

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

Mise à jour : Lundi 12 septembre 2022
Région de Bruxelles-Capitale

Avant d'aller plus loin

Vérifiez quel type de bail vous avez signé.

En fonction du type de bail signé, les règles sont différentes.

Votre contrat est un bail de [résidence principale](#) s'il remplit 2 conditions.

1. Le logement vous sert de résidence principale. C'est le cas si :

- vous habitez effectivement dans le logement ;
- et c'est votre habitation principale.

Si vous êtes domicilié ([domicile](#)) dans le logement, cela suffit souvent pour prouver que vous y avez votre résidence principale.

Mais **vous pouvez prouver votre résidence principale** autrement (procès-verbal de police, témoignages, factures, etc.). Le juge décide en fonction des circonstances concrètes.

Vous ne devez pas être présent en permanence dans le logement. Par exemple, vous pouvez partir en voyage d'affaires ou être hospitalisé. Vous conservez votre "résidence principale" à votre adresse initiale.

Celui qui signe le contrat de bail doit habiter dans le logement.

Si celui qui signe n'y habite pas, il faut préciser dans le contrat qui occupe le logement (= l'occupant). Sinon on ne peut pas considérer que le logement sert de résidence principale au locataire (= celui qui signe le contrat). Et l'occupant n'est pas protégé par les règles sur le bail de résidence principale.

2. Le propriétaire est d'accord

Votre propriétaire doit être d'accord que vous viviez dans le logement à titre de résidence principale.

Mais il peut refuser seulement si :

- il justifie son refus (justification [expresse](#) et sérieuse) ;
et
- l'adresse de votre résidence principale pendant la durée du bail est précisée dans le contrat.

Donc il ne suffit pas d'indiquer dans le bail que "l'immeuble loué ne peut être affecté à la résidence principale du preneur" ou "l'immeuble est loué aux fins de résidence secondaire".

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

Dans ce cas, les règles du bail de résidence principale s'appliquent.
Sauf certaines exceptions.

Par exemple, les règles relatives à la durée et la rupture du bail ne s'appliquent pas.
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 janvier 2018](#)

