

CONTRAT DE LOCATION RÉSIDENCE PRINCIPALE POUR APPARTEMENT SOUS

L'APPLICATION DU DÉCRET SUR LA LOCATION DE LOGEMENTS

Entre les soussignés :

[REDACTED]

[REDACTED] numéro de registre national : [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

domiciliés à [REDACTED]

ci-après dénommés "bailleur

ET

[REDACTED]

avec numéro de registre national: [REDACTED]

domicilié à

(numéro postal, ville, rue)

ci-après dénommé "locataire".

Il a été convenu ce qui suit :

[REDACTED]

[REDACTED]

Article 1 : Statut des parties.

Les locataires sont mariés / en cohabitation légale / non mariés et non en cohabitation légale.

Les locataires mariés ou en cohabitation légale sont solidairement responsables de leurs engagements locatifs envers le bailleur.

Si, pendant la durée du bail, le locataire se marie ou cohabite légalement, le locataire doit en informer le bailleur (de préférence par lettre recommandée), ainsi que la notifier, ainsi que les données d'identité du conjoint ou du cohabitant légal.

Cette personne devient alors colocataire de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de rédiger un nouveau contrat de location établi.

A la fin du mariage ou de la cohabitation légale, les locataires décident entre eux qui poursuivra le contrat et en informent immédiatement le propriétaire (de préférence par lettre recommandée).

En l'absence de convention, le juge décide, à la demande de l'un d'entre eux, qui poursuivra le bail se poursuit et pour qui le bail prendra fin et à partir de quand.

Le locataire désigné par le juge désigné qui poursuit le contrat de location en informe le propriétaire en conséquence, avec une copie de la décision du tribunal.

Article 2 : Description du bien loué et description du lieu d'entrée

Le bailleur loue au locataire l'appartement situé à
8430 Middelkerke, Leopoldlaan 137, boîte A0206

Comprenant :

Studio : Cuisine, salle de bain, hall d'entrée.
(cuisine équipée)

Salon

Table et 4 chaises - lit escamoteable - canapé - lit

Meubles (coffret + ~~canapé~~ armoire) (description précise du bien loué,
y compris toutes les pièces et parties de l'immeuble ainsi que les dépendances, telles que jardin,
balcon, garage, etc)

Le bien loué est destiné à être la résidence principale du locataire et de sa famille.

Une description écrite complète et contradictoire de l'état de la maison ou de l'appartement au début de la location est obligatoire.

Ceci est obligatoirement établi au plus tard dans le premier mois au cours duquel le locataire peut disposer du bien loué.

Le bailleur et le locataire procéderont à l'état des lieux et signeront un document d'un commun accord.

L'état des lieux de sortie sera effectué au plus tard au moment de la remise et de l'acceptation des clés du logement.

Tout désaccord quant à l'état des lieux fera l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention. Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

Article 3 : Durée du bail de courte durée et dispositions relatives au préavis et au loyer pendant la courte durée.

Le présent bail écrit est conclu pour une durée de 1 an commençant le 01/01/23 et se terminant le 01/01/24.

Pendant cette période, les articles 5 et 6 du présent bail ne sont pas applicables.

Le contrat de location prend fin s'il est résilié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la période convenue est résiliée conformément à l'article 4 du présent bail.

Le présent contrat de location ne peut sous le régime de la courte durée qu'une seule fois, par écrit et dans les mêmes conditions pécuniaires, sous réserve du droit à l'indexation annuelle être renouvelé sans que la durée totale du bail sous le régime de la courte durée ne soit dépassée.

Nonobstant toute clause ou convention contraire, en l'absence d'un avis significatif dans les délais ou si le locataire continue à habiter le bien sans opposition du propriétaire

Le bail est considéré comme ayant été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée a pris effet.

En cas de résiliation anticipée du contrat de bail par le locataire, le bailleur a droit à une indemnité qui est égale à un mois et demi, un mois ou un demi-mois de loyer, selon que le contrat de location prend fin au cours du premier, du deuxième ou du troisième trimestre.

