Fiche d'accompagnement

Cette fiche précise le contenu de la brochure.
Elle présente son objet principal et énumère les thèmes abordés.
Elle peut être l'objet d'une animation-débat sur les enjeux socio-économiques et politiques dans lesquels s'inscrit cette publication.
Cette fiche est librement téléchargeable sur le site de l'Atelier des Droits Sociaux

Pour quelle durée conclure un bail ?

La loi sur le bail de résidence principale en région de Bruxelles-Capitale

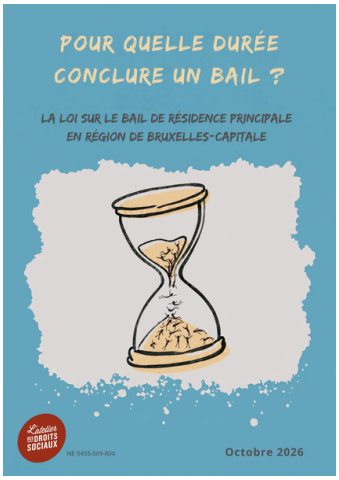
Auteurs : **Didier Joly**
Service Droit du bail

Éditeur : **L'Atelier des Droits Sociaux** asbl

Édition : **Octobre 2026**

Format : **En téléchargement gratuit**

Thématique : **Droit du bail, residence principale**



Thème principal

Cette publication aborde un aspect très particulier de la législation sur le bail, à savoir les dispositions du Code bruxellois du Logement encadrant la durée des baux relatifs à la résidence principale du locataire. Il s'agit d'une réglementation s'appliquant impérativement aux parties pour autant que le logement soit situé sur le territoire de la région bruxelloise et que le bien soit loué en tant que résidence principale.

Ces dispositions instaurent une rupture radicale avec les principes du droit commun. En effet, selon le droit commun, le bail est un contrat qui, en tant que tel, est censé exprimer la libre volonté des parties. Cela implique notamment que les parties sont libres de choisir la durée de location, déterminer les modalités de prorogation du contrat et définir les conditions de résiliation du bail.

De fait, en encadrant la durée du contrat de location, la législation bruxelloise instaure un véritable régime d'exception. Pour comprendre la raison de cette rupture, il faut rappeler que les règles qui sont aujourd'hui en vigueur — non seulement dans la région bruxelloise, mais aussi dans les deux autres régions du pays (cette matière ayant été régionalisée) —, sont les héritières, plus ou moins fidèles, d'une législation née à l'aube des années 1990. À l'époque, le pays était secoué par une crise du logement frappant plus particulièrement le secteur locatif. En effet, depuis quelques petites années, celui-ci était devenu la proie d'une fièvre spéculative se caractérisant par de fortes augmentations de loyer. Cette crise grevant sévèrement le pouvoir d'achat de nombreux ménages, le législateur fédéral se trouva sommé de réagir. C'est ainsi qu'à l'issue d'un travail législatif difficile, fut finalement adoptée la loi dite du 20 février 1991.

Parmi les moyens juridiques mis en œuvre pour contrer la crise du logement locatif, le législateur opta pour un strict encadrement de la durée du bail. C'est ainsi que fut instauré un régime légal prévoyant que les baux de résidence principale soient désormais conclus pour une durée de neuf ans. Il s'agissait d'instaurer une durée de location suffisamment longue, ce qui — croyait-on — permettrait de freiner, sinon de modérer quelque peu l'irrésistible progression des loyers.

Néanmoins, à côté de ce régime légal, le législateur fédéral de 1991 a instauré trois régimes dérogatoires. Parmi ceux-ci, les parties peuvent conclure des baux dont la durée peut être inférieure ou égale à trois ans. Étant donné l'hostilité des bailleurs envers le bail de neuf ans — qu'ils jugent d'une durée trop longue —, il n'a pas fallu attendre longtemps avant qu'ils n'imposent — généralement — le bail de courte durée.

Objectifs

Cette brochure a été conçue en partant des interrogations que notre association récolte dans le cadre de ses activités. En effet, la réglementation des baux de résidence principale est non seulement complexe à comprendre, mais cette difficulté se trouve accentuée par toutes les controverses qui entourent certains points de la législation ici traitée.
Fidèle à notre volonté de démocratiser le droit, il nous a semblé nécessaire de donner au grand public une publication qui ne fait pas l'impasse sur le difficile travail d'interprétation d'une législation.

Schéma général

Pour accompagner le lecteur, il nous parait utile de proposer une présentation schématique des règles régionales bruxelloises encadrant la durée d'un bail de résidence de résidence principale.

Régime légal : le bail réputé conclu pour neuf ans

En principe, tout bail relatif à la résidence principale du locataire est réputé conclu pour une durée de neuf ans.

La prorogation du régime légal : à défaut d'un congé notifié à l'expiration de la durée du bail, celui-ci est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

Mettre fin au bail à l'expiration de la durée : il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années ou à l'expiration d'une prorogation pour trois ans moyennant un congé sans motif notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

La résiliation anticipée par le bailleur : le bailleur peut résilier le bail réputé conclu pour neuf ans, moyennant un préavis d'une durée de six mois soit pour motif d'occupation personnelle (à tout moment), soit pour motif de travaux (à certains moments), soit sans motif (à certains moments et avec payement d'une indemnité).

La résiliation anticipée par le locataire : le locataire peut résilier le bail réputé conclu pour neuf ans, moyennant un préavis d'une durée de trois mois sans motif et accompagné du payement d'une indemnité uniquement durant les trois premières années de la durée de neuf ans.

