

## Mon propriétaire peut-il mettre fin au bail de courte durée avant l'échéance (Bruxelles)?

Mise à jour : Lundi 19 septembre 2022  
Région de Bruxelles-Capitale

### Avant d'aller plus loin

Ce n'est pas parce que vous avez signé un contrat de bail de courte durée que vous êtes encore dans un bail de courte durée !

Avant de mettre fin au bail, vous devez vérifier dans quel type de contrat vous vous trouvez. Pour plus d'infos, voyez la question « [Est-ce que mon bail est un bail de courte durée ?](#) »

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

**Oui** il peut, mais seulement en respectant **toutes les conditions suivantes** :

1. **Pas pendant la 1ère année** du bail ;
2. Il doit vous envoyer son **préavis 3 mois à l'avance** (le délai de 3 mois commence à courir uniquement le 1er jour du mois qui suit) ;
3. Il doit vous payer une **indemnité d'1 mois** de loyer (il peut la payer à la fin du délai de 3 mois de préavis, pas lorsqu'il envoie son préavis)
4. Il doit rompre le bail **pour occupation personnelle** et donc respecter les limites suivantes :
  1. Le préavis doit préciser qu'il est donné pour occupation « personnelle » ;
  2. Le préavis doit indiquer l'identité exacte de la personne qui occupera le logement. Le locataire peut demander la preuve au propriétaire du lien de parenté entre le propriétaire et la personne qui va occuper ;
  3. *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.
  4. **Après la rupture du bail** : le logement doit être occupé au plus tard dans l'année qui suit l'expiration des 3 mois de préavis (ou en cas de prolongation après restitution des lieux par le locataire) ;
  5. Le logement doit être occupé de façon effective et continue **pendant 2 ans**.

**Si le préavis ne respecte pas les conditions 1, 2, 3, 4.1, 4.2 ou 4.3** ⇒ il est nul. Le propriétaire doit alors vous envoyer un nouveau préavis qui fait courir un nouveau délai de 6 mois.

**S'il ne respecte pas les conditions 4.4 ou 4.5** ⇒ vous pouvez demander une **indemnité équivalente à 18 mois de loyer**. Pour cela, vous devez vérifier si le propriétaire a respecté ces conditions. Si ce n'est pas le cas, vous pouvez lui réclamer l'indemnité. S'il ne la paie pas, vous pouvez saisir le juge de paix. 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 238, alinéa 4 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 courte durée par le propriétaire \(Bruxelles\)](#)

[Brochure : Comment mettre fin à un bail ? éditée par notaire.be - non datée.](#)