Au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année respectivement, en tenant compte de la date de début du premier bail de courte durée.

Le propriétaire peut, moyennant un préavis d'au moins six mois, mettre fin au bail à l'expiration de la neuvième année ou d'une période triennale ultérieure.

Article 4 : Modalités de résiliation

La résiliation peut prendre effet au plus tôt le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel la résiliation a été présentée à la Poste.

L'avis de résiliation sera présenté à La Poste.

Article 5 : possibilités de résiliation pour le bailleur dans le cadre du système de la durée de neuf ans.

1. PRÉAVIS DE RÉSILIATION POUR SON PROPRE COMPTE

Le propriétaire peut, à tout moment, moyennant un préavis de six mois, résilier le contrat de location le résilier afin d'occuper personnellement et effectivement l'immeuble.

Le propriétaire peut donner un préavis de six mois pour résilier le contrat de location afin que le logement soit occupé personnellement et effectivement par son conjoint ou son partenaire cohabitant légal ou les descendants, les enfants adoptifs, les ascendants ou les descendants en ligne latérale jusqu'au troisième degré du propriétaire ou de son conjoint ou cohabitant légal.

Il s'agit des enfants, des petits-enfants, des parents et des grands-parents, des frères, des sœurs, des beaux-frères et des belles-sœurs, des oncles et des tantes, des neveux et des nièces.

Le délai de préavis dans ce cas ne peut pas expirer avant la fin de la première période de trois ans à compter du début du bail.

Le préavis de résiliation doit mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien et le lien de parenté avec le propriétaire.

Dans l'année qui suit l'expiration du préavis, ou si le retour du locataire est plus tardif survient, après la restitution du bien par le locataire, le bien doit être occupé pendant au moins deux ans.

2. RÉSILIATION POUR TRAVAUX DE RÉNOVATION IMPORTANTS

Le propriétaire peut résilier le bail en tout temps avec six mois s'il a l'intention de reconstruire, rebâtir ou rénover tout ou partie du bien reconstruire ou rénover.

Les travaux doivent :

- être réalisés dans le respect des dispositions du décret et de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire ; - être réalisés dans le respect des règles de l'art.
- être réalisés sur la partie occupée par le locataire ;
- coûter plus de trois ans de loyer du bien loué. Si l'immeuble dans lequel est situé le logement est composé de plusieurs logements loués appartenant à un même propriétaire, il suffit que le coût des travaux dépasse deux ans de loyer de l'ensemble des logements concernés.

Le délai de préavis est de six mois, sauf si le préavis est donné pendant la première période triennale.

période triennale. Dans ce cas, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin de la première période triennale à compter de l'entrée en vigueur du bail.

Les travaux doivent être commencés dans un délai de six mois à compter de l'expiration de la résiliation par le propriétaire ou, dans le cas où le retour du locataire intervient plus tard, après la restitution de la propriété.

3. RÉSILIATION NON MOTIVÉE MOYENNANT LE PAIEMENT DE DOMMAGES ET INTÉRÊTS*.

A l'expiration de la première et de la deuxième période triennale, le bailleur peut résilier le contrat de location.

Résilier avec un préavis de six mois, sans justification, mais avec paiement d'une indemnité. Cette indemnité est égale à neuf ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration de la première ou de la deuxième période triennale.

Article 6 : Possibilités de résiliation pour le locataire sous le régime de la durée de neuf ans

Le locataire peut résilier le bail à tout moment moyennant un préavis de trois mois.

Si le locataire résilie le bail pendant la première période triennale, le propriétaire a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois, deux ou un mois de loyer, selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année. Selon que le bail prend fin au cours de la première, deuxième ou troisième année.

Article 7 : Loyer et indexation

Le prix de base du loyer est de 500,00 euros par mois. Le loyer sera payé par virement sur le compte numéro: [REDACTED]

nom de [REDACTED]

[REDACTED] avant le 02 du mois auquel se rapporte le loyer.

