

Le bail est conclu pour une durée de neuf ans, prenant cours le : [ ] et prenant fin le : [ ]

Le bail de neuf ans ne prend pas fin automatiquement à son terme mais uniquement lorsqu'un congé est notifié soit par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, soit par le locataire au moins trois mois à l'avance. À défaut d'un congé notifié dans les délais, le bail est prolongé pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

Le congé peut être notifié soit par envoi recommandé, soit par exploit d'huissiers de justice, soit par remise entre les mains du (des) destinataire(s) ayant signé le double avec indication de la date de réception.

Dans tous les cas où un préavis peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Possibilité de résiliation anticipée d'un bail d'une durée de neuf ans:

**LE BAILLEUR** ne peut mettre un terme anticipativement à la convention de bail de neuf ans que pour les motifs suivants:

- à tout moment, moyennant un préavis de six mois, s'il a l'intention soit d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint ou cohabitant légal, les descendants, enfants adoptifs, ascendants de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au troisième degré, conformément aux conditions visées à l'article 55, § 2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. À la demande du locataire, le bailleur devra apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur devra répondre à cette demande dans un délai de deux mois à dater de la notification, faute de quoi le locataire pourra demander la nullité du congé. Cette action devra être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, après la restitution des lieux par le locataire. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Si le bailleur ne respecte pas ces conditions et n'apporte pas la preuve de circonstances exceptionnelles, le locataire a droit à une indemnité équivalente à 18 mois de loyer.

- à l'expiration du premier et du deuxième triennat, et moyennant un préavis de six mois, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble loué, conformément aux conditions visées à l'article 55, § 3 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble pourra, à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un préavis de six mois pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

À la demande du locataire, le bailleur lui communique dans les deux mois à dater de sa demande, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnés d'une estimation détaillée du coût, soit un contrat d'entreprise faute de quoi le locataire pourra demander la nullité du congé.

Cette action devra être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les travaux doivent commencer dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois suivant l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, après la restitution des lieux par le locataire.

Si le bailleur ne respecte pas ces conditions et n'apporte pas la preuve de circonstances exceptionnelles, le locataire a droit à une indemnité équivalente à 18 mois de loyer.

À la demande du locataire, le bailleur lui communique gratuitement les documents justifiant de la réalisation desdits travaux.

- Conformément à l'article 55, § 4 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, à l'expiration du premier et du deuxième triennat, moyennant un préavis de six mois, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat de bail prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

**LE LOCATAIRE** a la possibilité de mettre un terme à la convention de bail à tout moment, moyennant un préavis de trois mois. Si le locataire met fin au bail au cours du premier triennat, il devra payer au bailleur une indemnité équivalente à trois mois, deux mois ou un mois de loyer, selon que le bail prend fin au cours de la première, deuxième ou troisième année du premier triennat.

Lorsque le bailleur donne son préavis conformément à l'article 55, § 2 à 4 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, le locataire peut à son tour mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en ce cas tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial.

