



Publié sur *Espace Jeunes* (<https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be>)

[Accueil](#) > Le logement que je loue a été vendu. Le nouveau propriétaire peut-il me mettre dehors (Wallonie)
?

- [Notre réponse](#)
- [Références légales](#)
- [Documents types](#)
- [Article 63 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation](#) [1]
- [Brochure : Le bail d'habitation en Wallonie – édition septembre 2019 – éditée par le SPW](#) [2]

Mise à jour :

Lundi 17 Août 2020

Applicable en :

- Région wallonne
- [Imprimer cette question](#)
- [Envoyer par e-mail](#)
- [Réagir à cette fiche](#)

La réponse varie selon que votre bail a, ou non, une "date certaine" avant la date de la vente.

Le bail a une **date certaine** si:

- il est enregistré, ou;
- le locataire ou le propriétaire est décédé, ou;
- il a été officialisé par un [jugement](#) [3] ou par un [acte authentique](#) [4] (réalisé par un [notaire](#) [5] ou un huissier).

1. Si votre bail a une date certaine :

Le nouveau propriétaire remplace l'ancien. Il reprend tous ses droits et obligations. Il doit donc respecter votre bail. Vous ne devez pas signer de nouveau contrat de bail puisque l'ancien bail continue à s'appliquer. Cette règle s'applique même si votre contrat de bail prévoit l'expulsion en cas de vente du bien loué.

Le nouveau propriétaire **peut mettre fin au bail de la même manière que pouvait le faire l'ancien propriétaire**. Pour plus d'informations, voyez les 3 rubriques :

- [Fin du bail de 9 ans](#) [6],
- [Fin du bail de courte durée](#), [7]
- [Fin du bail de longue durée ou à vie](#). [8]

2. Si votre bail n'a pas de date certaine :

a) soit vous occupez le logement depuis plus de 6 mois :

Le nouveau propriétaire remplace aussi l'ancien dans ses droits et obligations. Cependant, s'il réagit rapidement après la vente, il peut plus facilement mettre fin au bail de 9 ans, moyennant un [préavis](#) [9] **de 3 mois** (au lieu de 6 mois) et :

- soit en invoquant comme motif de rupture sa volonté d'occuper le logement lui-même (ou de le faire occuper par un membre de sa famille);
- soit en invoquant comme motif de rupture sa volonté de faire travaux importants ;
- soit sans motif mais en vous payant une indemnité de 6 mois de loyer.

Le propriétaire profite d'un délai de préavis plus court, et il ne doit pas attendre la fin d'un [triennat](#) [10] pour rompre le bail sans motif ou pour faire des travaux. Mais il doit respecter les autres conditions de la

rupture pour occupation personnelle ou pour travaux. Pour les connaître, voyez la rubrique concernant la [rupture du bail de 9 ans par le propriétaire](#) [11].

Pour bénéficier de ces règles de rupture assouplies, le propriétaire doit vous **envoyer son préavis dans les 3 mois de la signature de l'acte d'achat** (l'acte authentique, pas le compromis). Passé ce délai, il perd cet avantage et il peut mettre fin au bail conformément au point 1.

Est-ce que cela s'applique aussi aux baux de courte durée ? Certains disent que oui, d'autres non. Il n'y a pas de réponse certaine pour le moment. Soyez donc prudent si vous vous trouvez dans cette situation. Cependant, pour les contrats de bail conclus à partir de septembre 2018, le propriétaire a la possibilité de [mettre fin au bail de courte durée](#) [12].

b) soit vous occupez le logement depuis moins de 6 mois :

Vous n'êtes pas protégé. Le nouveau propriétaire ne doit pas respecter le contrat de bail. On dit que le bail ne lui est pas opposable.

Votre propriétaire **peut mettre fin au bail sans préavis ni indemnité**. Vous pouvez être expulsé. Cependant, un jugement du juge de paix est nécessaire pour procéder à une expulsion !

En conclusion, enregistrez votre contrat de bail pour être mieux protégé.

Attention ! ces règles **ne s'appliquent pas en cas de décès du propriétaire**.

©Droits Quotidiens asbl

Ces questions réponses constituent une source d'information générale. Leur exploitation de manière indépendante doit faire l'objet de la plus grande prudence. Il est vivement conseillé de vérifier l'applicabilité au cas spécifique.

✖

Envoyer par e-mail

Votre nom *

Votre e-mail *

E-mail du destinataire *

Sujet *

Message *

Envoyer

✕

Réagir à cette fiche

Votre nom *

Votre e-mail *

Sujet *

Message *

Envoyer

URL source: <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/question/le-logement-que-je-loue-ete-vendu-le-nouveau-propretaire-peut-il-me-mettre-dehors-wallonie>

Liens

[1] http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2018031513&table_name=loi

- [2] https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/system/files/documents/brochure_bail.pdf
- [3] <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/lexique/jugement>
- [4] <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/lexique/acte-authentique>
- [5] <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/lexique/notaire>
- [6] <http://www.droitsquotidiens.be/fr/categories/logement/location/residence-principale/fin-et-rupture/fin-du-bail-de-9-ans>
- [7] <http://www.droitsquotidiens.be/fr/categories/logement/location/residence-principale/fin-et-rupture/fin-du-bail-de-courte-duree-inferieur-ou-egal-3-ans>
- [8] <https://www.droitsquotidiens.be/fr/categories/logement/location-en-wallonie/bail-de-residence-principale-wallonie/fin-et-rupture/fin-du-bail-de-longue-duree-et-fin-du-bail-vie>
- [9] <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/lexique/preavis>
- [10] <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/lexique/triennat>
- [11] <https://www.droitsquotidiens.be/fr/categories/logement/location-en-wallonie/bail-de-residence-principale-wallonie/fin-et-rupture/fin-du-bail-de-9-ans/par-le-propretaire>
- [12] <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/node/66334>