

Le Bail de courte durée

On considère que le bail est de courte durée
quand :

- un bail est conclu pour une durée de
3 ans Maximum
ou
- qu'il y a **plusieurs contrats successifs**
dont la durée, au total,
ne dépasse pas 3 ans.

Le bail ne peut être **prorogé qu'une seule
fois**, par écrit et sous **les mêmes conditions**.

La durée ne doit pas être nécessairement la
même.

Exemple : *2 ans + 1 an* ou *1 an + 1 an*
ou *6 mois + 1 an*.



Pour plus d'informations,

Contactez-nous!

Nos permanences:

Sociales et juridiques

Mercredi de 14h à 16h

Vendredi de 11h à 13h

Recherche Logement

Mardi de 14h à 16h

Jeudi de 10h à 12h

ADIL

(Allocation, Déménagement, Installation, Loyer)

Mardi de 14h à 16h

Logement Social

Garantie locative

Vendredi de 14h à 16h

*L'Union des Locataires de Saint-Gilles est une
association agréée et subventionnée par la Région
de Bruxelles-Capitale,*

Fiche réalisée en septembre 2007

Seconde édition: avril 2008

UNION DES LOCATAIRES
DE SAINT-GILLES *asbl*

HUURDERSUNIE SINT-GILLIS *vzw*

Le bail de courte durée



Rue Berckmans 131
1060 Bruxelles

Tél/Fax: 02 538 70 34

ulsaintgilles@yahoo.fr

<http://ulsaintgilles.canalblog.com/>

Ni le locataire ni le bailleur ne peuvent mettre prématurément un terme au contrat sauf s'il en a été convenu autrement

Que ce passe-t-il à l'expiration du bail de courte durée ?

Le contrat peut être résilié moyennant un **congé de 3 mois** notifié avant l'échéance du délai convenu :

- ♦ soit le locataire met fin au bail et il s'en va,
- ♦ soit le bailleur met fin et le locataire s'en va.
- ♦ soit **ils ne mettent pas fin au bail** et le locataire reste dans les lieux :

le bail est alors **présumé** avoir été conclu pour une durée de **9 ans et**

x **le bail continue aux mêmes conditions et donc au même loyer,**

- x l'indexation annuelle est possible,
- x le loyer peut être révisé tous les 3 ans.

Cette disposition est impérative: elle s'applique même si le contrat stipule une clause contraire.

Un préavis commence toujours le 1er jour du mois suivant le mois pendant lequel le congé a été donné.

3 autres possibilités de mettre fin au contrat de bail :

- **Résiliation de commun accord :**
Les parties trouvent un accord et le mettent toujours par écrit.
- **Céder le bail :**
Le locataire ne peut céder son bail que s'il loue les lieux à titre de résidence principale et que le bailleur le lui autorise au préalable par écrit. Dans ce cas le locataire n'est pas responsable pour le nouveau locataire, sauf si l'accord écrit prévoit le contraire.
- **Inexécution fautive :**
Si l'une ou l'autre partie n'exécute pas ses obligations, le juge de paix peut faire exécuter et/ ou résilier le bail avec dommages et intérêts dans les 2 cas.

Circonstances qui ne mettent jamais fin au contrat :

- La **mort** de l'une ou l'autre partie (sauf dans le bail à vie) : les héritiers poursuivent le bail et ne peuvent y mettre fin qu'en respectant les conditions légales.
- Une **clause résolutoire** expresse : clause du contrat qui prévoirait la fin du bail automatiquement si l'une ou l'autre partie n'exécute pas ses obligations. Une telle clause est toujours **nulle**: seul le juge peut prononcer la résolution si faute commise il y a.
- La **vente ou donation** du bien loué si le bail est **enregistré !** Le nouveau propriétaire doit **respecter le bail** de la même manière que l'ancien propriétaire.

Si le bail n'est **pas authentifié** et si le locataire occupe le bien depuis :

- **Moins de 6 mois :** L'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ni indemnité à tout moment!
- **Plus de 6 mois :** L'acquéreur peut mettre fin au contrat de bail pour : occupation personnelle; travaux importants ou moyennant une indemnité sans attendre l'expiration du triennat et moyennant un **congé de 3 mois** (au lieu de 6 mois) **notifié au locataire dans un délai de 3 mois à compter de la passation de l'acte authentique (dit « de vente »)**. Passé ce délai, l'acquéreur perd cet avantage et devra respecter le bail comme le bailleur initial.