Droits Quotidiens

# Mon contrat de bail est-il un bail de résidence principale (Bruxelles) ?

Mise à jour : Mardi 23 avril 2024
**Région de Bruxelles-Capitale**

**Avant d'aller plus loin**

Vérifiez quel type de bail vous avez signé, car les règles sont différentes.

Votre bail est un bail de résidence principale si :

- le logement vous sert de **résidence principale** ;
- le propriétaire est d'**accord**.

## Le logement est votre résidence principale

Le logement est votre résidence principale si :

- vous **habitez** effectivement dans le logement ;
- c'est votre habitation principale ;
- vous avez **signé** le contrat de bail.

Si vous n'avez **pas signé** le contrat de bail, vous devez **écrire dans le contrat** que :

- vous occupez le logement (vous êtes l'occupant) ;
- le logement vous sert de résidence principale.

Par exemple, si vos parents ont signé le contrat à votre place.

Souvent, il suffit de vous **domicilier** dans le logement pour prouver que c'est votre résidence principale.
Mais ce n'est **pas obligatoire**.

Vous pouvez **prouver** que vous vivez dans le logement autrement. Par exemple, avec un procès-verbal de police, des témoignages, des factures, etc.

S'il y a un conflit, le juge de paix décide en fonction de votre **situation concrète** et réelle.

Vous ne devez **pas être présent en permanence** dans le logement.
Par exemple, vous pouvez partir en voyage d'affaires ou être hospitalisé.
Vous gardez votre résidence principale dans le logement.

## Votre propriétaire est d'accord

Votre propriétaire doit être d'accord que le logement vous serve de résidence principale.

Mais il peut **refuser uniquement** s'il :

- **justifie** son refus avec une justification sérieuse et écrite dans le contrat de bail ;
  et
- écrit dans le contrat l'**adresse** de votre résidence principale pendant la durée du bail.

Si votre contrat de bail vous interdit d'installer votre résidence principale dans le logement, **sans justification**, cette partie du bail n'est **pas valable.**

**Exemples** de formulations **non valables** dans le contrat de bail :

- "l'immeuble loué ne peut être affecté à la résidence principale du preneur"
- "l'immeuble est loué aux fins de résidence secondaire".

Ces phrases ne suffisent pas pour interdire votre résidence principale dans le logement.

### Colocation et kot étudiant

Le bail de colocation et le bail de kot**peuvent** aussi être un bail de **résidence principale**.

Les règles du bail de résidence principale s'appliquent.

Mais il y a des **exceptions.**
Par exemple, on n'applique pas les règles sur la durée et la rupture du bail.

Pour plus d'informations, voyez nos fiches :

- Mon bail de colocation est-il aussi un bail de résidence principale (Bruxelles) ?
- Je n'ai pas choisi un contrat de bail étudiant, quel type de bail est-ce alors(Bruxelles) ?

## Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

### Les références légales

Articles 234 et 235 Code bruxellois du logement

### Les documents types

Brochure : Un mauvais bail, ça peut faire mal - les baux d'habitation à Bruxelles - éditée par Service public régional de Bruxelles - édition juin 2023

cc BY NC ND