

Mon propriétaire peut-il mettre fin au bail de 9 ans pour faire des travaux dans le logement (Bruxelles) ?

Mise à jour : Vendredi 7 octobre 2022
Région de Bruxelles-Capitale

Avant d'aller plus loin

Les possibilités de mettre fin (ou non) au bail dépendent de la durée du bail.

Vérifiez donc si vous avez conclu un bail de 9 ans ou un bail de courte durée.

Si vous avez conclu un bail de courte durée, vérifiez si il ne s'est pas transformé en bail de 9 ans.

Les règles ci-dessous s'appliquent aux baux de 9 ans signés à Bruxelles.

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

Oui, sauf si c'est interdit ou limité par votre contrat La première chose à faire est donc de vérifier votre contrat de bail.

Si ce n'est pas interdit ou limité, le propriétaire peut mettre fin au bail pour faire des travaux dans le logement à **certaines conditions**.

Hypothèse 1 : les travaux concernent 1 logement loué

1. Conditions à respecter pour rompre le bail :

- le propriétaire peut rompre le bail à la fin du 1er ou du 2ème triennat seulement ;
- et il doit envoyer son **préavis au moins 6 mois** à l'avance (6 mois avant la fin du triennat) ;
- et le préavis doit préciser qu'il est donné pour faire des travaux ;
- et le propriétaire doit joindre au préavis soit le permis de bâtir, soit un devis détaillé, soit une description détaillée des coûts, soit un contrat d'entreprise ;
- **et il doit s'agir de gros travaux** : 3 conditions à respecter pour cela :
 - le coût des travaux doit dépasser 3 années de loyer ;
 - et les travaux doivent rendre le logement inoccupable (sinon le locataire peut rester dans le logement) ;
 - et les travaux doivent respecter les réglementations en matière d'urbanisme relatives à la destination du bien loué.

Sanction : Si le préavis ne respecte pas toutes ces conditions, il est nul. Le propriétaire peut envoyer un nouveau préavis s'il est encore dans le délai (6 mois avant la fin du triennat en cours). Dans le cas contraire, le locataire peut rester dans les lieux.

Le préavis prend cours lorsqu'il est arrivé chez vous. Mais le bail ne prend fin qu'à la fin du triennat, même si le propriétaire a envoyé son préavis plus de 6 mois avant la fin du triennat.

2. Conditions à respecter après la rupture du bail

Le propriétaire doit encore **respecter 2 obligations après la rupture du bail** :

- les travaux doivent **débuter dans les 6 mois** de la fin du préavis ;
- les travaux doivent **se terminer dans les 24 mois** de la fin du préavis.

Après la fin du délai de préavis, le locataire peut demander au propriétaire les documents qui prouvent le respect de ces délais.

Sanction : si les travaux ne sont pas réalisés dans ces conditions, le propriétaire doit verser au locataire une **indemnité équivalente à 18 mois de loyer**. Il ne doit pas le faire s'il peut justifier une circonstance exceptionnelle (par exemple une maladie, un décès, etc.), que le juge apprécie.

Hypothèse 2 : les travaux concernent plusieurs logements loués dans le même immeuble

Attention !

Certaines conditions sont allégées lorsque les travaux concernent plusieurs logements d'un même immeuble appartenant au même propriétaire.

Dans ce cas :

- il suffit que le coût des travaux dépasse 2 années de loyer de l'ensemble des logements.
- le propriétaire peut rompre le contrat de chaque logement, **à tout moment** (il ne doit pas attendre la fin d'un triennat) en donnant un préavis de 6 mois MAIS pas pendant la 1^{ère} année du contrat de bail.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Article 237§3 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 par le propriétaire - pour travaux \(Bruxelles\)](#)

