

L'appartement que je loue a été vendu, le nouveau propriétaire peut-il me mettre dehors (Bruxelles) ?

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.

La réponse **varie selon que votre bail a, ou non, une "date certaine"** avant la signature de l'acte de vente.

Le bail a une date certaine si:

- il est enregistré ;
- un des locataires ou propriétaires est décédé;
- il a été officialisé par un jugement ou par un acte authentique (réalisé par un notaire ou un huissier de justice).

Normalement, votre propriétaire doit obligatoirement enregistrer votre bail (enregistrement du bail). Mais dans la pratique certains propriétaires ne le font pas. Pour savoir si votre bail est enregistré, voyez la question « Comment savoir si mon bail est enregistré ? ».

Votre propriétaire doit vous informer de son intention de vendre, avant de mettre le logement en vente Si le bail n'a pas été enregistré, vous avez en principe le temps de le faire enregistrer vous-même avant que l'acte de vente soit signé, pour être mieux protégé.

1. Si votre bail a une date certaine

Le nouveau propriétaire remplace l'ancien. Il reprend tous ses droits et obligations. **Il doit donc respecter votre bail.** Vous ne devez pas signer un nouveau contrat de bail, puisque le précédent s'applique.

Cette règle s'applique même si votre contrat prévoit votre expulsion en cas de vente du bien loué.

Le nouveau propriétaire **peut mettre fin au bail de la même manière que pouvait le faire l'ancien propriétaire**

2. Si votre bail n'a pas de date certaine

a) *Si vous occupez l'appartement depuis plus de 6 mois*

Le nouveau propriétaire **peut rompre le bail en donnant un préavis de 6 mois** pour :

- occupation personnelle : pas d'indemnité;
- travaux importants : pas d'indemnité;
- sans motif : paiement d'une indemnité de 6 mois de loyers.

Le nouveau propriétaire a une facilité de rupture : il peut mettre fin au bail à tout moment. Il ne doit pas attendre la fin d'un triennat.

Pour bénéficier de cette facilité, il doit vous envoyer un préavis dans les 6 mois de la signature de l'acte de vente (l'acte authentique, pas le compromis). Passé ce délai, il perd cet avantage.

Attention, le propriétaire ne peut pas vous envoyer son préavis avant d'avoir signé l'acte de vente.

b) *Si vous occupez l'appartement depuis moins de 6 mois*

Vous n'êtes pas protégé.

Le bail n'est pas opposable au nouveau propriétaire. Il peut y mettre fin sans préavis ni indemnité. Vous pouvez être expulsé. Mais attention, le propriétaire doit demander l'autorisation au juge de paix pour pouvoir vous expulser!

En conclusion, enregistrez votre bail pour être mieux protégé.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Articles 229 et 242, alinéa 1 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