Le loyer sera indexé et l'indexation pourra se faire au plus tôt à l'anniversaire de la date d'entrée en vigueur du bail, selon les modalités suivantes
date d'effet du bail, selon la formule suivante :

loyer de base x nouvel indice

indice de base

L'indice de départ est l'indice santé du mois précédant le début du contrat de location. contrat de location. Le nouveau chiffre d'indice est le chiffre d'indice de santé du mois précédant l'anniversaire du début du contrat de bail.

Si le loyer n'est pas payé dans les délais, des intérêts sont dus de plein droit et sans mise en demeure à 12 % par an à partir du jour de la réclamation.

Article 8 : Révision du loyer

Les deux parties peuvent entre le neuvième et le sixième mois avant l'expiration de chaque période triennale à convenir de réviser le loyer. A défaut d'accord entre les parties, le juge de paix peut accorder une révision.

Le juge de paix peut accorder une révision s'il apparaît que la valeur locative normale du bien loué en raison de circonstances nouvelles est supérieure ou inférieure d'au moins 20 % au loyer exigible au moment de la demande de révision.

Le Juge de paix peut également accorder une augmentation de loyer au propriétaire qui prouve que la valeur locative normale du bien, suite à des travaux effectués à ses frais sur le bien loué a augmenté d'au moins 10% par rapport au loyer réclamé.

La demande de révision ne peut être faite qu'entre le sixième et le troisième mois avant l'expiration de la période triennale.

Le loyer révisé s'applique à partir du premier jour de la nouvelle période triennale. Les parties peuvent également convenir, à tout moment, que le loyer sera révisé parce qu'au bien immobilier des investissements d'économie d'énergie ont été réalisés. Il s'agit d'investissements qui améliorent la performance énergétique du bien, mentionnés à l'article 1.1.3, 42^o/1, du décret

énergie du 8 mai 2009.

5

A défaut d'accord entre les parties, le Juge peut accorder une révision du loyer s'il apparaît que la valeur locative normale du bien loué du fait de ces investissements énergétiques est au moins au moins supérieure de 10 % au loyer exigible au moment du dépôt de la demande.

Le loyer révisé s'applique à partir du mois suivant la réalisation complète des investissements. En cas de révision du loyer selon l'une des modalités décrites dans le présent article, les dispositions suivantes s'appliquent pour la nouvelle indexation du loyer dû, le chiffre de l'indice initial, en

dérogation à ce qui est prévu à l'article 8, le chiffre de l'indice santé du mois précédant l'entrée en vigueur de la prise d'effet de la révision du loyer.

ARTICLE 9 : Frais et charges

L'impôt foncier est à la charge du bailleur.

Le locataire supporte les frais individuels de consommation d'eau, de gaz et d'électricité. Le locataire paie également le coût de la location des compteurs.

En plus du loyer, le locataire verse une caution mensuelle d'un montant de 50,00 euros, en même temps que le loyer et à la même date d'échéance pour la location.

Le loyer et à la même date d'échéance pour tous les frais et charges de l'ensemble du bien immobilier dont le bien immobilier fait partie, d'après les déclarations du propriétaire ou du syndic.

Ces charges comprennent les dépenses engagées par la copropriété pour le compte des résidents, notamment les frais de consommation et d'entretien, tels que l'eau, le gaz, l'électricité et le chauffage, les frais d'entretien et d'assurance et les charges sociales du concierge ainsi que du personnel chargé de l'entretien et de la réparation des parties communes. Cette liste n'est pas exhaustive.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privées, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz, eau ou location de compteurs seront à charge exclusive du preneur.

Un décompte détaillé est effectué chaque année, sur la base de la ou des clés de répartition appliquées sur la base d'éléments de coûts homogènes auxquels s'applique la même clé de répartition. C'est le devoir de justification qui incombe au propriétaire.

Le locataire verse à l'autre partie la différence entre les avances versées et les coûts réels. Le montant de l'avance sera révisé annuellement sur la base des montants réels des années précédentes.

Article 10 : Le dépôt de garantie

Les parties conviennent dans ce cas qu'une caution de loyer d'un montant de 1.500 € sera versée

correspondant à 3 mois de loyer.

