

LE BAIL À BRUXELLES

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 qui 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.	

* Se référer à une des cases du tableau ci-dessus du droit commun ou de la résidence principale en fonction de la situation.