



**CONFEDERATION DES PROFESSIONNELS DE
L'IMMOBILIER FLANDRE**

Ce contrat est élaboré par le Centre d'Etude et de Connaissance de l'Immobilier et de l'Habitat asbl. Le présent texte est la propriété du Centre d'Etude et de Connaissance de l'Immobilier et de l'Habitat asbl.

Les parties sont expressément priées de lire attentivement le contrat dûment complété avant de le signer. CIB Flandre asbl, le Centre d'Etude et de Connaissance de l'Immobilier et de l'Habitat asbl déclinent toute responsabilité dans le cadre de l'utilisation du présent contrat par les parties. Le présent contrat est destiné à l'usage personnel des parties contractantes et de leur agent immobilier et n'a pas pour vocation d'être diffusé à des tiers.

Édition du 31 janvier 2023 qui remplace toutes les éditions précédentes.

Agent immobilier: **MME DE VOS Hildegarde**
N° IPI: 50.90.74
Bureau: Agence Driemo NV
Adresse: Zeedijk 27, 8660 De Panne
RC et cautionnement: **SA AXA** (numéro de police: 730.390.160)



**CONTRAT DE BAIL D'HABITATION DE COURTE DURÉE
(RÉSIDENCE PRINCIPALE)**



Entre les parties

Dénotmé(e) ci après: "le bailleur"

Et

Dénotmé(e) ci après: "le locataire"

Toutes les parties sont toujours tenues à titre solidaire et indivisible s'il s'agit de plusieurs personnes.

Il est convenu ce qui suit:



TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE 1. Parties.....	4
ARTICLE 2. Bien immeuble / meuble loué	4
ARTICLE 3. But de cette convention	4
ARTICLE 4. Courte Durée	4
ARTICLE 5. Loyer.....	5
ARTICLE 6. Garantie locative	6
ARTICLE 7. État du bien – état des lieux.....	6
ARTICLE 8. Entretien et réparations	7
ARTICLE 9. Frais	8
ARTICLE 10. Assurances	9
ARTICLE 11. Sous-location et cession de bail	9
ARTICLE 12. Destination du bien.....	9
ARTICLE 13. Travaux d’embellissement, améliorations et transformations.....	9
ARTICLE 14. Animaux domestiques	10
ARTICLE 15. Visite et contrôle par le bailleur.....	10
ARTICLE 16. Résolution de la convention aux torts du locataire	10
ARTICLE 17. Expropriation par les autorités	10
ARTICLE 18. Impôts et taxes.....	10
ARTICLE 19. Enregistrement.....	10
ARTICLE 20. Solidarité	11
ARTICLE 21. Décès du locataire/bailleur	11
ARTICLE 22. Sol.....	11
ARTICLE 23. Vacance immobilière et délabrement.....	11
ARTICLE 24. Cuves à mazout	11
ARTICLE 25. Détecteurs de fumée	12
ARTICLE 26. Certificat de performance énergétique	12
ARTICLE 27. Certificat amiante.....	12
ARTICLE 28. Élection de domicile.....	12
ARTICLE 29. Note explicative vulgarisatrice	13



ARTICLE 1. PARTIES

Deux parties interviennent dans ce contrat:

- Le bailleur est la personne physique ou la société, qui donne le bien en location.
- Le locataire est la personne physique qui prend le bien en location.

Coordonnées complémentaires du bailleur:

GSM :

Email :

Coordonnées complémentaires du locataire:

GSM :

Email :

ARTICLE 2. BIEN IMMEUBLE / MEUBLE LOUÉ

Description du bien:

Nature: **Appartement meublé** avec 1 chambre à coucher au deuxième étage avec vue latéral sur mer + *cave o/c*

Adresse: Residentie PAUL DELVAUX appartement 0202, Kunstenaarslaan 12, 8660 De Panne

Description du logement (désignation de toutes les pièces et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif): ..
Living avec cuisine intégrée, chambre à coucher, salle de bain avec douche, toilettes séparées
avec compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité.

