



Qui sommes-nous ?



Habiter Bruxelles asbl est une association ouverte à toute personne habitant l'une des 19 communes bruxelloises.

Que faisons-nous ?

- ✓ L'information, l'accompagnement et la défense des bruxellois
- ✓ La prévention des problématiques liées au logement et à l'endettement
- ✓ La défense collective par la répercussion de nos constats de terrain vers les pouvoirs publics



Le bail de résidence principale

La durée

Le bail de résidence principale est conclu pour une durée de 9 ans.

Comment mettre un terme au bail ?

Pour le bailleur (propriétaire, AIS,...) :

- Pour occupation personnelle :

Le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment pour occuper le logement ou le faire occuper par un membre de sa famille. Il doit alors envoyer un préavis de 6 mois au locataire indiquant l'identité de la personne qui occupera le logement.

- Pour travaux :

Le bailleur peut mettre un terme au bail pour réaliser des travaux. Il ne peut le faire qu'à la fin de la troisième ou de la sixième année du bail, le préavis à respecter est également de 6 mois.

Il doit s'agir de travaux importants qui rendront le logement inhabitable et dont le montant total sera supérieur à trois années de loyer (Attention

exception : si plusieurs logements dans le même immeuble sont concernés par les travaux, le coût global des travaux devra être supérieur à 2 années de loyer et le préavis ne pourra être donné qu'après la première année de

location). Le bailleur devra joindre des preuves au préavis (devis, permis de bâtir, description détaillée des travaux,...)

- Sans motif :

Le bailleur peut mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année sans aucun motif. Il doit envoyer un préavis de 6 mois et payer une indemnité au locataire (9 mois de loyer si le préavis est donné à la fin de la troisième année et 6 mois de loyer à la fin de la sixième année).

Pour le locataire :

Le locataire est libre de partir quand il le souhaite sans motif mais doit envoyer un préavis de 3 mois (sauf à la fin des 9 ans, le préavis est de 6 mois).

Cependant lorsque le préavis est donné pendant les 3 premières années, le locataire devra payer des indemnités :

- la 1ère année : 3 mois de loyer
- la 2ème année : 2 mois de loyer
- La 3ème année : 1 mois de loyer

Après les 3 premières années, aucune indemnité n'est à payer.

La fin du bail et sa prolongation

A la fin des 9 ans, le bail prend fin uniquement si le bailleur et/ou le locataire ont envoyé un préavis de 6 mois. Si aucun préavis n'est donné, le bail est automatiquement prolongé pour une durée de 3 ans.