Le droit de donner un contre-préavis : le locataire peut donner un contre-préavis d'une durée d'un mois si le bailleur a préalablement résilié le bail anticipativement. Le contre-préavis n'est pas autorisé lorsque le congé donné par le bailleur met fin au bail à l'expiration du régime légal de neuf ans ou d'une prorogation pour trois ans.

1er régime dérogatoire : le bail de courte durée

Par dérogation au régime légal de neuf ans un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

La prorogation du régime dérogatoire : un bail conclu pour une courte durée peut être éventuellement prorogé une seule fois pour autant que la durée totale des périodes de courte durée ne dépasse pas trois ans.

M*ettre fin au bail à l'expiration de la durée* : il prend fin à l'expiration de la courte durée moyennant un congé sans motif notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'échéance.

La résiliation anticipée par le bailleur : le bailleur peut résilier le bail de courte durée, moyennant un préavis d'une durée de trois mois uniquement pour motif d'occupation personnelle (après l'expiration de la première année de bail et à tout moment) et le payement d'une indemnité forfaitaire d'un mois.

La résiliation anticipée par le locataire : le locataire peut résilier le bail de courte durée, moyennant un préavis d'une durée de trois mois sans motif et le payement d'une indemnité forfaitaire d'un mois.

Le droit de donner un contre-préavis : le locataire peut donner un contre-préavis d'une durée d'un mois si le bailleur a préalablement résilié le bail anticipativement.

La mutation en bail conclu pour neuf ans : lorsque le bail de courte durée prend fin, pour autant qu'il n'ait pas été prorogé ou qu'il ait déjà été prorogé et que le locataire se maintienne dans les lieux loués sans opposition du bailleur, le bail est réputé conclu pour une durée de neuf ans.

Un régime d'exception : si le bail de courte durée est conclu pour moins de six mois, celui-ci prend fin de plein droit à l'expiration de la durée convenue et sa résiliation anticipée n'est pas autorisée.

2ème régime dérogatoire : le bail de longue durée

Par dérogation au régime légal de neuf ans un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

La prorogation du régime légal : à défaut d'un congé notifié à l'expiration de la durée du bail, celui-ci est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

Mettre fin au bail à l'expiration de la durée : il prend fin à l'expiration de la durée convenue ou à l'expiration d'une prorogation pour une durée de trois ans moyennant un congé sans motif notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

La résiliation anticipée par le bailleur : le bailleur peut résilier le bail de longue durée dans les mêmes conditions que celles prévues par le régime légal de neuf ans.

La résiliation anticipée par le locataire : le locataire peut résilier le bail de longue durée dans les mêmes conditions que celles prévues par le régime légal de neuf ans.

Le droit de donner un contre-préavis : le locataire peut donner un contre-préavis dans les mêmes conditions que celles prévues par le régime légal de neuf ans.

3ème régime dérogatoire : le bail à vie

Par dérogation au régime légal de neuf ans un bail peut être conclu, par écrit, pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur.

La résiliation anticipée par le bailleur : le bailleur ne peut pas résilier le bail à vie, sauf si le bail en convient autrement.

La résiliation anticipée par le locataire : le locataire peut résilier le bail à vie dans les mêmes conditions que celles prévues par le régime légal de neuf ans.

Le droit de donner un contre-préavis : le locataire peut donner un contre-préavis dans les mêmes conditions que celles prévues par le régime légal de neuf ans.

Pistes d'animation

Utilisée dans le cadre d'une animation, l'outil permet de développer différents points de la législation selon différents degrés de complexité :

- Approfondir les règles encadrant les congés que les parties peuvent donner dans le cadre d'un bail d'habitation (qu'est-ce qu'un congé en général ? ; comment arrêter un bail à l'expiration de la durée convenue ? ; qu'est-ce qu'une résiliation anticipée ? ; quelles sont conditions de résiliation d'un bail non enregistré ?) ;
- Présenter les différentes durées de résidence principale autorisées par le Code bruxellois du Logement (le bail réputé conclu pour neuf ans, le bail de courte durée, le bail de longue durée et le bail à vie) ;
- Explorer pour chaque régime de durée, les conditions dans lesquelles les parties peuvent proroger ou résilier le contrat de location ;
- Analyser le contenu des controverses juridiques et leur impact sur l'application des règles légales.

Propositions de thèmes à débattre

- La législation régionale bruxelloise encadrant la durée d'un bail de résidence principale est complexe à comprendre, mais cette difficulté s'accroit sensiblement lorsqu'on tient compte des controverses juridiques qui rendent problématique la mise en application de certaines dispositions légales.
- Le régime légal de neuf ans rendant compliqué le droit des bailleurs à pouvoir résilier le bail, ceux-ci ont tendances à proposer des baux conclus pour une courte durée.

  De plus, il est courant que les bailleurs imposent une multitude de baux de courte durée faisant fi des limites et des interdictions instaurées par la législation régionale bruxelloise.

  La préférence des bailleurs pour les baux de courte durée ne constitue-t-elle pas un moyen de conserver une certaine maîtrise de la durée du bail et des possibilités de résiliation ?
- En instaurant un régime légal de neuf ans, le législateur estime que cette durée est suffisamment longue pour empêcher ou freiner les pressions exercées par les bailleurs souhaitant imposée une augmentation du loyer au-delà de l'adaptation autorisée par le mécanisme de l'indexation.

  Peut-on considérer que ce mécanisme est suffisant pour empêcher que les bailleurs n'exercent des pressions afin d'obtenir des augmentations abusives du loyer ?