

Que devient le bail si le locataire décède ? (Wallonie)

Mise à jour : Lundi 8 septembre 2025

Région wallonne

Le bail prend **fin 3 mois après** le décès du locataire.

On calcule les 3 mois de date à date.

Par exemple, le locataire décède le 28 août 2024. Le bail prend fin le 28 novembre 2024.

Automatiquement

Le bail prend fin automatiquement 3 mois après le décès du locataire.

Le **propriétaire** ne doit **pas demander** la fin du bail au juge de paix.

Les **héritiers** du locataire ne doivent **pas** :

- envoyer de **préavis** ;
ni
- payer des **indemnités** pour mettre fin au bail.

A payer par les héritiers

Si les héritiers **acceptent la succession**, ils doivent payer :

- le **loyer** et les **charges**, entre la date du décès et la date de fin des 3 mois ;
et
- les **dégâts locatifs** s'il y en a, à la fin du bail.

Logement inoccupé et vide

Le propriétaire peut mettre **fin** au bail **avant** la fin des **3 mois** si le logement est vide.

Donc s'il n'y a :

- personne qui y habite ;
et
- pas de meubles.

Le propriétaire doit faire un constat par un **huissier de justice**.

Pour faire le **constat**, le propriétaire peut :

- demander directement à un huissier ;
ou
- demander au juge de paix de désigner un huissier de justice.

Le bail prend **fin à la date du constat** de l'huissier de justice.

Logement inoccupé mais meublé

Le propriétaire ne peut **pas vider** le logement n'importe comment.

Il doit **respecter** des **étapes** et des **conditions**.

Voyez la fiche [Le propriétaire peut-il vider le logement de son locataire décédé ? \(Wallonie\)](#)

Exceptions

Plusieurs locataires

Le bail ne prend **pas fin automatiquement** au décès du locataire, s'il est **signé** par :

- **plusieurs locataires** : il ne prend pas fin au décès de l'un d'eux ;
- un **époux** ou un **cohabitant légal** qui signe seul pour le **logement familial**.

L'époux ou le cohabitant légal du locataire décédé reste titulaire du bail, même s'il n'a pas signé le contrat de bail. Pour plus d'informations, voyez les rubriques :

- [Quelles conséquences sur notre logement si on est mariés ?](#)
- [Quelles conséquences sur notre logement si on est cohabitants légaux ?](#)

Domiciliée depuis + de 6 mois

Si une personne est domiciliée dans le logement loué depuis plus de 6 mois à la date du décès du locataire, elle peut **reprendre le bail**.

Elle doit **prévenir le propriétaire** qu'elle veut continuer le bail :

- au plus tard **1 mois** après le décès du locataire ;
- idéalement par recommandé avec accusé de réception, pour prouver sa demande.

Le propriétaire **peut refuser**.

Il a **1 mois** pour refuser, à partir du lendemain de la demande de la personne domiciliée.

Il peut refuser **uniquement** pour des "**justes motifs**".

Si le propriétaire et la personne ne sont pas d'accord sur les justes motifs, le juge de paix décide.

Si le propriétaire accepte (ou si le juge de paix décide que les motifs de refus ne sont pas valables), la personne domiciliée dans le logement **reprend le bail** du locataire décédé, aux mêmes conditions :

- **même loyer** ;
- même état du logement ;
- etc.

Attention, personne ne peut reprendre le bail au décès du locataire, si c'est un **bail à vie**.

Le bail à vie prend fin immédiatement par la mort du locataire.

Bail à vie

Si le bail est un bail à vie, sa durée est liée à **la vie du locataire**.

Ce bail prend **fin automatiquement** dès le décès du locataire (sans délai de 3 mois).

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Article 46 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.](#)

[Article 215 § 2 de l'ancien Code civil.](#)

[Article 4.20 et 4.23 § 3 du Code civil.](#)

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 2024](#)

[Modèle de lettre suite au décès du locataire - poursuite bail par l'occupant](#)

