

Mon propriétaire veut que ses enfants occupent le logement que je loue. Peut-il me mettre dehors (Wallonie) ?

Mise à jour : Mardi 3 octobre 2023

Région wallonne

Oui, votre propriétaire peut mettre fin au bail pour faire occuper le logement par ses enfants. Sauf si, cela a été **exclu ou limité** explicitement dans votre contrat de bail. La première chose à faire est donc de lire votre contrat.

Si rien ne limite ou n'exclut cette possibilité, votre propriétaire peut mettre fin au bail :

- **à tout moment** ;
- vous envoyer un **préavis de 6 mois**.

Attention, le préavis court à partir du 1^{er} jour du mois qui suit. Par exemple, si vous recevez le préavis le 3.10.2023, il commence à courir le 01.11.2023 et se termine le 30.04.2024.

Il peut mettre fin au bail **au profit de** :

- son **conjoint**;
- son **cohabitant légal** (depuis le 1^{er} septembre 2018);
- ses **descendants** (enfants, petits-enfants, etc.), ses enfants adoptifs et ceux de son conjoint ou cohabitant légal;
- ses **ascendants** (père, mère, grands-parents, etc.) et ceux de son conjoint ou cohabitant légal;
- ses **collatéraux** (frères et sœurs, oncles et tantes, neveux et nièces, beaux-frères et belles-sœurs, etc.) jusqu'au troisième degré et ceux de son conjoint ou cohabitant légal.
 - Lorsque l'occupation est destinée à un membre de la famille au troisième degré (par exemple, les neveux et nièces), il ne peut pas mettre fin au bail avant la fin du premier **triennat**.

Pour être valable, le congé doit indiquer :

- le motif invoqué (à savoir l'occupation personnelle) ;
- l'identité de la personne qui va occuper le bien et son lien de parenté.

Si le congé ne respecte pas les conditions de forme, vous pouvez **invoquer la nullité du préavis**.

Si votre propriétaire reconnaît la nullité, il doit vous notifier un nouveau préavis qui commence à courir le 1^{er} jour du mois qui suit ce nouveau préavis.

Si le propriétaire ne reconnaît pas la nullité du préavis, il peut saisir le juge de paix pour lui demander de valider son préavis.

Vous pouvez aussi prendre l'initiative de saisir le juge de paix pour faire reconnaître la nullité du préavis. Vous pouvez toujours demander une conciliation au juge de paix dans un premier temps.

Vous pouvez aussi demander la **preuve du lien de parenté**. Le propriétaire doit vous la donner **dans les 2 mois** de votre demande, sinon vous pouvez **demander la nullité** du préavis au juge de paix.

Attention : vous devez faire la demande au juge **au plus tard 2 mois avant la fin du délai de préavis**. Donc, pour avoir une chance d'être dans les temps, il faut demander au propriétaire de vous communiquer la preuve dans les 2 premiers mois du préavis. Si vous vous adressez au juge hors délai, vous n'obtiendrez pas la nullité.

Le propriétaire doit encore respecter deux obligations après la rupture du bail :

- les lieux doivent être **occupés dans l'année qui suit** l'expiration du préavis, ou en cas de prolongation après restitution des lieux par le locataire,
- les lieux doivent **rester occupés de façon effective et continue pendant 2 années**.

Si'il ne respecte pas ces obligations, votre propriétaire doit vous verser une **indemnité équivalente à 18 mois de loyer**. Il peut cependant se justifier en invoquant une circonstance exceptionnelle (par exemple une maladie, un décès, etc.), que le juge appréciera.

Attention : Les règles ci-dessus s'applique au bail de 9 ans. Les possibilités de mettre fin (ou non) au bail dépendent de la durée du bail.

Vérifiez donc si vous avez conclu un bail de 9 ans ou un bail de courte durée. Si vous avez conclu un bail de courte durée, vérifiez si il ne s'est pas transformé en bail de 9 ans. Voyez [ici](#).

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Article 55 §2 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 propriétaire pour occupation personnelle](#)

