

Le bail non officiel de colocation prend-il automatiquement fin à l'échéance (colocation Bruxelles)

Mise à jour : Mardi 31 mars 2020
Région de Bruxelles-Capitale

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

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

Il **ne prend pas fin automatiquement**. Il faut que les colocataires ou le propriétaire envoient leur préavis pour que le bail prenne fin :

- le(s) colocataire(s) doivent envoyer leur préavis au moins 3 mois avant l'échéance
- le propriétaire doit envoyer son préavis :
 - 3 mois avant l'échéance pour un bail de courte durée;
 - 6 mois pour un bail de 9 ans ou plus.

Pour plus d'infos, voyez la rubrique « [Fin et rupture du bail de résidence principale](#) ».

Attention, si le contrat de bail contient une clause de solidarité, tous les colocataires doivent signer le préavis. S'il n'y a pas de clause de solidarité, chaque colocataire peut envoyer son préavis seul et le bail prendra fin pour lui uniquement.

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

Si votre contrat ne prévoit rien, le bail **prend fin automatiquement** à l'échéance prévue. Vous ne devez pas envoyer un préavis pour y mettre fin (sauf si votre contrat prévoit l'inverse).

Par contre, cela n'empêche pas le renouvellement tacite : si le locataire reste dans le logement et que le bailleur ne s'y oppose pas, le bail est prolongé tacitement.

En résumé, si à l'échéance :

- les colocataires continuent à occuper le logement : le bail est renouvelé pour la même durée ;
- les colocataires ont quitté le logement : le bail prend fin.

Votre contrat peut prévoir que vous devez envoyer un préavis pour mettre fin au bail. Dans ce cas, le bail ne prend pas fin automatiquement. Vous devez respecter les conditions prévues dans votre contrat.

Si votre contrat de bail ne précise pas de durée et qu'il ne s'agit pas d'un bail de résidence principale, le bail ne sait pas prendre fin automatiquement. Il est supposé avoir été conclu de mois en mois. En pratique, cela revient à dire que les colocataires ou le propriétaire peuvent y mettre fin à tout moment moyennant un préavis d'1 mois.

Attention, si le bail contient une clause de solidarité, tous les colocataires doivent signer le préavis. S'il n'y a pas de clause de solidarité, chaque colocataire peut envoyer son préavis seul et le bail prendra fin pour lui uniquement.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Articles 237 à 239 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](#)

