

Mon propriétaire n'a pas enregistré le bail. Puis-je mettre fin au bail sans préavis ni indemnité (Bruxelles) ?

Mise à jour : Lundi 25 juillet 2022
Région de Bruxelles-Capitale

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

Vous pouvez quitter votre logement sans préavis ni indemnités, si le bail n'est pas enregistré, mais **uniquement à 2 conditions** :

- Il faut que 2 mois se soient écoulés depuis la signature du contrat (c'est le délai dans lequel le propriétaire doit faire enregistrer le bail) ;
- Vous devez **mettre votre propriétaire en demeure de faire enregistrer le bail dans un délai d'1 mois** Il faut que le propriétaire ne réagisse pas à cette mise en demeure. Vous devez envoyer votre mise en demeure **par recommandé**. Vous trouverez un modèle de mise en demeure dans les documents-type.

Si votre propriétaire fait enregistrer le bail dans ce délai d'1 mois, vous ne pouvez pas rompre le contrat de bail sans préavis ni indemnité. Vous devez respecter les règles normales. Pour plus d'infos, voyez la question «[Puis-je mettre fin au bail de 9 ans avant son échéance ?](#) »

Par contre, si toutes ces conditions sont remplies, vous pouvez partir sans respecter le délai de préavis de 3 mois et sans payer d'indemnité (même si vous êtes dans les 3 premières années du bail).

Il est cependant conseillé d'envoyer un courrier recommandé à votre propriétaire pour lui annoncer votre départ. Cela permet de prouver que vous êtes parti à telle date. De plus, veillez à établir un état des lieux avec votre propriétaire.

Cette règle s'applique aussi si le bail a été conclu oralement.

Soyez prudent, dans tous les cas, vérifiez que votre bail n'est pas enregistré. Pour plus d'infos, voyez la question «[Comment savoir si mon bail est enregistré ?](#)».

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 mise en demeure de faire enregistrer le bail \(Bruxelles\)](#)

[Modèle de lettre de rupture du bail non enregistré \(Bruxelles\)](#)

