**RÉSILIATION ANTICIPÉE PAR LE BAILLEUR (SANS MOTIF) DU BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE DE PLUS DE 9 ANS**[[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 sans motif mais moyennant indemnité**

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 les articles 237, § 4 et 239, § 1er du Code bruxellois du Logement qui prévoient cette faculté de résiliation à l’expiration d’un triennat.

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)*).

En conséquence, je dois vous verser une indemnité qui est équivalente à (*biffer la mention inutile*) :

* neuf mois de loyer, si le bail prend fin à l’expiration du premier triennat ;
* six mois de loyer, si le bail prend fin à l’expiration du deuxième triennat ;
* trois mois de loyer, si le bail prend fin à l’expiration du troisième triennat ou d’un triennat subséquent.

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 paiement de l’indemnité.

Par ailleurs, si vous justifiez de circonstances exceptionnelles, vous pouvez me demander une prorogation[[7]](#footnote-7) du contrat de bail en respectant obligatoirement les modalités qui suivent :

- par lettre recommandée[[8]](#footnote-8), 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 n’est prévue qu’à l‘expiration d’un triennat. [↑](#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 d’un triennat. [↑](#footnote-ref-5)
6. En application de l’article 237, § 5, alinéa 3 du Code bruxellois du Logement. [↑](#footnote-ref-6)
7. En application de l’article 250 du Code bruxellois du Logement. [↑](#footnote-ref-7)
8. Ou par tout autre moyen de certification électronique. [↑](#footnote-ref-8)