mise à jour : Lundi 25 septembre 2023

Région wallonne

---

### Hypothèse 1 : votre bail est un **bail étudiant** ou un **bail étudiant de résidence principale**

Oui, vous devez payer une indemnité de 3 mois de loyer.

Sauf si :

- vous communiquez au propriétaire la preuve que votre **inscription** dans un établissement secondaire ou supérieure a été :
  - **refusée**,ou
  - déclarée **irrecevable** ;
- vous communiquez au propriétaire un **abandon de vos études** avec une **attestation** de l'établissement d'enseignement ;
- vous **cédez le bail** à un autre étudiant **avec l'accord du propriétaire** sur le remplaçant et sur la cession du bail étudiant ;
- un de vos **parents** (ou une personne **responsable** de vous qui vous prend en charge financièrement) est **décédé**, et vous apportez la preuve au propriétaire du décès et du fait que le défunt vous prenait en charge.

Pour plus d'informations, voyez la fiche « [Mon bail est un bail étudiant. Puis-je mettre fin au bail avant le terme prévu dans le contrat ?](#) ».

### Hypothèse 2 : votre bail est un simple **bail d'habitation**

Ca dépend.

Si votre bail prévoit une indemnité à payer en cas de départ plus tôt que prévu, vous devez la payer.

Cependant, l'indemnité en cas de départ plus tôt que prévu doit être proportionnelle au préjudice subi. Par exemple, si votre contrat est d'une durée d'un an, une indemnité de 6 mois de loyer peut être considérée comme excessive.

Le juge de paix décide.

Si votre contrat ne prévoit pas de possibilité de rompre le bail plus tôt que prévu, vous ne pouvez tout simplement pas le faire.

### Hypothèse 3 : votre bail est un **bail de résidence principale**

Ca dépend.

Tout dépend qu'elle est la durée de votre bail de résidence principale.

Pour plus d'informations, voyez la rubrique "[Fin et rupture](#)" du bail de résidence principale.

## Attention :

- Si vous quittez votre logement **sans y être autorisé (sans que votre bail soit terminé)** votre bail continue d'exister.

Vous devez continuer de payer le loyer, même si vous n'occupez plus les lieux.

Si vous ne remplissez plus vos obligations (par exemple, le paiement du loyer), votre propriétaire peut vous poursuivre en justice et réclamer, entre autres, des dommages et intérêts.

- Pour éviter de mauvaises surprises, vous avez tout intérêt à trouver une **solution négociée** avec votre propriétaire.

Proposez-lui un remplaçant ou un départ dans un délai suffisamment long pour qu'il puisse trouver un autre locataire lui-même.

L'intérêt du propriétaire est évidemment d'éviter le vide locatif. Il est vivement conseillé de noter cet accord par écrit.

## Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

### Les références légales

[Article 81 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation](#)

### Les documents types

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

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

[Brochure : Le bail étudiant - édition juin 2023 - éditée par le SPW](#)