Mode de gestion de l'immeuble: syndic: Agence Leroy, De Panne

Ci-après "le bien".

ARTICLE 3. BUT DE CETTE CONVENTION

Par cette convention, le bailleur loue un bien au locataire, qui l'accepte. Le présent contrat a pour but de déterminer les droits et les obligations des parties qui le signent.

ARTICLE 4. COURTE DURÉE

4.1 Général

Le bail est conclu pour **une durée de un an** (maximum trois ans), **prenant cours le 01/06/2023 pour prendre fin le 31/05/2024.**

- La convention de bail prend fin lorsque l'une des parties adresse un préavis au moins trois mois avant l'expiration du terme de la convention.
- Le locataire peut résilier la convention à tout moment moyennant le respect d'un préavis de trois mois. Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné. Le locataire sera redevable d'une indemnité d'un mois et demi, un mois ou un demi mois de loyer selon que la convention prend fin la première, la deuxième ou la troisième année.

Le bail peut être prolongé une seule fois, uniquement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale du bail ne puisse être supérieure à trois ans.



A défaut d'un i :ssé dans les délais, de prorogation valable ou si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, la convention de bail est réputée avoir été conclue pour une période de neuf ans à compter de la date de la prise de cours du bail de courte durée originaire. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions restent identiques à ceux convenus dans la convention de bail de courte durée originaire.

ARTICLE 5. LOYER

5.1 Montant

Loyer de base total de **650 EUR par mois**.

Ce loyer est adapté annuellement tel que déterminé ci-après. Le loyer est majoré d'une éventuelle provision à titre de participation dans les frais et charges pour les parties communes.

Le loyer doit être versé sur le **compte bancaire du bailleur** portant le numéro **BE98 0015 6631 6893** avant le premier jour ouvrable du mois auquel il se rapporte.

Indice de base (= indice de santé) du mois : avril 2023 = 126,70

Tout loyer impayé dans les délais produira, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de 1% par mois et sera majoré d'un montant forfaitaire égal à 10 % du loyer pour cause de frais administratif et de recouvrement.

5.2 Indexation du loyer

Le loyer est adapté annuellement, à la date anniversaire de la prise d'effet de la convention, à l'indice santé dans les conditions prévues à l'article 34 du décret flamand du 9 novembre 2018 sur le bail d'habitation et selon la formule suivante:

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel index (= indice santé)}}{\text{indice de base}}$$

Dans cette formule, l'indice de base est l'indice santé du mois qui précède le mois de l'entrée en vigueur du bail. L'indice nouveau est celui du mois qui précède la date anniversaire de la prise de cours de la convention. La demande d'adaptation doit être adressée par écrit à l'autre partie et ne peut rétroagir que pour les trois mois qui précèdent celui de la demande.

5.3 Révision du loyer

Les parties peuvent, entre le neuvième et le sixième mois qui précède l'expiration de chaque triennat, convenir que le loyer sera revu.

A défaut d'accord, le juge pourra accorder une révision du loyer s'il est établi que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure d'au moins 20 % au loyer contractuellement exigible au moment de l'introduction de la demande. Le juge pourra également accorder une augmentation de loyer au bailleur si celui-ci établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 10 % au moins, en raison de travaux effectués à ses frais mais à l'exception des travaux rendus nécessaires pour mettre le bien en conformité avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Ces actions ne peuvent être intentées qu'entre le sixième et le troisième mois qui précède l'expiration du triennat en cours.

Toutefois, les parties peuvent convenir à tout moment que le loyer sera revu parce que des investissements économiseurs d'énergie, à savoir des investissements qui améliorent la



performance énergétique du bien au sens de l'article 1.1.3, 42 °/1 du Décret Energie du 8 mai 2009, ont été réalisés dans le bien, à l'exception des travaux rendus nécessaires pour mettre le bien en conformité avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Le loyer révisé s'appliquera à partir du mois qui suit celui où les investissements économiseurs d'énergie ont été entièrement réalisés.

