

COMMENT METTRE FIN À UN BAIL ?

4 OPTIONS :

Option 1 Résiliation à l'expiration du bail

Pour rompre le contrat de bail à l'expiration de celui-ci, le locataire et le propriétaire doivent remettre un préavis de rupture de bail.

Bail de 9 ans

Le propriétaire doit respecter un préavis de 6 mois et le locataire un préavis de 3 mois.

Bail de 3 ans

Dans le cas d'un bail de courte durée (maximum 3 ans) : un préavis de 3 mois est requis, tant pour le propriétaire que pour le locataire.



Passé ce délai, le bail est d'office reconduit pour une nouvelle période. Il est conseillé d'envoyer le préavis par recommandé avec accusé de réception.

Option 2 Résiliation en cours de bail

Pour rompre le contrat de bail avant son expiration, des conditions de préavis, de délais et d'indemnité sont prévues et varient selon que la résiliation émane du locataire ou du propriétaire. Parfois, ces conditions varient également selon les régions. **(Voir verso)**

Option 3 Résiliation d'un commun accord

Le locataire et le propriétaire peuvent à tout moment mettre fin au contrat de bail d'un commun accord. Il n'y a pas de forme obligatoire.

Option 4 Résiliation anticipée si le bail n'a pas été enregistré

Si le contrat de bail n'a pas été enregistré par le propriétaire dans les deux mois, le locataire peut résilier, sans préavis ni indemnité, le contrat de bail.

En Wallonie et à Bruxelles, le locataire dispose seulement de cette possibilité si le propriétaire a été mis en demeure par lettre recommandée et que ce dernier a négligé d'enregistrer le contrat de bail dans le mois qui suit la mise en demeure.

Option 2 : comment mettre fin à un bail avant son expiration ?

	Résiliation par le locataire	Résiliation par le propriétaire	
BAIL DE COURTE DURÉE = BAIL DE MAX. 3 ANS	Durée de préavis ?	Préavis de 3 mois	
	A quel moment puis-je mettre fin au bail ?	<p>A tout moment</p> <p>En Wallonie, pour baux conclus ou renouvelés à partir du 01/09/2018</p> <p>A Bruxelles, pas de résiliation possible pour un bail de moins de 6 mois</p>	<p>Préavis de 3 mois</p> <p>Après la première année de location ET seulement pour une occupation personnelle ou un membre de sa famille</p> <p>En Wallonie : pour les baux conclus ou renouvelés à partir du 01/09/2018.</p> <p>A Bruxelles : pour tous les baux, sauf ceux de moins de 6 mois</p> <p>En Flandre : pour les baux conclus ou renouvelés à partir du 01/01/2019</p>
	Dois-je payer une indemnité ?	<p>A Bruxelles et en Wallonie : - 1 mois de loyer</p> <p>En Flandre : - ½ mois de loyer la 3e année - 1 mois de loyer la 2e année - 1 mois et ½ la 1ère année</p>	Indemnité d'un mois de loyer
BAIL DE 9 ANS	Durée de préavis ?	Préavis de 3 mois	Préavis de 6 mois
	A quel moment puis-je mettre fin au bail ?	A tout moment	<p>1. Pour occupation personnelle ou par des proches : à tout moment Exception en Flandre, l'occupation par des proches ne peut pas être un motif valable durant les 3 premières années du bail</p> <p>2. Pour la réalisation de travaux importants (moyennant certaines conditions) : à la fin d'une période de 3 ans Exception : si le propriétaire possède plusieurs appartements dans l'immeuble : à tout moment sauf durant la première année</p> <p>3. Sans motif : à la fin d'une période de 3 ans, moyennant une indemnité (voir ci-dessous)</p>
	Dois-je payer une indemnité ?	<p>Une indemnité si résiliation durant les 3 premières années :</p> <p>- 3 mois de loyer la 1ère année - 2 mois de loyer la 2e année - 1 mois de loyer la 3e année</p>	<p>Indemnité si résiliation sans motif :</p> <p>- 9 mois de loyer après 3 ans - 6 mois après 6 ans</p> <p>Si bail de plus de 9 ans : indemnité réduite à 3 mois après 9 ans et à la fin de chaque période ultérieure de 3 ans</p>
BAIL A VIE	Mêmes conditions que pour le bail 9 ans	Impossible sauf si les parties en décident autrement dans le contrat de bail	