

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

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

Cette fiche a été mise à jour il y a plus d'un an.

Le bail de colocation est un bail de résidence principale **si le logement loué sert de résidence principale au(x) colocataire(s)**, avec l'accord du propriétaire.

Condition 1 : Le logement sert de résidence principale

C'est le cas si :

- vous, vos colocataires habitez effectivement dans le logement ;
 - c'est votre habitation principale ;
 - c'est vous qui avez signé le contrat de bail.
- Si ce n'est pas le cas, vous devez indiquer dans le contrat de bail que vous êtes l'occupant et que vous y établissez votre résidence principale.
Par exemple parce que vos parents ont signé le contrat de bail à votre place.

La domiciliation (domicile) dans l'immeuble est souvent suffisante pour démontrer la résidence principale. Ce n'est toutefois pas nécessaire. Le juge décide en fonction des circonstances concrètes.

Si le bail est un bail de colocation officiel, il peut directement être considéré comme un bail de résidence principale si:

- **1 seul des colocataires installe sa résidence principale** dans le logement ;
et
- avec l'accord du propriétaire et des autres colocataires.

Condition 2 : le propriétaire a donné son accord de manière expresse ou tacite (implicite).

Le propriétaire doit être d'accord sur le fait que vous installiez votre résidence principale dans le logement.

Si le propriétaire a prévu une clause dans le contrat de bail pour vous interdire d'installer votre résidence principale dans le logement, cette clause est réputée non écrite.

Sauf si :

- la clause prévoit une justification expresse et sérieuse pour l'interdiction ;
- l'adresse de votre résidence principale pendant la durée du bail est précisée dans le contrat.

Le propriétaire ne peut donc pas uniquement indiquer dans le contrat de 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".

Si la clause est nulle, c'est au juge de paix de vérifier si en pratique, le propriétaire a donné son accord tacite ou non.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Articles 234, 235 et 258 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 bail de colocation \(Bruxelles\)](#)

[Modèle de bail de colocation de résidence principale \(Bruxelles\)](#)

[Annexe explicative obligatoire au contrat de bail \(Bruxelles\)](#)

