**RÉSILIATION ANTICIPÉE PAR LE BAILLEUR (POUR DES TRAVAUX QUI AFFECTENT UN SEUL LOGEMENT) DU BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE DE 9 ANS OU PLUS**[[1]](#footnote-1)

……………………………………………..

……………………………………………..

……………………………………………..

……………………………………………..

……………………………………………..

*(coordonnées du bailleur)*

……………………………………………..

……………………………………………..

……………………………………………..

……………………………………………..

……………………………………………..

*(coordonnées du locataire)[[2]](#footnote-2)*

LETTRE RECOMMANDÉE AVEC OU SANS ACCUSÉ DE RÉCEPTION / COURRIER SIMPLE[[3]](#footnote-3)

……………………………, le …………………………… *(lieu, date)*

Chère Madame, cher Monsieur,

**Objet : Congé pour travaux**

Je fais référence à notre contrat de bail concernant le bien situé (*adresse complète*), signé le (*date*) et qui a débuté le (*date*).

Je vous fais part de ma décision de mettre fin de manière anticipée au contrat de bail qui nous lie.

Cette décision se base sur l’article 237, § 3 du Code bruxellois du Logement qui prévoit une faculté de résiliation pour cause de travaux à l’expiration du premier et du deuxième triennats.

La nature des travaux entre dans le champ d’application du Code bruxellois du Logement dans la mesure où :

1° les travaux respectent la destination du bien loué telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme,

2° les travaux affectent le corps du logement que vous occupez, et

3° le coût des travaux dépasse trois années de votre loyer.

Ce congé ouvre un délai de préavis de minimum six mois, lequel commence le jour où vous êtes présumé avoir eu connaissance du congé[[4]](#footnote-4).

Notre contrat de bail prendra donc fin à la date du (*date*)[[5]](#footnote-5).

Pour votre bonne information, vous pouvez désormais également mettre fin au contrat de bail moyennant un congé d’un mois[[6]](#footnote-6). Ce contre-préavis éventuel est sans effet sur mes obligations en matière de réalisation effective des travaux annoncés.

Je vous communique, en annexe à la présente ou au plus tard dans les deux mois qui suivent ce congé[[7]](#footnote-7), soit le permis d’urbanisme qui m’a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnés d’une estimation détaillée du coût, soit un contrat d’entreprise[[8]](#footnote-8).

Par ailleurs, si vous justifiez de circonstances exceptionnelles, vous pouvez me demander une prorogation[[9]](#footnote-9) du contrat de bail en respectant obligatoirement les modalités qui suivent :

* par lettre recommandée[[10]](#footnote-10), et
* au plus tard un mois avant la fin du bail.

Je reste à votre disposition pour toute explication complémentaire et/ou pour discuter des modalités de votre départ.

Recevez, Madame, Monsieur, mes meilleures salutations.

*(signature du bailleur)*

1. Pour autant que le contrat de bail n’exclut ou ne limite pas cette faculté de résolution anticipée.

Attention : Cette faculté de résiliation anticipée n’est possible qu’à la fin du premier et du deuxième triennats. [↑](#footnote-ref-1)
2. La notification du congé doit être adressée formellement à chaque locataire. Il s’agit de chaque signataire du contrat de bail et/ou de chacun des époux ou cohabitants légaux, pour autant que le bailleur ait connaissance du mariage ou de la cohabitation légale. [↑](#footnote-ref-2)
3. Indiquer le mode d’envoi du congé. L’envoi recommandé avec accusé de réception est vivement conseillé pour disposer d’une preuve de l’envoi et de sa date.

Attention : Le choix du mode d’envoi du congé a une conséquence sur le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance de ce congé :

en cas d’exploit d’huissier : le jour de la notification ;

en cas de recommandé avec accusé de réception : le jour où l’accusé de réception est signé ;

en cas de recommandé : le jour de la présentation de lettre au domicile du preneur ;

en cas de courrier simple : le surlendemain du jour où elle a été postée. [↑](#footnote-ref-3)
4. A noter que le jour du point du départ du délai n’est pas comptabilisé, c.à.d. qu’il faut compter à partir du lendemain de ce jour. [↑](#footnote-ref-4)
5. Attention: La date de fin du bail doit correspondre à la date de fin du premier ou du deuxième triennat. [↑](#footnote-ref-5)
6. En application de l’article 237, § 5, alinéa 3 du Code bruxellois du Logement. [↑](#footnote-ref-6)
7. Biffer la mention inutile relative au moment de la communication des documents requis. [↑](#footnote-ref-7)
8. A défaut, vous pouvez saisir le Juge de Paix pour demander d’invalider mon congé. Cette action doit être intentée au plus tard deux mois avant l’expiration du délai de préavis. [↑](#footnote-ref-8)
9. En application de l’article 250 du Code bruxellois du Logement. [↑](#footnote-ref-9)
10. Ou par tout autre moyen de certification électronique. [↑](#footnote-ref-10)