ARTICLE 6. GARANTIE LOCATIVE

6.1 Type de garantie locative :

Compte individualisé

Le locataire doit fournir une garantie de 3 mois de loyer, à savoir **une garantie locative de 1.950 EUR** déposée sur un compte bloqué individualisé à son nom. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du locataire. Le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire.

6.2 Moyennant l'accord du bailleur, la garantie peut aussi être accordée par une caution par une personne physique ou morale. La caution se rapporte à toutes les obligations qui découlent de la convention de bail, étant entendu que le montant reste limité à un maximum de 3 mois de loyer.

6.3 Cette garantie locative vise à assurer que le locataire respecte les obligations qui découlent de cette convention. Cette garantie sera libérée sur présentation d'un accord écrit entre le locataire et le bailleur, sous déduction des éventuelles sommes restant dues, ou d'une copie d'une décision judiciaire exécutoire. La garantie locative ne peut pas être imputée au paiement du loyer ou de quelconques autres frais.

ARTICLE 7. ÉTAT DU BIEN – ÉTAT DES LIEUX

Le locataire déclare avoir visité le bien loué, l'avoir reçu en bon état d'entretien et n'avoir constaté aucun vice apparent, sauf ceux figurant sur l'état des lieux. Il reconnaît que le bien loué répond aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées à l'article 5 du Codex du logement flamand.

▪ *Etat des lieux d'entrée:*

Conformément à l'article 9, § 1 du décret flamand du 9 novembre 2018 sur le bail d'habitation, un état des lieux détaillé est établi à frais partagés à l'entrée pendant la période durant laquelle les locaux sont encore inoccupés ou pendant le premier mois d'occupation. Les parties désignent à cette fin **Buro Eyckmans de Roeselare [expert]**. Le coût de la réalisation de l'état des lieux sera supporté par moitié par chacune des parties.

L'état des lieux fait partie intégrante de cette convention et sera soumis à l'enregistrement.

▪ *Etat des lieux de sortie*

Au terme de l'article 39, § 2 du décret flamand du 9 novembre 2018 sur le bail d'habitation, les parties disposent du droit de solliciter la réalisation d'un état des lieux de sortie détaillé, contradictoirement et à frais commun, à la fin de la location et au plus tard au moment de la remise et de l'acceptation des clés du



logement.

ARTICLE 8. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit entretenir le bien pour le maintenir en bon état et y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations qui sont à charge du locataire.

Si, en cours de location, le bien requiert des réparations urgentes qui ne peuvent être remises jusqu'à la fin de la location, le locataire doit les tolérer, quels que soient les inconvénients qu'il devra subir, même s'il sera privé de la jouissance d'une partie du bien loué pendant les réparations. Au cas où les réparations dureraient plus de trente jours, le loyer est réduit en proportion du temps et de la partie du bien loué de la jouissance de laquelle le locataire a été privé.

Le locataire procède aux réparations locatives ou de menus entretiens, c'est-à-dire les réparations de minime importance et dues à l'utilisation normale des lieux par le locataire, à l'exception des réparations réputées locatives occasionnées uniquement par la vétusté ou force majeure qui restent à charge du bailleur. Le locataire se réfère à cette fin expressément à la liste non limitative de petites réparations adoptée par l'Arrêté d'exécution du 7 décembre 2018 du Gouvernement flamand en application de l'article 26, al. 3 du Décret flamand du 9 novembre 2018 sur le bail d'habitation¹.

Le locataire use des lieux comme une personne prudente et raisonnable et se comporte de façon prévoyante. Conformément à l'article 28, § 2, il informe le bailleur immédiatement des réparations nécessaires qui sont à charge de ce dernier. S'il manque à son obligation de notification au bailleur, le locataire sera tenu de procéder lui-même aux réparations nécessaires.

Le locataire est responsable de l'entretien périodique de l'installation de chauffage central par un professionnel agréé tel qu'exigé légalement.

