

Le Bail de courte durée

Code Bruxellois du Logement ART.238, AL1 et AL2

Les parties peuvent conclure un bail d'une durée égale ou inférieure à **3 ans ou plusieurs contrats successifs** dont la durée, au total, ne dépasse pas 3 ans.

Un bail de courte de durée peut être prorogé, **mais cette prorogation doit avoir lieu par écrit, soit dans le bail, soit dans un document postérieur (une lettre signée par les deux parties, un avenant...)** sans que la durée totale ne puisse excéder 3 ans.

La durée des baux successifs ne doit pas être nécessairement la même.

Exemple : 2 ans + 1 an ou 1 an + 1 an
ou 6 mois + 1 an.

En outre, en cas de prorogation, les conditions du bail (et notamment le loyer) ne peuvent être différentes de celles du bail initial (sauf l'indexation).

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 courte durée



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

Le code du logement distingue 2 baux de courte durée

Code Bruxellois du Logement ART.238, AL3 et AL4

Le bail d'une durée inférieure à six mois.

Ce bail prend fin, **sans préavis**, à l'expiration de la durée convenue dans le bail, sauf en cas de prorogation de celui-ci. **Il n'y a pas de possibilité d'y mettre fin anticipativement.**

Le bail d'une durée égale ou supérieure à 6 mois.

Ce bail peut être résilié dans certaines conditions.

-En principe ce bail prend fin par un congé donné par le bailleur ou le preneur au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue dans le bail. Dans ce cas, le bail se termine à son terme convenu et aucune indemnité n'est due.

-Le preneur peut résilier le bail **à tout moment**, en donnant un préavis de 3 mois et en payant une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

-Le bailleur peut mettre fin anticipativement au bail, mais seulement **après la 1^{ère} année** de location et **uniquement pour occuper le bien personnellement**. Pour ce faire, le bailleur doit notifier un préavis de 3 mois et verser au preneur une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

Les autres possibilités de mettre fin au contrat de bail :

- **Résiliation de commun accord :**
Les parties trouvent un accord amiable pour mettre fin au bail. **Cet accord doit toujours faire l'objet d'un écrit.**
- **Céder le bail :**
La cessation du bail est permise sauf clause contraire dans le bail. Le locataire peut céder son bail d'habitation si 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.

Par exemple : le bailleur s'était engagé par écrit à faire des travaux mais ne les réalise pas malgré plusieurs rappels écrits du preneur, ce dernier peut alors demander au juge de paix la résolution du bail au tort du bailleur. Idem si le preneur ne remplit pas ses obligations.

Circonstances qui ne mettent pas fin au contrat :

En cas d'absence de préavis donné avant la fin du bail, celui-ci se poursuit :

-Sauf pour les baux de moins de 6 mois qui prennent fin sans préavis, **le bail se poursuivra si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance du bail initial ou prolongé** ou si, malgré un tel congé, le preneur a continué à occuper les lieux après la durée convenue sans opposition du bailleur.

Les conditions d'origine (en ce compris le loyer) seront applicables en ce cas, mais **le bail sera alors supposé avoir été conclu depuis l'origine pour une période de 9 ans.**

-Les possibilités de résiliation du bail pour travaux ou sans motifs ne sont pas applicables aux baux de courte durée.

-La **mort** de l'une ou l'autre partie (sauf dans le bail à vie) : les héritiers poursuivent le bail et ne peuvent y mettre fin qu'en respectant les conditions légales.

-Une **clause résolutoire** expresse : clause du contrat qui prévoirait la fin du bail automatiquement si l'une ou l'autre partie n'exécute pas ses obligations. Une telle clause est toujours **nulle**: seul le juge peut prononcer la résolution si faute commise il y a.

-La **vente** ou **donation** du bien loué si le bail est **enregistré** : Le nouveau propriétaire doit **respecter le bail** de la même manière que l'ancien propriétaire.