

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

Mise à jour : Lundi 19 septembre 2022

Région de Bruxelles-Capitale

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

**Vous pouvez demander au juge de paix** de mettre fin au bail, à tout moment, si le propriétaire ne respecte pas ses obligations.

La rupture du bail par le juge de paix s'appelle la "résolution" du bail.

### **Pour l'obtenir, il faut que le propriétaire ne respecte pas une de ses obligations principales**

Par exemple : s'il ne fait pas les gros travaux ou ne vous laisse pas jouir paisiblement du logement (par exemple en gardant une clé et en entrant dans les lieux sans autorisation).

Votre propriétaire peut aussi faire cette demande au juge de paix si vous ne respectez pas vos obligations.

Par exemple : si vous ne payez pas vos loyers ou ne faites pas les entretiens et petits travaux qui sont à votre charge.

Lorsque vous demandez au juge la résolution du bail aux torts du propriétaire, **vous pouvez également demander une indemnité de rupture** (équivalente à 3 mois de loyers généralement).

Vous pouvez aussi demander une date pour l'état des lieux, le paiement des arriérés de loyers, le sort de la garantie locative, etc.

Votre propriétaire peut aussi demander l'expulsion. Pour plus d'informations à ce sujet, voyez la rubrique [Expulsion](#).

**Concrètement, vous devez déposer une requête** au greffe de la justice de paix du lieu où se trouve le logement.

Les greffes proposent généralement des modèles de requête à compléter.

Vous devez déposer, avec la requête, un certificat de résidence de votre propriétaire/locataire.

Pour savoir quelle justice de paix est compétente, consultez le [site de la compétence territoriale](#).

## **Pour plus d'informations vous pouvez consulter :**

### **Les références légales**

[Article 1184 de l'ancien 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 juin 2023](#)

