

Le logement que je loue a été vendu. Le nouveau propriétaire peut-il me mettre dehors (Wallonie) ?

Mise à jour : Lundi 30 octobre 2023

Région wallonne

La réponse varie selon que votre **bail** a, ou non, **une "date certaine" avant la date de la vente**.

Le bail a une **date certaine** si:

- il est enregistré, ou;
- le locataire ou le propriétaire est décédé, ou;
- il a été officialisé par un jugement ou par un acte authentique (réalisé par un notaire ou un huissier).

1. Si votre bail a une date certaine :

Le nouveau propriétaire remplace l'ancien. Il reprend tous ses droits et obligations. Il doit donc respecter votre bail. Vous ne devez pas signer de nouveau contrat de bail puisque l'ancien bail continue à s'appliquer. Cette règle s'applique même si votre contrat de bail prévoit l'expulsion en cas de vente du bien loué.

Le nouveau propriétaire **peut mettre fin au bail de la même manière que pouvait le faire l'ancien propriétaire** Pour plus d'informations, voyez les 3 rubriques :

- [Fin du bail de 9 ans](#),
- [Fin du bail de courte durée](#),
- [Fin du bail de longue durée ou à vie](#).

2. Si votre bail n'a pas de date certaine :

a) soit vous occupez le logement depuis plus de 6 mois :

Le nouveau propriétaire remplace aussi l'ancien dans ses droits et obligations. Cependant, s'il réagit rapidement après la vente, il peut plus facilement mettre fin au bail de 9 ans, moyennant un préavis de 3 mois (au lieu de 6 mois) et :

- soit en invoquant comme motif de rupture sa volonté d'occuper le logement lui-même (ou de le faire occuper par un membre de sa famille);
- soit en invoquant comme motif de rupture sa volonté de faire des travaux importants ;
- soit sans motif mais en vous payant une indemnité de 6 mois de loyer.

Le nouveau propriétaire profite d'un délai de préavis plus court. En effet, il ne doit pas attendre la fin d'un triennat pour rompre le bail sans motif ou pour faire des travaux importants. Mais il doit respecter les autres conditions de la rupture pour occupation personnelle ou pour travaux.

Pour les connaître, voyez la rubrique concernant la [rupture du bail de 9 ans par le propriétaire](#).

Pour bénéficier de ces règles de rupture assouplies, le nouveau propriétaire doit vous **envoyer son préavis dans les 3 mois de la signature de l'acte d'achat** (l'acte authentique, pas le compromis).

Passé ce délai, il perd cet avantage et il peut mettre fin au bail conformément au point 1.

Dans le cas d'un bail de maximum 3 ans (courte durée), le nouveau propriétaire doit respecter les règles de fin de bail de courte durée. Il **ne peut pas** mettre fin au bail de courte durée avant l'échéance prévue **pendant la 1^{ère} année** de location.

Pour plus d'informations, voyez la fiche "[Mon propriétaire peut-il mettre fin anticipativement au bail de courte durée \(Wallonie\) ?](#)"

b) soit vous occupez le logement depuis moins de 6 mois :

Vous n'êtes pas protégé. Le nouveau propriétaire ne doit pas respecter le contrat de bail. On dit que le bail ne lui est pas opposable.

Votre nouveau propriétaire **peut mettre fin au bail sans préavis ni indemnité**. Vous pouvez être expulsé. Cependant, un jugement du juge de paix est nécessaire pour procéder à une expulsion !

En conclusion, enregistrez votre contrat de bail pour être mieux protégé.

Attention ! Ces règles **ne s'appliquent pas en cas de décès du propriétaire**.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Article 63 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](#)

