Droits Quotidiens

Mon bail n'est pas enregistré, puis-je y mettre fin sans préavis, ni indemnité ? (Bruxelles)

Mise à jour : Mercredi 24 avril 2024
Région de Bruxelles-Capitale

Pas toujours.

Soyez prudent avant de mettre fin à votre contrat de bail.

Vérifiez d'abord que votre contrat de bail n'est **pas enregistré**.
Votre propriétaire l'a peut-être fait sans vous le dire.

Pour plus d'infos voyez notre fiche Comment savoir si mon bail est enregistré ?.

mise en demeure

Si votre contrat de bail n'est pas enregistré, envoyez une mise en demeure à votre propriétaire.

Demandez-lui de faire enregistrer le bail au plus tard **1 mois** après votre mise en demeure.

Vous trouverez un **modèle** de mise en demeure dans les documents-types.

Vous devez envoyer votre mise en demeure :

- par **recommandé** ;
  ou
- avec un **huissier de justice** ;
  ou
- la donner **en mains propres** à votre propriétaire.
  Il doit :
  - signer un double de la mise en demeure ;
  - et indiquer la date à laquelle il l'a reçue.

Si le propriétaire n'enregistre pas

Vous **pouvez mettre fin** au bail sans préavis ni indemnités si :

- votre bail est un bail de **résidence principale** ou un bail de **kot** ;
  et
- vous avez **signé** le bail il y a **plus de 2 mois** ;
  et
- vous avez envoyé une **mise en demeure** au propriétaire et il n'a pas enregistré le bail dans le mois de votre mise en demeure.

A faire :

- **Vérifiez** toujours que votre bail n'est pas **enregistré** au moment où vous décidez de mettre fin au contrat de bail.

- **Avertissez** votre propriétaire par **recommandé** quand vous mettez fin au contrat de bail.
  Vous pouvez alors prouver que vous avez mis fin au contrat de bail avant que le propriétaire l'enregistre, s'il le fait enregistrer plus tard.

- **Fixez une date** avec votre propriétaire pour :
  - faire l'**état des lieux** ;
  - et lui rendre les **clés.**

- **Gardez une preuve** que vous lui avez remis les clés.

Cela prouve que vous avez mis fin au contrat de bail avec votre propriétaire.

Si le propriétaire enregistre après la mise en demeure

Vous ne pouvez pas mettre fin au bail sans préavis ni indemnité.

Vous devez respecter les **règles** de rupture normales, notamment :

- donner un **préavis** au propriétaire ;
- payer une **indemnité** (dans certains cas).

Pour en savoir plus, voyez la rubrique Mettre fin au contrat.

Modèles

Dans les documents-types dessous, vous trouverez des modèles de :

- mise en demeure ;
- lettre de rupture du bail non enregistré.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Article 227 du 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

Modèle de mise en demeure d'enregistrer le bail (Bruxelles)

Modèle de lettre de rupture du bail non enregistré (Bruxelles)

CC BY NC ND