Droits Quotidiens

Les colocataires peuvent-ils mettre fin au bail officiel de colocation avant l'échéance (colocation Wallonie) ?

Mise à jour : Lundi 17 janvier 2022
Région wallonne

Avant d'aller plus loin

Cette fiche concerne uniquement l'hypothèse où tous les colocataires souhaitent mettre fin au bail.

Si les colocataires ne souhaitent pas tous mettre fin au bail ou pas tous en même temps, voyez la fiche "Un colocataire seul peut-il 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".

Cette fiche a été mise à jour il y a plus d'un an.

- Si le bail de colocation est **aussi un bail de résidence principale :**

Oui, les colocataires peuvent mettre fin au bail de colocation tous ensemble s'ils veulent quitter le logement en même temps.

Ils doivent respecter **2 conditions :**

- envoyer un **préavis 3 mois** à l'avance au propriétaire. Le délai de 3 mois commence uniquement à courir le 1er jour du mois qui suit. Tous les colocataires doivent signer le préavis. 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 signe un reçu.
  et
- payer une **indemnité** :
  - si le bail est un bail de courte durée. L'indemnité est d'1 mois de loyer ;
  - si le bail est un bail de 9 ans **et** si le préavis prend fin pendant le 1er triennat. L'indemnité est de :
    - 3 mois de loyer la 1ère année :
    - 2 mois de loyer la 2ème année ;
    - 1 mois de loyer la 3ème année.

- Si le bail de colocation **n'est pas un bail de résidence principale :**

Il faut regarder **ce qui est prévu dans le contrat** de bail.

Si le contrat ne **prévoit pas une possibilité de mettre fin au bail avant l'échéance** prévue, **les colocataires ne peuvent pas mettre fin** au bail tous ensemble.

Si le bail ne précise pas de durée, il est supposé avoir été conclu de mois en mois. En pratique, cela revient à dire que:

- il a une durée indéterminée;

- mais qu'il peut être rompu à tout moment par les colocataires, ensemble moyennant un préavis d'1 mois.

- **Dans tous les cas**

Chaque colocataire peut mettre fin au bail de son côté. Pour plus d'infos, voyez notre fiche «Un colocataire seul peut-il

mettre fin au bail officiel de colocation ? ».

Pour plus d’informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Articles 29 et suivants et 55 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