



| Fin du bail à Bruxelles | Locataire à l'échéance | Locataire en cours de bail | Bailleur à l'échéance | Bailleur en cours |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bail de kot étudiant – (régime facultatif) | Peut partir sans préavis | 2 mois de préavis (sauf si bail ≤3 mois) | Préavis de 3 mois, 3 mois avant la fin | Pas possible |
| Bail de droit commun | Bail prend fin automatiquement | Rien de prévu dans la loi. Les règles du contrat de bail font loi. | Bail prend fin automatiquement | Rien de prévu dans la loi. Les règles du contrat de bail font loi. |
| Bail de résidence principale > 6 mois et ≤3 ans | Préavis de 3 mois, 3 mois avant la fin | Préavis de 3 mois + 1 mois d'indemnité | Préavis de 3 mois, 3 mois avant la fin | 3 mois + 1 mois d'indemnité MAIS après première année ET pour occupation personnelle |
| Bail de résidence principale de 9 ans | Préavis de 6 mois, 6 mois avant la fin | Préavis de 3 mois + indemnités (3, 2, 1 mois) si durant les trois premières années | Préavis de 6 mois, 6 mois avant la fin | Préavis de 6 mois MAIS soit pour occupation personnelle (à tout moment), soit pour travaux (fin de triennat), soit avec indemnités (9 mois d'indemnités après 3 ans et 6 mois d'indemnités après 6 ans). Contre-préavis d'un mois possible pour le locataire |
| Bail de résidence principale ≤6 mois | Bail prend fin automatiquement | Pas possible | Bail prend fin automatiquement | Pas possible |
| Bail de colocation avec les nouvelles règles facultatives de 2018 | Règles de rupture habituelles en fonction du type de bail* Résiliation valide uniquement si le renon signé par tous les colocataires | Préavis de 2 mois possible à tout moment pour le ou les colocataires qui veulent partir (+ recherche de remplaçant). Si moitié des colocataires résilie le bail, le bailleur peut donner un renon de 6 mois | Règles de rupture habituelles en fonction du type de bail* Renon doit être envoyé simultanément à tous les colocataires. | |
| Bail de colocation (sans les règles de 2018) sans clause de solidarité | Règles de rupture habituelles en fonction du type de bail * | | | |
| Bail de colocation (sans les règles de 2018) avec clause de solidarité | Règles de rupture habituelles en fonction du type de bail* Résiliation valide uniquement si le renon signé par tous les colocataires. Si un des colocataires veut partir et pas les autres, la solution conseillée est un accord à l'amiable formalisé par un avenant au contrat de bail. | Règles de rupture habituelles en fonction du type de bail* Renon doit être envoyé simultanément à tous les colocataires. | | |