**RÉSILIATION ANTICIPÉE PAR LE BAILLEUR (SANS MOTIF) DU BAIL DE COLOCATION DE RÉSIDENCE PRINCIPALE DE PLUS DE 9 ANS**[[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 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, 239, § 1er et 258, § 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, 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.

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)