Droits Quotidiens

Les colocataires tous ensemble peuvent-ils mettre fin au bail officiel de colocation avant l'échéance (colocation Bruxelles) ?

Mise à jour : Mercredi 25 mars 2020
Région de Bruxelles-Capitale

Avant d'aller plus loin

Cette fiche concerne uniquement l'hypothèse où tous les colocataires souhaitent mettre fin au bail.

Si les colocataires ne souhaitent pas tous mettre fin au bail ou pas tous en même temps, voyez notre fiche « Un colocataire seul peut-il mettre fin au bail officiel de colocation avant l'échéance ? ».

Elle traite uniquement du cas où les colocataires ont signé un bail officiel de colocation. Pour les autres baux de colocation, voyez notre rubrique "Durée et rupture du bail non officiel de colocation".

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

Oui. Ils doivent tous signer la lettre de préavis.

- **Si le bail de colocation est aussi un bail de résidence principale :**

Oui, les colocataires peuvent mettre fin au bail de colocation tous ensemble s'ils veulent quitter le logement en même temps.

Ils doivent respecter **2 conditions :**

- envoyer un **préavis 3 mois** à l'avance au propriétaire. Le délai de 3 mois commence uniquement à courir le 1er jour du mois qui suit. Le préavis doit être envoyé par recommandé;
- payer une indemnité :
  - si le bail est un bail de 3 ans ou moins : l'indemnité est d'1 mois de loyer ;
  - si le bail est un bail de 9 ans : l'indemnité est de :
    - 3 mois de loyer la 1ère année :
    - 2 mois de loyer la 2ème année ;
    - 1 mois de loyer la 3ème année.

- **Si le bail de colocation n'est pas un bail de résidence principale :**

Les colocataires doivent regarder ce qui est prévu dans le **contrat** de bail.

Si le contrat ne prévoit pas une possibilité de mettre fin au contrat avant l'échéance prévue, les colocataires ne peuvent pas mettre fin au bail tous ensemble.

Si le contrat de bail ne précise pas de durée, il est supposé avoir été conclu de mois en mois. En pratique, cela revient à dire que:

- il a une durée indéterminée;

- mais qu'il peut être rompu à tout moment par les colocataires ensemble moyennant un préavis d'1 mois.

- **Dans tous les cas**

Chaque colocataire peut mettre fin au bail de son côté. Le préavis est de 2 mois et le colocataire qui part doit trouver un

remplaçant. Pour plus d’infos, voyez notre fiche « Un colocataire seul peut-il mettre fin au bail officiel de colocation ?».

Pour plus d’informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Articles 237 à 239 et 260 du Code bruxellois du logement

Articles 1736 et 1737 du 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

cc BY NC ND