

Quand le juge de paix peut-il mettre fin au bail ? (Bruxelles)

Mise à jour : Mardi 10 février 2026

Région de Bruxelles-Capitale

A tout moment, si vous ou votre propriétaire ne respectez pas vos obligations.

Résolution du bail

Chacun peut demander au juge de paix de mettre fin au bail si l'autre ne **respecte pas ses obligations**.

C'est une fin de bail pour **faute** :

- du locataire ;
- ou du propriétaire ;
- ou des 2.

On appelle ça la "résolution du bail".

Exemples de fautes

- Pour vous, locataire :
 - vous ne **payez pas** vos loyers ;
 - vous ne payez pas ou ne faites pas l'entretien, les petits travaux dans le logement ;
 - etc.
- Pour le propriétaire :
 - il ne **fait pas** les gros **travaux nécessaires** ;
 - il garde une clé du logement et il entre sans votre autorisation (il ne vous laisse pas occuper paisiblement votre logement) ;
 - etc.

Indemnité de rupture

Celui qui demande la résolution du bail pour la faute de l'autre peut demander une indemnité de rupture.

Elle est équivalente à **3 mois** de loyer, en général.

A demander au juge de paix

Vous pouvez aussi demander au juge de paix de décider :

- une date pour l'**état des lieux** de sortie ;
- qui récupère combien de la **garantie locative**.

Votre propriétaire peut demander au juge de paix de décider :

- votre **expulsion** (voyez la rubrique [Expulsion en Wallonie](#)).
- une **indemnité de relocation**.

Vous devez alors continuer à payer le loyer pendant le temps nécessaire pour relouer le logement.

Comment demander au juge de paix ?

Vous devez déposer au [greffe](#) du juge de paix :

- une **requête** ;

et

- un [certificat de résidence](#) de votre propriétaire (ou de votre locataire si vous êtes propriétaire).

Déposez ces documents au greffe de la justice de paix **dulieu** où se trouve le **logement**.

Vous trouverez :

- des **modèles** de requête sur le site des greffes ;
- des infos et coordonnées sur le [site de la compétence territoriale](#).

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Article 5.91 du Code civil.

Article 1741 de l'ancien Code civil.

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 janvier 2025