Pour les poêles individuels et les cheminées présents dans l'immeuble, le locataire s'engage également à faire effectuer un entretien périodique, et cela au moins une fois par an pour les installations au mazout et tous les deux ans pour les installations au gaz. Le locataire procédera au curage des puits et des fosses une fois par an (avec remise d'une attestation par un professionnel).

Le locataire remettra une copie de tous ces certificats au propriétaire à titre informatif.

Toutes les installations, conduites et équipements doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par le locataire. Ils doivent être protégés contre le gel et les autres risques. Le locataire est responsable de l'entretien et de l'inspection des installations sanitaires, y compris du détartrage, du débouchage des tuyaux etc...

ARTICLE 9. FRAIS

9.1 Le bailleur prend en charge le précompte immobilier et paye les frais et charges relatifs à l'exercice de droits réels sur le bien. Le locataire paye les frais et charges qui se rapportent à l'usage du bien loué.

9.2 Le cas échéant: en présence d'une copropriété (choisissez A ou B)

~~A. Les montants réclamés au titre de charges communes le seront sur base des frais réels.~~

~~Ils feront l'objet de provisions périodiques de EUR / payables en même temps que le loyer, sur le même compte bancaire et à la même échéance.~~

~~Un décompte annuel des charges communes sera adressé par le bailleur au locataire dans le mois de la réception du décompte du syndic de la copropriété.~~

1 A consulter sur le site web www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren



A la réception du décompte, le bailleur ou le locataire restituera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions déjà versées et les charges réelles.

B. Les montants réclamés au titre de charges communes le seront sur base d'un forfait présumé couvrir le montant des charges.

Le forfait est fixé au montant de 50 EUR/mois.

Il sera payé en même temps que le loyer, sur le même compte bancaire et à la même échéance.

En ce qui concerne la répartition des frais et charges, les parties se réfèrent expressément à l'Arrêté d'exécution du 7 décembre 2018 pris par le Gouvernement flamand en application de l'article 36, § 1^{er}, al. 3 du Décret flamand du 9 novembre 2018 sur le bail d'habitation établissant une liste non exhaustive des frais pouvant être portés en compte au bailleur ou au preneur dans les habitations plurifamiliales².

ARTICLE 10. ASSURANCES

Le locataire et le bailleur sont tous deux tenus de contracter une assurance couvrant leur responsabilité contre l'incendie et les dégâts des eaux.

Le locataire est responsable des dégâts et des pertes qui résultent du fait des membres de son ménage ou de ses sous-locataires.

ARTICLE 11. SOUS-LOCATION ET CESSIION DE BAIL

Le locataire ne peut pas sous-louer le bien. Avec autorisation explicite du bailleur, le locataire peut cependant sous-louer une partie du bien, à la condition que la partie restante demeure affectée à sa résidence principale.

La cession de bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur.

ARTICLE 12. DESTINATION DU BIEN

12.1 Type de destination (choisissez A ou B)

A. Le bien loué est exclusivement destiné à l'habitation privée (comme résidence principale). Le locataire ne peut déduire fiscalement les loyers de son revenu imposable à titre de charges professionnelles. La destination du bien loué ne peut être modifiée par le locataire sans l'approbation écrite et préalable du bailleur.

~~B. Le bien loué est principalement (pas exclusivement) destiné à l'habitation privée (comme résidence principale). Le locataire peut déduire fiscalement les loyers de son revenu imposable à titre de charges professionnelles pour la partie du loyer qui concerne l'utilisation à des fins professionnelles.~~

Le cas échéant:

Le loyer est réparti comme suit:

.....% (minimum 51%) pour l'habitation privée.

.....% (maximum 49%) à fins professionnelles.

12.2 Toute éventuelle charge fiscale supplémentaire dans le chef du bailleur résultant du non-respect de cet accord sera récupérée à charge du locataire (notamment taxe sur la résidence secondaire à défaut d'inscription dans le registre de la population à l'adresse de l'habitation louée).

