

Que se passe-t-il si je reste dans le logement après l'échéance du bail sans signer de nouveau contrat (Wallonie) ?

Mise à jour : Mardi 11 juillet 2023

Région wallonne

Il y a 2 possibilités.

Hypothèse 1 : Votre bail ne contient **pas de clause de renouvellement**

Si votre bail a une durée de **moins de 3 mois**, il prend **fin automatiquement** à l'échéance. Vous devez quitter le logement.

Votre bail de courte durée **se transforme en un bail de 9 ans** si :

- votre bail a une durée **de plus de 3 mois** ;
- votre bail ne contient **pas de clause de renouvellement** ;
- aucun préavis valable n'est envoyé, ni par vous (locataire), ni par votre propriétaire ;
- vous continuez à occuper les lieux.

Le bail de courte durée devient aussi un bail de 9 ans si :

- un préavis est donné par votre propriétaire ou par vous (locataire) ;
et
- vous continuez à occuper les lieux à l'échéance sans opposition du propriétaire.

La durée de 9 ans débute à la date initiale du bail de courte durée.

Attention, le contrat de bail de courte durée de plus de 3 mois **ne prend pas fin automatiquement** à l'échéance prévue. Pour mettre fin au contrat de bail, vous devez envoyer un **préavis 3 mois avant** l'échéance.

Hypothèse 2 : Votre bail **contient une clause de renouvellement**

Le bail de courte durée peut être **renouvelé aux mêmes conditions**.

Sauf la durée qui peut être différente.

Par exemple : 1 an puis 2 ans.

On parle de prorogation du bail. Dans ce cas, le bail ne devient pas un bail de 9 ans à l'échéance. Il reste un bail de courte durée.

Le renouvellement doit se faire par écrit.

L'écrit peut être :

- un avenant ;
- un nouveau bail ;
- une clause de renouvellement dans le bail initial ;

Vérifiez si votre contrat ne contient pas une **clause ou une phrase de renouvellement tacite**. On parle aussi de prorogation tacite.

Par exemple : "à la fin du bail, le contrat est renouvelé automatiquement si aucune des parties ne donne son préavis".

Attention, le bail de courte durée peut être prorogé mais dans certaines **limites** :

- la durée totale de location ne peut **pas dépasser 3 ans** ;
- un bail **conclu avant le 1^{er} septembre 2018** peut être prorogé **1 seule fois** et aux mêmes conditions (sauf la

durée qui peut être différente);

- un bail **conclu à partir du 1^{er} septembre 2018** peut être prorogé **2 fois maximum** et aux mêmes conditions (sauf la durée qui peut être différente).

Le bail se transforme en bail de 9 ans si :

- la durée totale dépasse 3 ans (contrat initial + contrats renouvelés) ;
- personne ne met fin au bail à l'échéance de la dernière prorogation autorisée.

La durée de 9 ans débute à la date initiale du bail de courte durée.

Vérifiez si vous êtes dans l'hypothèse :

- d'un bail de courte durée qui devient un bail de 9 ans ;
ou
- d'un renouvellement du bail de courte durée (maximum 3 ans).

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Article 55 §6 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation](#)

[Article 3, §6 de la Loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale.](#)

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 courte durée à l'échéance par le locataire.](#)

