

Quand le juge de paix peut-il mettre fin au bail (Wallonie) ?

Mise à jour : Vendredi 20 août 2021

Région wallonne

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

Chaque **partie** peut demander au juge de mettre fin au bail, à tout moment, si l'autre partie ne respecte pas ses obligations.

La rupture du bail par le juge de paix s'appelle la "résolution" du bail.

Pour l'obtenir, il faut que l'autre partie ne respecte pas une de ses obligations principales, par exemple :

- pour le locataire : s'il ne paye pas ses loyers ou ne fait pas les entretiens et petits travaux qui sont à sa charge
- pour le propriétaire : s'il ne fait pas les gros travaux ou ne laisse pas le locataire jouir paisiblement de son logement (en gardant une clé et en entrant dans les lieux sans autorisation par exemple)

Lorsque l'on demande au juge la résolution du bail aux torts de l'autre partie, on peut également demander une **indemnité de rupture** (équivalente à 3 mois de loyers généralement). Si nécessaire, il faut aussi demander une date pour l'état des lieux, la récupération de la garantie locative, etc.

Le propriétaire peut demander l'expulsion. Pour plus d'informations à ce sujet, voyez la rubrique "[Expulsion](#)". Il peut aussi demander une indemnité de relocation : dans ce cas, le locataire doit continuer à payer le loyer pendant le temps nécessaire à la relocation du logement.

Concrètement, il faut déposer une requête au [greffe](#) de la justice de paix du lieu où se trouve le logement.

Les greffes proposent généralement des modèles de requête à compléter.

Vous devez déposer, avec la requête, un **certificat de résidence** de votre propriétaire/locataire.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Articles 19 et 35 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 mars 2021](#)