2 A consulter sur le site web www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren



ARTICLE 13. TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT, AMÉLIORATIONS ET TRANSFORMATIONS

Tous les travaux d'embellissements, amélioration et transformation du bien ne pourront être réalisés qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. Sauf convention contraire écrite, ils resteront la propriété du bailleur, sans aucune indemnité, sans préjudice du droit du bailleur à exiger la remise en état initial.

Dans l'hypothèse où le locataire, après l'accord du bailleur, vient à procéder à des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure est nécessaire, le locataire assumera toutes les obligations qui le concernent et remettra le dossier d'intervention ultérieure au bailleur à la fin des travaux.

Si un dossier d'intervention ultérieure a été établi pour le bien loué, le bailleur s'engage à le mettre à la disposition du locataire à première demande.

ARTICLE 14. ANIMAUX DOMESTIQUES

Des animaux domestiques ne sont autorisés qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. Ce consentement est à considérer comme un acte de simple tolérance. Tout inconvénient, de quelque nature que ce soit, entraînera la révocation immédiate du consentement.

ARTICLE 15. VISITE ET CONTRÔLE PAR LE BAILLEUR

Pendant toute la durée du préavis locatif, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le bailleur ou son préposé aura le droit de faire visiter les lieux loués à des locataires et acquéreurs potentiels moyennant rendez-vous aux jours et heures fixés de commun accord. A défaut d'accord, un droit de visite sera prévu chaque vendredi et samedi de 10 heure à 12 heure.

Dans ces circonstances, le bailleur aura en outre le droit d'apposer des affiches sur le bien. De plus, il sera en droit de visiter le bien en tout temps et sur simple demande afin d'en assurer le contrôle.

Le locataire déclare également permettre au bailleur ou à son préposé, en vue de proposer le bien à la vente ou à la location uniquement, de prendre des photos à des fins publicitaires.

Si des réparations doivent être effectuées par le bailleur, le locataire donnera au bailleur ou à son délégué la possibilité de se rendre sur les lieux pour évaluer les dommages et les réparations nécessaires.

ARTICLE 16. RÉOLUTION DE LA CONVENTION AUX TORTS DU LOCATAIRE

En cas de résolution du bail à ses torts, le locataire devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques découlant de cette résolution, à savoir le loyer pour le temps nécessaire à la relocation et l'indemnisation des dommages causés par la mauvaise utilisation.

ARTICLE 17. EXPROPRIATION PAR LES AUTORITÉS

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le locataire qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'autorité expropriante et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités revenant au bailleur.



ARTICLE 18. IMPÔTS ET TAXES

Les impôts et taxes quelconques qui grèvent le bien, imposés par quelque administration que ce soit, incomberont au locataire, à l'exception du précompte immobilier.

ARTICLE 19. ENREGISTREMENT

L'obligation d'enregistrement du contrat de bail et de l'état des lieux repose sur le bailleur qui dispose à cet effet de deux mois à partir du jour de la signature du contrat de bail. L'enregistrement est en principe gratuit. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à charge du bailleur.

Après la période de deux mois dont dispose le bailleur pour faire enregistrer le bail et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais de congé ainsi que les indemnités dues au bailleur par le locataire en cas de résiliation par ce dernier ne sont pas d'application. Le locataire informe le bailleur du préavis, qui prend cours le premier jour du mois qui suit le mois où le préavis a été donnée.

ARTICLE 20. SOLIDARITÉ

Toutes les obligations qui résultent du présent contrat sont solidaires et indivisibles entre les parties, leurs héritiers ou ayants droit de quelque chef que ce soit.

ARTICLE 21. DÉCÈS DU LOCATAIRE/BAILLEUR

La convention de bail n'est pas dissoute par le décès bailleur.

La convention de bail prend fin de plein droit au terme du deuxième mois qui suit le décès du dernier locataire, sauf si les héritiers du locataire ont informés le bailleur dans ce délai par écrit qu'ils souhaitent poursuivre le bail.

Si le contrat de bail est résolu de plein droit, une indemnité d'un mois de loyer est due au bailleur.

