

Le propriétaire peut-il vider le logement de son locataire décédé (Wallonie) ?

Mise à jour : Jeudi 22 juin 2023

Région wallonne

Oui, si personne n'occupe le logement et que les meubles du locataire décédé s'y trouvent encore.

Depuis le 1^{er} septembre 2018, **le propriétaire peut vider le logement** du locataire décédé en respectant une **procédure stricte par étapes**.

Le propriétaire doit :

- respecter un délai de **3 mois après le décès du locataire** ;
- faire **constater par un huissier** de justice que le logement est inoccupé mais toujours meublé ;
- faire réaliser un **inventaire des meubles** par un **huissier** de justice.

Pour faire le constat, le propriétaire peut s'adresser directement à un huissier ou demander au juge de paix d'en désigner un.

Dans ces conditions, le propriétaire **peut vider le logement**

Il doit le faire de manière raisonnable et adaptée à la valeur des meubles.

S'ils n'ont pas de valeur, il peut s'en débarrasser ou les entreposer.

S'ils ont une certaine valeur, il peut les vendre ou les entreposer quelque part pour les héritiers (éventuels qui se manifesteraient).

Hypothèse 1 : le locataire décédé a des héritiers qui ont accepté la succession

Le propriétaire s'arrange avec les héritiers du locataire pour qu'ils puissent prendre les meubles.

En l'absence de réaction des héritiers, le propriétaire peut **demandeur aux héritiers du locataire décédé de lui rembourser les frais** d'évacuation, de vente, ou d'entreposage des meubles.

Hypothèse 2 : le locataire décédé a des héritiers qui ont refusé la succession

Le propriétaire doit respecter la procédure par étapes ci-dessus.

Il peut vider le logement. Il doit le faire de manière raisonnable et adaptée à la valeur des meubles.

Les héritiers qui ont refusé la succession ne doivent pas rembourser les frais d'évacuation, de vente ou d'entreposage des meubles.

Hypothèse 3 : le locataire décédé est sans héritiers

Le propriétaire doit respecter la procédure par étapes ci-dessus.

Il peut vider le logement. Il doit le faire de manière raisonnable et adaptée à la valeur des meubles.

Attention, après le délai de 3 mois à partir de la date du décès du locataire, le bail prend fin automatiquement si aucun occupant ne s'est manifesté.

Par contre, si **le logement est occupé**, l'occupant peut reprendre le contrat de bail à certaines conditions.

Pour plus d'informations, voyez la question "[Que devient le bail en cas de décès du locataire \(Wallonie\)?](#)".

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Article 46 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](#)

