

## Un colocataire seul peut-il mettre fin au bail officiel de colocation avant l'échéance ? (colocation Wallonie)

Mise à jour : Lundi 11 décembre 2023

Région wallonne

### Avant d'aller plus loin

Cette fiche concerne l'hypothèse où un colocataire souhaite mettre fin à son bail tandis que les autres souhaitent rester dans le logement.

Pour l'hypothèse inverse, voyez notre fiche « [Les colocataires peuvent-ils mettre fin au bail officiel de colocation avant l'échéance ?](#) ».

Elle ne traite que du cas où les colocataires ont signé un bail officiel de colocation. Pour les autres baux de colocation, voyez notre rubrique "[Durée et rupture du bail non officiel de colocation](#)".

**Oui**, il peut le faire **à tout moment**.

Le bail continue pour les autres colocataires, mais prend fin pour lui.

Pour mettre fin au bail, le colocataire **doit respecter 2 conditions** :

- Il doit envoyer un **préavis 3 mois** à l'avance au propriétaire et à tous ses colocataires. Le délai du préavis commence le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit celui de l'envoi. Le préavis peut être envoyé **par recommandé** ou signifié par un huissier de justice. Il peut aussi être remis en mains propres si le propriétaire et les autres colocataires signent un reçu.
- Il doit **trouver une personne pour le remplacer**. Les autres colocataires et le propriétaire **doivent accepter le remplaçant** proposé. Ils peuvent uniquement le **refuser si ils ont un « juste motif »**.

Le colocataire sortant, le nouveau colocataire, les autres colocataires et le propriétaire doivent signer :

- un **avenant au bail**. Cet avenant doit au minimum préciser que tel colocataire remplace tel colocataire. En fonction du contenu de votre contrat de bail, il faudra peut-être ajouter certaines mentions (tout ce qui n'est plus valable dans votre contrat suite au changement de colocataire). En signant l'avenant, le nouveau colocataire remplace le colocataire sortant dans ses droits et obligations découlant du contrat de bail.
- un **avenant à l'état des lieux**. Cet avenant concerne les parties communes et les parties privatives (par exemple la chambre du colocataire sortant). L'avenant de l'état des lieux est aux frais du colocataire sortant. Il peut aussi être à frais partagés avec le nouveau colocataire, si le colocataire sortant a trouvé un remplaçant.
- un **avenant au pacte de colocation**, qui remplace l'ancien colocataire par le nouveau.

Le nouveau colocataire doit faire enregistrer les avenants au bail et à l'état des lieux.

**Si aucun remplaçant n'est trouvé ou accepté, le colocataire sortant doit payer une indemnité à ses colocataires.** L'indemnité est de **3 mois de sa part du loyer**.

**Attention**, si aucun avenant n'est signé, le colocataire sortant est toujours lié au contrat de bail. Par exemple: en cas de non-paiement du loyer par le nouveau colocataire, le colocataire sortant est tenu de payer le loyer jusqu'à la fin du contrat de bail initial.

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

## Les références légales

Articles 68 et suivants 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