Si le bien n'a pas été vidé à la fin de la période de deux mois précitée, le bailleur peut demander au juge de désigner un curateur. Le juge de paix fera réaliser sur place une description de l'équipement ménager, ainsi que de l'argent et des titres mobiliers qui se trouvent sur place. Cette description est confiée au curateur qui vendra les biens.

ARTICLE 22. SOL

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le locataire supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le locataire ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

ARTICLE 23. VACANCE IMMOBILIÈRE ET DÉLABREMENT

Le locataire s'engage à conserver le bien loué en bon état d'entretien et de l'occuper entièrement. Toutes les conséquences fiscales résultant de l'application du Décret du 22 décembre 1995 ou de toute autre



législation prévoyant ~~les~~ s sur la vacance immobilière, le délabrement ou l'abandon incombent au locataire, pour autant que l'impôt se rapporte à une vacance totale ou partielle du bâtiment au sens de la loi ou à un défaut d'entretien à charge du locataire.

ARTICLE 24. CUVES À MAZOUT

Le bailleur déclare que le bien loué dispose/ ne dispose pas d'une citerne souterraine / hors-sol et enfouie/non-enfouie dont le contenu est de litres.

~~Le cas échéant, le bailleur déclare que la citerne respecte la législation en vigueur. Le bailleur remet une copie du certificat d'étanchéité au locataire. Le locataire ne peut ni installer ni faire installer de cuve à mazout dans ou sur le bien sans l'accord préalable écrit du bailleur.~~

ARTICLE 25. DÉTECTEURS DE FUMÉE³

Deux détecteurs de fumée sont installés dans le bien conformément à l'article 5, § 1, al. 2 du Codex flamand du logement. La preuve est jointe au présent contrat et en fait partie intégrante.

Il est interdit au locataire d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Il est interdit au locataire d'utiliser les batteries des détecteurs à d'autres fins.

Le bailleur est responsable pour le placement des détecteurs de fumée. Si le détecteur de fumée est équipé d'une batterie remplaçable, le locataire est responsable pour le remplacement de celle-ci, au terme de la durée de vie de la batterie indiquée par le fabricant.

ARTICLE 26. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le bailleur dispose pour le bien immobilier, objet du présent bail, d'un certificat PEB avec le numéro 20210223-0002377763-RES-1 daté du 23/02/2021 avec pour score énergétique 117 kWh/(m² jaar) / label B.

Ce certificat a été remis au locataire, qui déclare avoir pris connaissance de son contenu, et ce avant la signature du présent contrat.

Le locataire confirme que le certificat PEB n'est autre qu'un document informatif qui ne constituera en aucun cas un élément essentiel ou décisif pour conclure le présent contrat.

Le locataire ne peut en aucun cas réclamer une réduction de prix ou exécution de travaux d'adaptation à charge du bailleur sur la base des informations fournies par le certificat de prestation énergétique.

Le cas échéant en cas de copropriété :

Le propriétaire dispose d'un certificat de performance énergétique parties communes et le locataire confirme en avoir pris connaissance.

ARTICLE 27. CERTIFICAT AMIANTE

Le bailleur dispose pour le bien immobilier, objet du présent bail pas d'un certificat amiante — d'un ~~certificat amiante avec un code unique~~..... établie le

3 L'obligation de placement des détecteurs de fumée ne vaut pas si l'habitation dispose d'un système de détecteur d'incendie qui est certifié et approuvé par un organisme agréé.



Ce certificat a été remis au locataire, qui déclare avoir pris connaissance de son contenu.

Le locataire confirme que le certificat amiante n'est autre qu'un document informatif qui ne constituera en aucun cas un élément essentiel ou décisif pour conclure le présent contrat.

ARTICLE 28. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de cette convention, le locataire déclare faire élection de domicile dans le bien à partir de l'entrée en vigueur de la convention. L'élection de domicile vaut pour tous les engagements qui découlent de la convention de bail, aussi bien pendant la durée du bail que pour toutes les conséquences ultérieures de la convention de bail, à moins que, lors de son départ, le locataire ne porte son nouveau domicile élu à la connaissance du bailleur par envoi recommandé.

