Droits Quotidiens

# Puis-je mettre fin au bail de 9 ans avant son échéance (Bruxelles) ?

Mise à jour : Lundi 19 septembre 2022
**Région de Bruxelles-Capitale**

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

**Oui**. Si vous avez signé un bail de 9 ans, vous pouvez mettre fin à votre contrat à tout moment avant son échéance, à condition d'**envoyer un préavis de 3 mois à votre propriétaire**.

Vous pouvez le faire **même si votre contrat de bail ne le prévoit pas** (et même s'il vous l'interdit!).

Le délai de 3 mois **commence le 1er jour du mois qui suit** le mois durant lequel vous avez envoyé votre préavis.

**Si vous mettez fin au contrat de bail durant les 3 premières années du contrat**, vous devez **payer une indemnité** à votre propriétaire. Cette indemnité doit être versée à la fin des 3 mois de préavis (pas au moment où vous envoyez le préavis).

**L'indemnité s'élève à** :

- 3 mois de loyer si vous partez pendant la 1ère année;
- 2 mois de loyer si vous partez pendant la 2ème année;
- 1 mois de loyer si vous partez pendant la 3ème année.

**Aucune indemnité n'est due si vous partez durant le 2ème ou le 3ème triennat**, c'est-à-dire si vous êtes resté au moins 3 ans dans le logement.

C'est la date de la fin du préavis (et non celle de l'envoi du préavis) qui détermine dans quelle année du bail on se trouve.

Astuce : pensez à vérifier le contenu de votre contrat d'assurance locataire. Certaines assurances paient les indemnités de départ dans des cas bien précis (divorce, décès, etc).

**Si votre bail n'est pas enregistré, vous ne devez pas envoyer de préavis ni payer d'indemnité**. Pour plus d'infos, voyez la question "Si mon bail n'est pas enregistré, puis-je y mettre fin sans préavis, ni indemnité ?".

## Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

### Les références légales

Article 237 §5 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 lettre de rupture du bail de 9 ans - 1ere année (Bruxelles)

Modèle de lettre de rupture du bail de 9 ans - 2eme année (Bruxelles)

Modèle de lettre de rupture du bail de 9 ans - 3eme année (Bruxelles)

Modèle de lettre de rupture du bail de 9 ans - après 3 ans (Bruxelles)

Brochure : Comment mettre fin à un bail ? éditée par notaire.be - non datée.