**RÉSILIATION ANTICIPÉE PAR LE BAILLEUR (POUR TRAVAUX QUI AFFECTENT PLUSIEURS LOGEMENTS DANS UN MÊME IMMEUBLE) DU BAIL DE COLOCATION DE RÉSIDENCE PRINCIPALE DE 9 ANS OU PLUS**[[1]](#footnote-1)

……………………………………………..

……………………………………………..

……………………………………………..

……………………………………………..

……………………………………………..

*(coordonnées du bailleur)*

……………………………………………..

……………………………………………..

……………………………………………..

……………………………………………..

……………………………………………..

*(coordonnées du/des locataire(s))[[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 affectant plusieurs logements dont je suis le bailleur dans un même immeuble**

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, § 3 et 258, § 1er du Code bruxellois du Logement qui prévoient une faculté de résiliation, à tout moment, pour cause de travaux que j’envisage d’entreprendre dans l’immeuble et qui affectent plusieurs logements dont je suis le bailleur.

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 global des travaux dépasse deux années de loyer de l'ensemble des logements du même immeuble m’appartenant et affectés par les travaux.

Ce congé, en vue d’assurer le bon déroulement des travaux, ouvre un délai de préavis de six mois, lequel commence le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel il est donné.

Notre contrat de bail prendra donc fin à la date du (*date*[[4]](#footnote-4)).

Pour votre bonne information, vous pouvez désormais également mettre fin au contrat de bail moyennant un congé d’un mois[[5]](#footnote-5). 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[[6]](#footnote-6), 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[[7]](#footnote-7).

Par ailleurs, si vous justifiez de circonstances exceptionnelles, vous pouvez me demander une prorogation[[8]](#footnote-8) du contrat de bail en respectant obligatoirement les modalités qui suivent :

* par lettre recommandée[[9]](#footnote-9), 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 ne peut avoir comme conséquence que le bail soit résilié pendant la première année du bail. [↑](#footnote-ref-1)
2. La notification du congé doit être adressée formellement à chaque locataire, c.à.d. à chaque signataire du contrat de bail. Si l’un des preneurs est marié ou cohabitant légal et pour autant que le bailleur en ait connaissance, la notification du congé doit également être adressée à chacun des époux ou cohabitants légaux. [↑](#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. [↑](#footnote-ref-3)
4. Attention : Le bail ne peut être résilié pendant la première année. [↑](#footnote-ref-4)
5. En application de l’article 237, § 5, alinéa 3 du Code bruxellois du Logement. [↑](#footnote-ref-5)
6. Biffer la mention inutile relative au moment de la communication des documents requis. [↑](#footnote-ref-6)
7. 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-7)
8. En application de l’article 250 du Code bruxellois du Logement. [↑](#footnote-ref-8)
9. Ou par tout autre moyen de certification électronique. [↑](#footnote-ref-9)