ARTICLE 29. NOTE EXPLICATIVE VULGARISATRICE

Une note explicative vulgarisatrice est établie par le Gouvernement flamand conformément à l'article 10 du décret du 9 novembre 2018 sur le bail d'habitation (à consulter sur www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren).

Fait en deux exemplaires [autant d'originaux qu'il n'y a de parties ayant un intérêt distinct]
à DE POUWEL le 09/05/2023
Chaque partie reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Signatures:
Le bailleur

" LU ET APPROUVE "

" lu et approuvé " y
Le locataire



NOTE EXPLICATIVE SUR LA RÉDUCTION TEMPORAIRE DE L'INDEXATION DES LOYERS

Du 1er octobre 2022 au 1er octobre 2023 :

La possibilité d'indexation des loyers sera limitée pour les logements économes à partir du 1er octobre 2022 au 1er octobre 2023. Le règlement s'applique à tous les contrats de location résidentielle, tant ceux couverts par le décret flamand sur le logement (conclus à partir du 1er janvier 2019) que par la loi sur la location de logements (conclus avant le 1er janvier 2019).

- Si le propriétaire a un PEB avec un label A+, A, B et C, l'indexation est autorisée à un maximum de 100%. Donc dans ce cas, rien ne changera
- Si le propriétaire a un PEB avec un label E ou F, aucune indexation n'est autorisée.
- Si le propriétaire a un PEB avec un label D, l'indexation maximale est de 50%.

Après le 30 septembre 2023 :

Après le 30 septembre 2023, le régime expirera et reviendra à une indexation complète, sans lien avec les labels énergétiques. Mais, pour les "logements économes", l'indexation perdue ne pourra pas être rattrapée par la suite. Pour cette raison, un "facteur de correction" est ajouté à la formule d'indexation. Par conséquent, l'indexation que le propriétaire peut demander ne tiendra compte que du chiffre d'indexation du moment, sans tenir compte de l'indice majoré de la période du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023.

Facteur de correction label D

Si le bail a expiré entre le **1er janvier 2022 et le 30 septembre 2022**, le facteur de correction est obtenu en appliquant la formule : $(\text{chiffre d'indice 2022}/\text{chiffre d'indice 2023}) \times [1 + 50\% \times (\text{chiffre d'indice 2023}/\text{chiffre d'indice 2022-1})]$.

- Le numéro d'indice 2022 est l'indice de santé du mois précédant celui de l'anniversaire en 2022 de l'entrée en vigueur du bail.
- Le numéro d'indice 2023 est l'indice santé du mois précédant celui de l'anniversaire en 2023 de l'entrée en vigueur du contrat de bail.

Si le bail expire entre le **1er octobre 2022 et le 31 décembre 2022**, le facteur de correction est obtenu en appliquant la formule ci-dessous : $(\text{indice 2021}/\text{index 2022}) \times [1 + 50\% \times (\text{indice 2022}/\text{index 2021-1})]$.

- L'indice 2021 est l'indice de santé du mois précédant celui de l'anniversaire en 2021 de l'entrée en vigueur du bail.
- Le numéro d'indice 2022 est l'indice santé du mois précédant celui de l'anniversaire en 2022 de l'entrée en vigueur du contrat de bail.

Facteur de correction label E et F (ou pas de PEB)

Si le bail expire entre le **1er janvier 2022 et le 30 septembre 2022**, le facteur de correction est l'indice santé du mois précédant l'anniversaire de la date d'effet 2022, divisé par l'indice santé du mois précédant l'anniversaire de la date d'effet 2023.

Si le bail expire entre le **1er octobre 2022 et le 31 décembre 2022**, le facteur de correction est l'indice de santé du mois précédant l'anniversaire de la date d'effet en 2021, divisé par l'indice de santé du mois précédant l'anniversaire de la date d'effet en 2022.

