

Puis-je mettre fin à mon bail de longue durée avant l'échéance (Bruxelles) ?

Mise à jour : Lundi 17 août 2020
Région de Bruxelles-Capitale

Avant d'aller plus loin

Un bail de longue durée est un **bail de plus de 9 ans**.

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

Vous pouvez mettre fin à votre contrat **à tout moment**, à condition d'envoyer un **préavis de 3 mois** à votre propriétaire. Cette possibilité existe **même si votre bail prévoit autre chose ou vous l'interdit**

Le délai de préavis **commence à courir le 1er jour du mois qui suit**

Vous trouverez dans les documents-types un modèle de lettre de rupture du bail.

Vous devez payer une **indemnité** à votre propriétaire **si vous mettez fin au contrat durant ses 3 premières années**

L'indemnité est déterminée selon la date d'entrée dans les lieux. Elle est équivalente à :

- **3 mois de loyer si vous partez durant la 1ère année;**
- **2 mois de loyer si vous partez durant la 2ème année;**
- **1 mois de loyer si vous partez durant la 3ème année;**
- **aucune indemnité n'est due si vous partez après les 3 premières années**

L'indemnité ne doit pas être versée au moment de l'envoi du préavis pour qu'il soit valable. Vous pouvez la verser à la fin des 3 mois de préavis.

C'est la date de la fin du délai de préavis (et non celle de l'envoi du préavis) qui détermine dans quelle année du bail vous vous trouvez

Vous pouvez aussi rompre votre bail :

- de commun accord avec votre propriétaire. Pour plus d'infos, voyez la question [Comment mettre fin au bail de commun accord?](#);
- en le demandant au juge de paix, si votre propriétaire ne respecte pas ses obligations principales (par exemple, s'il ne fait pas les gros travaux qui sont à sa charge). Pour plus d'infos, voyez la fiche ["Quand le juge de paix peut-il mettre fin au bail ?"](#).

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Articles 239§1er et 237§5 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 janvier 2018](#)

[Modèle de lettre de rupture du bail de longue durée par le locataire - 1ère année \(Bruxelles\)](#)

[Modèle de lettre de rupture du bail de longue durée par le locataire - 2ème année \(Bruxelles\)](#)

[Modèle de lettre de rupture du bail de longue durée par le locataire - 3ème année \(Bruxelles\)](#)

[Modèle de lettre de rupture du bail de longue durée par le locataire - après 3 ans \(Bruxelles\)](#)

