Droits Quotidiens

Qui décide d'accorder la prorogation pour circonstances exceptionnelles ?

Mise à jour : Mercredi 22 septembre 2021
Région de Bruxelles-Capitale

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

Le propriétaire ou le juge.

1. Le propriétaire

Vous devez d'abord obligatoirement faire votre demande à votre propriétaire Pour plus d'infos, voyez la question « A quelles conditions puis-je obtenir une prorogation ? ».

Si le propriétaire accepte la prorogation, vous pouvez signer un document écrit qui reprend les conditions de votre accord et surtout la durée de la prorogation.

Cela n'est pas obligatoire mais c'est vivement conseillé pour pouvoir prouver que votre propriétaire a marqué son accord.

Dans cet écrit, vous pouvez mentionner la durée de la prorogation.

Vous pouvez demander au juge de paix d'officialiser votre accord dans un jugement.

2. Le juge

Si votre propriétaire refuse votre demande, vous pouvez saisir le juge de paix. Le juge de paix :

- vérifie les conditions de forme (envoi par lettre recommandée, 1 mois avant la fin du bail) ;
- décide si les circonstances sont exceptionnelles ;
- compare votre intérêt avec celui du propriétaire et décide lequel est le plus "important". Certains juges ont par exemple estimé que l'intérêt du propriétaire primait d'office dans les cas suivants (et qu'il fallait donc refuser la prorogation) : volonté du propriétaire d'occuper personnellement le logement, ou de vendre son logement sans locataire, etc.;
- peut modifier certains éléments du bail, par exemple augmenter le loyer, si le propriétaire le demande;
- fixe, avec précision, la durée de la prorogation.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Articles 250 à 252 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

BY NC ND