

## Mon propriétaire peut-il mettre fin au bail de 9 ans pour occuper personnellement le logement (Bruxelles) ?

Mise à jour : Mercredi 22 septembre 2021  
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**, le propriétaire peut mettre fin au bail pour occuper le logement, **sauf si le contrat le lui interdit**

La première chose à faire est donc de consulter votre contrat.

Votre propriétaire doit **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**. Pour plus d'infos, voyez la question : "[Mon propriétaire peut-il mettre fin au bail pour faire occuper le logement par ses enfants ?](#)"

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 6 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.

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

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

S'il ne respecte pas ces 2 obligations, vous pouvez lui demander une **indemnité équivalente à 18 mois de loyer**. 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 personnelle \(Bruxelles\)](#)

