

## Que devient le bail en cas de décès du locataire ? (Bruxelles)

Mise à jour : Jeudi 29 juin 2023

Région de Bruxelles-Capitale

---

Le bail ne prend pas fin si :

- le bail est conclu avec **plusieurs locataires**. Il ne prend **pas fin** au décès de l'un d'eux.  
Le locataire restant reste locataire.
- le bail est conclu par un **époux ou un cohabitant légal** seul pour le logement familial, il **ne prend pas fin** à son décès.  
Même s'il n'a pas signé le contrat de bail, l'époux ou le cohabitant légal du locataire décédé peut rester dans le logement car il hérite du contrat de bail.
- il y a des **héritiers**. Les **héritiers reprennent le bail**. Ils doivent payer le loyer, entretenir le bien, etc. C'est une charge de la succession.

Si cela ne leur convient pas, les héritiers doivent :

- envoyer leur préavis selon les règles légales ;  
ou
- mettre fin au bail de commun accord avec le propriétaire.

**Exception** : le propriétaire peut considérer que le bail est **rompu si** :

- **aucun** membre du ménage du défunt **n'occupe** le logement ;
- **et** les loyers et/ou les charges ne sont **pas payés** pendant **2 mois après le décès**.

Dans ce cas, le propriétaire doit **faire appel à la commune pour vider le logement**. Les meubles sont stockés au dépôt communal pendant 6 mois.

Pour récupérer la **garantie locative**, le propriétaire peut saisir le juge de paix par requête unilatérale. Le propriétaire peut choisir de le faire seul ou à l'aide d'un avocat.

### Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

#### Les références légales

[Article 232 du Code bruxellois du logement](#)

[Article 4.20 du Code civil](#)

[Article 4.23 du Code civil](#)

[Article 745bis, §3 de l'ancien Code civil](#)

[Articles 3.58 et 3.59 du Code civil](#)

[Article 745octies de l'ancien Code civil](#)

#### Les documents types

Brochure : Un mauvais bail, ça peut faire mal - les baux d'habitation à Bruxelles - éditée par Service public régional de Bruxelles - édition juin 2023

