Droits Quotidiens

Mon bail est un bail étudiant. Puis-je mettre fin au bail avant son échéance ? (kot Wallonie)

Mise à jour : Lundi 25 septembre 2023
Région wallonne

Oui, sous certaines conditions.

Vous devez :

- donner **avant le 15 mars**, un **préavis** de **2 mois** minimum ;
- et payer à la fin du préavis, une **indemnité** de **3 mois de loyer** à votre propriétaire.

Vous ne devez **pas** payer une **indemnité** de 3 mois de loyer, si :

- vous communiquez au propriétaire la preuve que votre **inscription** dans un établissement secondaire ou supérieure a été :
  - **refusée**,

    ou

  - déclarée **irrecevable** ;
- vous communiquez au propriétaire un **abandon de vos études** avec une **attestation** de l'établissement d'enseignement ;
- vous **cédez le bail** à un autre étudiant **avec l'accord du propriétaire** sur le remplaçant et sur la cession du bail étudiant ;
- un de vos **parents** (ou une personne **responsable** de vous qui vous prend en charge financièrement) est **décédé**, et vous apportez la preuve au propriétaire du décès et du fait que le défunt vous prenait en charge.

Vous pouvez :

- donner **après le 15 mars**, un préavis de **2 mois** minimum en cas de **décès** :
  - d'un de vos parents ,
    ou
  - d'une personne responsable de vous qui vous prend en charge financièrement.

Attention :

- Votre préavis **commence le 1er jour du mois qui suit le mois durant lequel vous avez envoyé** votre courrier. Pour plus d'informations, voyez notre fiche "Comment envoyer mon préavis au propriétaire (Wallonie) ?".
- Les preuves du refus d'inscription ou de l'abandon d'étude doivent être communiquées au propriétaire **dans le mois** qui suit la notification du préavis.
- La cession du bail doit avoir lieu le dernier jour du préavis au plus tard. En principe, le propriétaire ne peut refuser que vous cédiez le bail que s'il a de bonnes raisons (justes motifs).

- Vous pouvez aussi donner votre préavis et préciser un point de départ plus tard pour respecter le délai de préavis tant qu'il est donné avant le 15 mars.
  Sauf en cas de décès d'un de vos parents ou d'une personne responsable qui vous prend en charge financièrement. Votre préavis peut être donné après le 15 mars.

Par exemple :
Votre bail étudiant débute le 1er septembre 2022 et se termine le 31 août 2023.
Jusqu'au 15 mars 2023, vous pouvez donner votre préavis de 2 mois.
Si vous envoyez votre préavis de 2 mois le 10 mars et qu'il est bien réceptionné avant le 15 mars par le propriétaire, il débutera le 1er avril et vous quitterez le kot le 31 mai 2023.
Vous pouvez aussi donner votre préavis le 10 mars, en précisant que le préavis prend cours le 1er mai car vous quittez le logement le 30 juin.
Si vous n'envoyez pas de préavis la première année, votre bail ne sera pas renouvelé pour 1 an, à partir du 1er septembre 2023.
Depuis le 1er juin 2023, le bail étudiant prend fin automatiquement. Ni vous, ni le propriétaire ne doit envoyer une lettre de préavis.

- Cette possibilité de rompre le bail avant son échéance vous est offerte même si votre bail étudiant ou bail étudiant de résidence principale ne le prévoit pas ou s'il vous l'interdit ! C'est une règle impérative.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Article 81 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Décret du 19 mai 2023 modifiant le 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

Brochure : Le bail étudiant - édition juin 2023 - éditée par le SPW

CC BY NC ND