

Puis-je mettre fin au bail de 9 ans avant son échéance (Wallonie) ?

Mise à jour : Vendredi 23 décembre 2022

Région wallonne

Cette fiche a été mise à jour il y a plus d'un an.

Oui.

Vous pouvez mettre fin au bail à **tout moment**, à condition d'envoyer un préavis de 3 mois à votre propriétaire.

Vous pouvez le faire même si votre bail ne le prévoit pas (et même s'il vous l'interdit!).

Votre préavis **commence à courir le 1er jour du mois suivant**

Pour les modalités pratiques, voyez notre fiche "[Comment envoyer mon préavis au propriétaire?](#)".

Si vous mettez fin au bail **durant les 3 premières années du bail**, vous devez **payer une indemnité à votre propriétaire**.

Cette indemnité doit être versée à la fin du bail (pas au moment où vous envoyez votre préavis).

L'**indemnité s'élève à** :

- 3 mois de loyer si vous partez pendant la 1ère année ;
 - 2 mois de loyer si vous partez pendant la 2ème année ;
 - 1 mois de loyer si vous partez pendant la 3ème année ;
 - 0 mois de loyer si vous partez dans la 4ème année ou les suivantes.
- En effet, aucune indemnité n'est due si vous partez après le 1er triennat.

C'est la date de la fin du préavis (et non celle de l'envoi du préavis) **qui détermine** dans quelle année du bail on se trouve.

Pensez à vérifier le contenu de votre contrat d'assurance locataire.

Certaines assurances paient les indemnités de départ dans des cas bien précis (divorce, décès, etc).

Si votre bail n'est pas enregistré, vous pouvez peut-être quitter le logement sans envoyer de préavis ni payer d'indemnité.

Attention !

Dans ce cas, vous devez respecter des étapes.

Notamment, avoir mis votre propriétaire en demeure d'enregistrer le bail, sans succès.

Pour plus d'infos, voyez la question "[Mon propriétaire n'a pas enregistré le bail. Puis-je mettre fin au bail sans préavis, ni indemnité?](#)".

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Article 55 §5 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation](#)

Les documents types

[Tableau de synthèse : Durée de contrat de bail de résidence principale.](#)

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

[Modèle de rupture du bail de 9 ans avant l'échéance par le locataire - 1ère année de bail](#)

[Modèle de rupture du bail de 9 ans avant l'échéance par le locataire - 2ème année de bail](#)

[Modèle de rupture du bail de 9 ans avant l'échéance par le locataire - 3ème année de bail](#)

[Modèle de rupture du bail de 9 ans avant l'échéance par le locataire - après la 3ème année de bail](#)

