

Puis-je mettre fin à mon bail de longue durée avant l'échéance (Wallonie) ?

Mise à jour : Mercredi 5 octobre 2022

Région wallonne

Avant d'aller plus loin

Un bail de longue durée (de plus de 9 ans) est un bail écrit.

Pour être opposable aux tiers, il doit être écrit par un notaire.

Pour plus d'informations, voyez le site du [SPW](#).

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

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

Le préavis commence à courir le 1er jour du mois qui suit.

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

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

L'indemnité s'élève à :

- 3 mois de loyer si vous partez durant la 1ère année ;
- 2 mois de loyer si vous partez durant la 2ème année ;
- 1 mois de loyer si vous partez durant la 3ème année ;
- aucune indemnité n'est due si vous partez après les 3 premières années.

L'indemnité ne doit pas être versée au moment de l'envoi du préavis pour qu'il soit valable. Vous devez la payer au moment de votre départ.

De plus, vous pouvez rompre votre bail :

- De **commun accord** avec votre propriétaire. Pour plus d'infos, voyez la question [Comment mettre fin au contrat de commun accord?](#)
- **en le demandant au juge**, si votre propriétaire ne respecte pas ses obligations principales (par exemple, s'il ne fait pas des gros travaux qui sont à sa charge ou si les lieux sont insalubres). Pour plus d'infos, voyez la fiche [Quand le juge de paix peut-il décider de mettre fin au bail ?](#)

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Article 55 §7 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation](#)

Les documents types

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

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

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

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

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

[Modèle de rupture du bail de commun accord.](#)

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

