

## Le bail de 9 ans

### CBL ART.237, §1 A §5

La durée du bail est en principe de 9 ans bien que des baux de courte durée, ou de longues durées sont réalisables pour une résidence principale, mais le bail de résidence principale dure d'office neuf ans si :

- Le bail est conclu sans indication de durée.
- Le bail est conclu pour une durée comprise entre trois et neuf ans.

### QUE SE PASSE T IL A LA FIN DES 9 ANS

Soit le bailleur ou le locataire met **fin** au contrat, sans motif ni indemnité et à condition de donner un **congé au moins 6 mois avant l'échéance**, soit il est prolongé pour **3 ans aux mêmes conditions**.

### COMMENT METTRE FIN AU BAIL AU COURS DES 9 ANS

#### Fin par le locataire :

**A tout moment, mais** à condition de donner un préavis de **3 mois** et de payer une **indemnité**, si la rupture **a lieu pendant le 1er triennat** :

- 3 mois de loyer la 1ère année,
- 2 mois de loyer la 2ème année,
- 1 mois de loyer la 3ème année.

#### Fin de bail par le bailleur :

**A condition de donner un préavis de 6 mois<sup>1</sup>.**

- soit pour occupation personnelle,
- soit pour travaux,
- soit sans motifs.

Un préavis donné en cours de bail commence toujours le 1er jour du mois suivant le mois pendant lequel le congé a été donné.

<sup>1</sup> ATTENTION : Voir toutes les conditions page suivante !

Pour plus d'informations,

**Contactez-nous!**

**Nos permanences:**

Social et Juridique

Mercredi de 14h à 16h

Vendredi de 14h à 16h

Recherche Logement

Mardi de 14h à 16h

Jeudi de 10h à 12h

Allocation de Relogement

(Déménagement, Loyer)

Mercredi de 14h à 16h

*L'Union des Locataires de Saint-Gilles est une association agréée et subventionnée par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de l' « Insertion par le logement »*

*Fiche réalisée en juin 2008*

*Mise à jour 2018*

UNION DES LOCATAIRES DE  
SAINT-GILLES asbl

HUURDERSUNIE SINT-GILLIS vzw

# Le bail de 9 ans



Rue Berckmans 131  
1060 Bruxelles  
Tél/Fax: 02 538 70 34  
ulsaintgilles@yahoo.fr  
<http://ulsaintgilles.canalblog.com/>

## LE BAIL ROMPU PAR LE BAILLEUR

### 1 : L'OCCUPATION PERSONNELLE

#### CBL ART. 237, §2

Le bailleur peut mettre fin à tout moment pour occupation personnelle, **à condition de notifier un congé de 6 mois.** (Le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à jouir de cette faculté.) Le congé doit mentionner le motif invoqué et l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté.

Il peut s'agir ;

- du bailleur lui-même
- de son conjoint
- de ses enfants, petits-enfants ou enfants adoptifs et de ceux de son conjoint
- de ses frères et sœurs, oncle et tantes, neveux et nièces, et de ceux de son conjoint.

Si occupation par la famille au troisième degré, le préavis ne peut expirer avant la fin du 1<sup>er</sup> triennat.

Le preneur peut demander la preuve du lien de parenté et le bailleur en apporter la preuve dans les 2 mois.

Dans le cas contraire, le juge peut frapper le préavis de nullité si le preneur saisi la justice dans les deux mois avant la fin du préavis.

L'occupation personnelle doit avoir lieu dans l'année qui suit la fin du préavis et se prolonger de façon effective pendant 2 ans au moins. Si ces conditions ne sont pas remplies, le preneur a droit à une indemnité de 18 mois de loyer, à moins que le bailleur puisse justifier d'une circonstance exceptionnelle qui l'a empêché d'exécuter l'occupation personnelle.

## 2. RUPTURE POUR TRAVAUX

#### CBL ART. 237, §3

Le bailleur peut mettre fin au bail pour travaux uniquement à **l'EXPIRATION DU 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> TRIENNAT**, en notifiant un **CONGÉ DE 6 MOIS accompagné :**

- soit du permis de bâtir,
- soit d'un devis détaillé,
- soit une description des travaux avec estimation détaillée de leur coût, si le bailleur a l'intention de réaliser lui-même les travaux,
- soit un contrat d'entreprise,

Le bailleur doit démontrer que les travaux de **reconstruction, transformation** ou **rénovation** rendent le **logement INHABITABLE** et que ces travaux ont un **coût supérieur à 3 ANS<sup>2</sup> DE LOYER.**

En outre, en vue d'assurer le déroulement des travaux, le bailleur peut rompre, à tout moment, le bail de chaque logement concerné moyennant un préavis de 6 mois, mais cette résiliation ne peut se faire pendant la première année.

## 3. SANS MOTIFS AVEC INDEMNITE

#### CBL ART. 237, §4

**Le bailleur peut rompre sans motif mais uniquement à LA FIN DU 1<sup>er</sup> ou du 2<sup>ème</sup> TRIENNAT** en notifiant un **CONGÉ DE 6 MOIS Et en payant une INDEMNITÉ égale à**

- **9 mois** de loyer si le congé est notifié à la fin de **1<sup>er</sup> triennat**,
- **6 mois** de loyer si le congé est notifié à la fin du **2<sup>ème</sup> triennat.**

<sup>2</sup> Condition revue à 2 ans si le bailleur possède plusieurs logements dans le même immeuble et concernés par les travaux.

Le paiement de l'indemnité ne doit pas être payée au moment du congé pour que ce dernier soit valable, l'indemnité se calcule dans le décompte final des sommes dues par chacune des parties à l'expiration du contrat.

#### DANS TOUS LES CAS :

**Si le bailleur exerce l'une des 3 facultés de résiliation décrites plus haut (occupation personnelle, travaux, sans motifs avec indemnités) le preneur peut lui-même donner au bailleur un préavis d'une durée limitée à 1 mois et sans aucune indemnité même si ce « contre préavis » intervient pendant les 3 premières années du bail. Ceci ne dispense pas le bailleur de respecter le motif pour lequel il a mis fin au bail et de payer les indemnités éventuelles.**

#### 3 AUTRES POSSIBILITES DE FIN AU BAIL :

##### Résiliation de commun accord :

Les parties trouvent un accord et le mettent toujours par écrit.

##### ● Céder le bail :

Le locataire ne peut céder son bail que s'il loue les lieux à titre de résidence principale et que le bailleur le lui autorise au préalable par écrit. Dans ce cas le locataire n'est pas responsable pour le nouveau locataire, sauf si l'accord écrit prévoit le contraire.

##### ● Inexécution fautive :

Si l'une ou l'autre partie n'exécute pas ses obligations, le juge de paix peut faire exécuter et/ ou résilier le bail avec dommages et intérêts dans les 2 cas.

#### CBL ART. 237, §1

**Si aucune de parties ne met fin au bail à l'expiration des 9 ans, le bail est prorogé (prolongé) chaque fois pour une période de 3 ans aux mêmes conditions. Chaque partie a alors la faculté d'y mettre fin tous les 3 ans, sans motifs, par un congé de 6 mois.**