

Mon propriétaire peut-il mettre fin au bail de 9 ans pour que ses enfants occupent le logement (Bruxelles) ?

Mise à jour : Vendredi 7 juillet 2023
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, votre propriétaire peut mettre fin au bail pour faire occuper le logement par un membre de sa famille, sauf si le contrat le lui interdit. La première chose à faire est donc de vérifier votre contrat.

Le propriétaire doit en tout cas **respecter les conditions suivantes** :

- Il doit vous envoyer un **préavis au moins 6 mois à l'avance** ;
- Le préavis doit préciser qu'il est donné **pour occupation « personnelle »** ;
- Le préavis doit indiquer **l'identité exacte de la personne** qui occupera le logement.

Qui peut occuper le logement ?

- le propriétaire ;
- son **conjoint** ;
- ses **descendants** (enfants, petits-enfants, etc.), ses enfants adoptifs et ceux de son conjoint ;
- ses **ascendants** (père, mère, grands-parents, etc.) et ceux de son conjoint ;
- ses **collatéraux** (frères et sœurs, oncles et tantes, neveux et nièces, beaux-frères et belles-sœurs, etc.) jusqu'au troisième degré et ceux de son conjoint.

Le propriétaire ne peut pas mettre fin au bail durant les 3 premières années, si c'est un membre de sa famille au troisième degré (par exemple, les neveux et nièces) qui va occuper le logement.

Si vous avez un doute sur le lien de parenté entre le propriétaire et la personne qui va occuper le logement, vous pouvez en demander une preuve au propriétaire. Vous devez faire cette demande au plus tard dans les 2 mois qui suivent la fin du préavis. Le propriétaire a 2 mois pour répondre à cette demande.

Si le préavis ne respecte pas ces conditions, il est nul. Le propriétaire doit alors vous envoyer un nouveau préavis qui fera courir un nouveau délai de six mois.

Attention ! Le préavis commence le 1er jour du mois qui suit. Par exemple, si le locataire reçoit le préavis le 18.12.2017, il commence à courir le 01.01.2018 et se termine le 30.06.2018.

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

- La personne indiquée dans le préavis doit **s'installer dans le logement dans l'année qui suit** l'expiration du préavis (ou, en cas de prolongation, après restitution des lieux par le locataire)
- La personne indiquée dans le préavis doit **occuper le logement de façon effective et continue pendant 2 ans au moins.**

S'il ne respecte pas une de ces obligations, vous pouvez demander une **indemnité équivalente à 18 mois de loyer** au propriétaire. Le propriétaire peut cependant se justifier en invoquant une circonstance exceptionnelle (par exemple une maladie, un décès, etc.), que le juge apprécie.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Article 237§2 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 occupation par un membre de la famille \(Bruxelles\)](#)