Le locataire déposera le montant de la garantie de loyer convenu sur un compte de garantie de loyer

separé auprès d'un établissement financier avant le début de la location.

Les intérêts seront capitalisés à partir de ce versement.

Si le locataire ne paie pas la totalité de la caution, le contrat de location peut être dissous par le propriétaire pour être dissous aux frais du locataire.

Article 11 : Réparations

Conformément à l'article 2 § 2 de la loi sur les baux d'habitation, les réparations de

d'entretien et de réparation sont régies par les articles 1720, 1754 et 1755 du Code civil.

Les réparations sont régies par les articles 1720, 1754 et 1755 du Code civil.

Le locataire est tenu d'effectuer les réparations ou les petites réparations d'entretien à ses frais. Le

site concerne généralement l'entretien par l'usage ou les petites réparations. Le locataire effectuera

également les réparations normalement à la charge du bailleur mais causées par sa faute ou par une

personne dont il est responsable.

Le bailleur est tenu d'entretenir le bien pour qu'il puisse servir à l'usage pour lequel il est

il a été loué. Le bailleur effectue toutes les réparations nécessaires pendant la période de location, à

l'exception de celles qui sont à charge du locataire.

Si une réparation est à la charge du bailleur, le locataire doit en informer le bailleur, de préférence

par lettre recommandée.

Sinon, il peut être tenu responsable des dommages lacustres résultant de la violation de son devoir

de notification.

Si le bien loué nécessite, pendant la période de location, des réparations urgentes qui ne peuvent

être reportées à la fin de la résiliation du bail, le locataire doit les tolérer, quel que soit le

désagrément qu'elles lui causent même si, pendant les réparations, il doit perdre l'usage d'une

partie du bien loué.

Les réparations urgentes sont celles qui sont nécessaires et qui risquent d'endommager le bien loué. Elles ne peuvent être reportées à la fin de la période de location. Si ces réparations durent plus de 30 jours, le prix de la location est réduit au prorata de la durée et de la partie de la réparation qui n'a pas été effectuée. Proportionnellement au temps et à la partie du bien dont le locataire a dû renoncer à la jouissance.

Article 12 : Changement ou modification de la destination du bien loué
Le bien loué est exclusivement destiné à une occupation privée. Sur le plan fiscal, le locataire ne peut pas déduire de son revenu imposable au titre des frais professionnels. Le locataire ne peut pas changer la destination du bien sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Le bien loué est uniquement destiné à être occupé par un maximum de 2 personnes. Si ce nombre est dépassé, le bailleur pourra exiger la résiliation du bail.

Le locataire doit utiliser le bien loué avec la diligence requise et conformément à la destination du bien loué. Le locataire ne peut apporter des modifications ou des transformations au bien loué qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur.

En cas d'accord, le bailleur peut, à l'expiration du contrat de location, remettre le bien loué dans son état initial.

Toutefois, à la fin du bail, le propriétaire peut exiger que toutes les modifications ou transformations non autorisées soient effectuées et que le bien loué soit remis en état (état d'origine). Si des transformations ou des réparations ont été autorisées, le bailleur pourra les conserver gratuitement en pleine propriété et sans frais à la fin du contrat.

Le locataire ne peut en aucun cas sous-louer le bien loué. Pour le transférer du bail, il doit obtenir le consentement écrit préalable du propriétaire et du locataire initial solidairement responsable avec le (nouveau) locataire.

Article 13 : Assurance

Le locataire doit faire assurer correctement les risques locatifs, y compris l'incendie, les vitres et les dégâts des eaux pendant toute la durée du contrat qui couvre sa responsabilité en tant que locataire.

Le recours des tiers doit être coassuré.

Le bailleur peut demander au locataire une copie de la police à titre de preuve. S'il existe une police commune, le locataire est tenu d'en payer sa part, sans préjudice de l'obligation de faire garantir à ses frais des couvertures supplémentaires si cela s'avère nécessaire.

Le locataire est responsable des incendies et des dégâts des eaux, sauf s'il apporte la preuve que l'incendie n'est pas dû à une faute de sa part.