

# Le bail 9 ans

Que ce passe-t-il à l'expiration des 9 ans ?

- ✓ Soit le bailleur ou le locataire met **fin** au contrat, sans motif ni indemnité et à condition de donner un **congé au moins 6 mois avant l'échéance**,
- ✓ Soit il est prolongé pour 3 ans aux mêmes conditions.

Comment mettre fin au bail pendant cette période de 9 ans ?

Fin de bail par le locataire :

## **A tout moment**

à condition de donner un congé de **3 mois** et une **indemnité**, récupérée sur la garantie locative, si elle a lieu pendant le **1er triennat**, de

- ◆ 3 mois de loyer la 1ère année,
- ◆ 2 mois de loyer la 2ème année,
- ◆ 1 mois de loyer la 3ème année.

Fin de bail par le bailleur :

- soit pour occupation personnelle,
- soit pour travaux,
- soit sans motifs.

à condition de donner un préavis de **6 mois**

Un préavis commence toujours le 1er jour du mois suivant le mois pendant lequel le congé a été donné.

Pour plus d'informations,

**Contactez-nous!**

**Nos permanences:**

Sociales et juridiques

Mercredi de 14h à 16h

Vendredi de 11h à 13h

Recherche Logement

Mardi de 14h à 16h

Jeudi de 10h à 12h

ADIL

(Allocation, Déménagement, Installation, Loyer)

Mardi de 14h à 16h

Logement Social

Garantie locative

Vendredi de 14h à 16h

*L'Union des Locataires de Saint-Gilles est une association agréée et subventionnée par la Région de Bruxelles-Capitale,*

*Fiche réalisée en septembre 2007  
Seconde édition: avril 2008*

UNION DES LOCATAIRES  
DE SAINT-GILLES *asbl*

HUURDERSUNIE SINT-GILLIS *vzw*

# Le bail 9 ans



Rue Berckmans 131  
1060 Bruxelles

Tél/Fax: 02 538 70 34

[ulsaintgilles@yahoo.fr](mailto:ulsaintgilles@yahoo.fr)

<http://ulsaintgilles.canalblog.com/>

Le bailleur peut mettre fin au bail de 3 façons :

## I. OCCUPATION PERSONNELLE

**A TOUT MOMENT**  
même pendant les trois 1ères années du bail

Par le propriétaire-bailleur ou le conjoint marié; Leurs ascendants et descendants: grands-parents, pères, mères, enfants, petits-enfants.

**A TOUT MOMENT**  
après le 1er TRIENNAT

Par les frères et sœurs, les oncles et tantes, ou neveux et nièces, tant du propriétaire-bailleur que de son conjoint.

Moyennant un congé de 6 mois

## II. TRAVAUX

Quid ? Travaux de **reconstruction**, **transformation** ou **rénovation** rendant le logement **INHABITABLE** et dont le coût est supérieur à **3 ANS DE LOYER**.

Quand ? A l'**EXPIRATION** DU TRIENNAT, en notifiant un **CONGÉ DE 6 MOIS** motivé et documenté.

## III. SANS MOTIFS

A LA FIN DU 1er ou du 2ème TRIENNAT

en notifiant un **CONGÉ DE 6 MOIS** et moyennant une **INDEMNITÉ** égale à

- x **9 mois** de loyer si le congé est notifié à la fin de **1er triennat**,
- x **6 mois** de loyer si le congé est notifié à la fin du **2ème triennat**.

**3 autres possibilités pour mettre fin au contrat de bail :**

- **Résiliation de commun accord :**  
Les parties trouvent un accord et le mettent toujours par écrit.
- **Céder le bail :**  
Le locataire ne peut céder son bail que s'il loue les lieux à titre de résidence principale et que le bailleur le lui autorise au préalable par écrit. Dans ce cas le locataire n'est pas responsable pour le nouveau locataire, sauf si l'accord écrit prévoit le contraire.
- **Inexécution fautive :**  
Si l'une ou l'autre partie n'exécute pas ses obligations, le juge de paix peut faire exécuter et/ ou résilier le bail avec dommages et intérêts dans les 2 cas.

Circonstances qui ne mettent jamais fin au contrat :

- La **mort** de l'une ou l'autre partie (sauf dans le bail à vie) : les héritiers poursuivent le bail et ne peuvent y mettre fin qu'en respectant les conditions légales.
- Une **clause résolutoire** expresse : clause du contrat qui prévoirait la fin du bail automatiquement si l'une ou l'autre partie n'exécute pas ses obligations. Une telle clause est toujours **nulle**: seul le juge peut prononcer la résolution si faute commise il y a.
- La **vente ou donation** du bien loué si le bail est **enregistré !** Le nouveau propriétaire doit **respecter le bail** de la même manière que l'ancien propriétaire.  
  
Si le bail n'est **pas authentifié** et si le locataire occupe le bien depuis :
  - **Moins de 6 mois** : L'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ni indemnité à tout moment!
  - **Plus de 6 mois** : L'acquéreur peut mettre **fin** au contrat de bail pour : occupation personnelle; travaux importants ou moyennant une indemnité sans attendre l'expiration du triennat et moyennant un **congé de 3 mois** (au lieu de 6 mois) **notifié au locataire dans un délai de 3 mois à compter de la passation de l'acte authentique** (dit « de vente »). Passé ce délai, l'acquéreur perd cet avantage et devra respecter le bail comme le bailleur initial.