

Bail de courte durée pour une maison ou un appartement

Contrat entre le propriétaire :

(A remplir si le propriétaire est une personne)

Nom et deux premiers noms de tous les propriétaires :

.....

Numéro de registre national ¹ :

Adresse (code postal, localité, rue, numéro de maison) :

.....

(Remplissez ce champ si le propriétaire est une société ou une organisation)

Nom de l'entreprise ou de l'organisation :

Adresse officielle :

.....

numéro d'entreprise² :

.....

et

le locataire :

(A remplir si le locataire est une personne)

Nom et deux premiers noms de tous les locataires :

.....

Numéro de registre national ³ :

Adresse (code postal, localité, rue, numéro de maison) :

.....

(Vul dit in als de huurder een bedrijf of organisatie is)

naam van het bedrijf of de organisatie:

officieel adres:

.....

ondernemingsnummer²:

.....

¹ N'y a-t-il pas de numéro d'enregistrement national ? Indiquez alors la date et le lieu de naissance.

² Heeft het bedrijf of de organisatie nog geen ondernemingsnummer? Schrijf dan dit: 'Ik (naam en eerste twee voornamen)

....., adres:

..... rijksregisternummer: verklaar, dat op datum (naam bedrijf of organisatie)

..... nog geen ondernemingsnummer heeft.'

³ N'y a-t-il pas de numéro d'enregistrement national ? Indiquez ensuite la date et le lieu de naissance.

Le propriétaire et le locataire sont d'accord sur le point suivant :**1. Marié, cohabitant légal ou aucun des deux****Les locataires sont-ils mariés ou cohabitants légaux ?**

Les partenaires sont chacun séparément responsables du respect du bail.

Trouwt de huurder of gaat die wettelijk samenwonen in de loop van het huurcontract?

De huurder moet dat laten weten aan de verhuurder. Dat gebeurt het liefst met een aangetekende brief. In die brief staat de naam en het rijksregisternummer van de partner. Die partner wordt dan medehuurder. De partijen hoeven geen nieuw huurcontract te ondertekenen.

Scheiden de huurders, of wonen ze niet meer wettelijk samen?

De huurders beslissen wie van hen het huurcontract overneemt. Ze laten dat meteen weten aan de verhuurder. Dat gebeurt het liefst met een aangetekende brief.

De verhuurder kan de huurder die vertrokken is alsnog vragen om de huur te betalen indien de huurder die blijft niet meer betaalt. Dat kan alleen:

- tot maximaal zes maanden na het vertrek van deze huurder
- én als die huurder medehuurder was bij de start van het huurcontract

2. Description du bien en location

Le propriétaire loue au locataire la maison/appartement/studio/chambre*, situé(e) à (code postal, ville, rue, numéro de maison, numéro, étage)

Le logement et/ou l'habitation comprend (description : toutes les pièces, toutes les parties du bâtiment et tout ce qui appartient au bâtiment, comme le jardin, le balcon, le garage...) :

Le bien est la **résidence principale** du locataire et de sa famille : le locataire doit donc y habiter effectivement.

Le bien est-il en bon état ?

Lorsque le propriétaire et le locataire signent le contrat de location, le logement doit répondre aux normes minimales de sécurité, de santé et de qualité de vie.^{4 5}

Heeft de verhuurder een **conformiteitsattest** voor de woning? Is dat attest maximaal drie maanden voor de start van het huurcontract gemaakt? Dan komt een kopie van het attest als bijlage bij het contract.

⁴ volgens artikel 12, paragraaf 1, 2de lid van het woninghuurdecreet

⁵ Die minimale normen staan in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Le bien doit répondre à des normes minimales de sécurité, de santé et de qualité de vie pendant toute la durée du contrat. Le propriétaire doit dès lors s'en assurer.

Le bien n'est-il pas en bon état ?

Le bien ne répond pas aux normes minimales lorsque le locataire et le propriétaire signent le contrat de location ? Dans ce cas, le contrat de location n'est pas valable⁶.

Le locataire :

- Il/elle doit quitter la propriété.
- Il/elle peut demander à occuper le bien pour une période de temps limitée. "La période raisonnable d'occupation" dépend de la gravité des défauts.
- Le locataire a-t-il subi des dommages parce que le bien n'était pas en bon état ? Il ou elle peut alors demander une indemnisation. La compensation ne doit pas nécessairement figurer dans le contrat.

Le propriétaire :

- Le propriétaire doit rembourser au locataire le loyer et la caution déjà versés.
- Le locataire demande-t-il à rester plus longtemps dans le logement ? Le propriétaire peut alors demander une "indemnité d'occupation".

De rechter:

- Die verklaart het huurcontract ongeldig en regelt de gevolgen.
- Vraagt de verhuurder een bezettingsvergoeding? Dan bepaalt de rechter hoeveel die vergoeding is. Die houdt rekening met de waarde van de woning en hoeveel last de huurder heeft van de gebreken.

Etat des lieux

Le propriétaire et le locataire doivent établir **ensemble** un état des lieux complet du logement concerné. Celui-ci est obligatoire. Il doit être effectué au plus tard au cours du premier mois durant lequel le locataire est autorisé à occuper les lieux.

Le locataire et le propriétaire font-ils établir l'enquête par un expert ?

- Voici le nom de l'expert :
- Voici le coût total pour l'expert :,... euros

Le locataire et le propriétaire doivent diviser les frais (50/50).

Gaan de huurder en de verhuurder niet akkoord met de plaatsbeschrijving?

- (De huurder en verhuurder?) dienen een verzoekschrift in bij de rechter vóór het einde van de eerste maand dat de huurder in de woning kan wonen.
- De rechter wijst een expert aan die de plaatsbeschrijving opmaakt.

3. Duur van het contract

Ce bail est valable pour ans / mois*.

⁶ volgens artikel 12, paragraaf 2 van het Woninghuurdecreet

*Schrapping wat niet past.

Celui-ci débute le/..... et se termine le/..... .

Le bail de courte durée ne peut être prolongé qu'une seule fois. Cela ne peut se faire que par lettre. Les conditions et le loyer restent les mêmes, mais le loyer peut changer chaque année en fonction de l'indice.

Le contrat peut durer jusqu'à trois ans, y compris les éventuelles extensions de bail.

Punt 5 en 6 van dit huurcontract gelden niet voor dit kort contract.

Contrat de neuf ans

Le contrat est-il d'une durée supérieure à trois ans ? Ensuite, ce bail deviendra automatiquement un contrat de neuf ans.

We rekenen dan vanaf het begin van het huurcontract.

De huurprijs en de andere voorwaarden blijven dezelfde als die van het contract van drie jaar, behalve:

- het recht op indexering (zie artikel 8 van dit huurcontract)
- de herziening van de huurprijs (zie artikel 9 van dit huurcontract)
- de herziening of omzetting van de forfaitaire bepaling van kosten en lasten (zie artikel 10, laatste alinea van dit huurcontract)

Le contrat devient-il un bail de neuf ans ? Dans ce cas, les points 5 et 6 du présent contrat de location sont d'application.

4. Le locataire résilie le bail de courte durée

Seul le locataire peut résilier un bail de courte durée à tout moment.

Le délai de préavis est de trois mois.

Le propriétaire a droit à une "indemnité de résiliation". Cette compensation est de :

- 1,5 mois de loyer la première année du contrat
- un mois de loyer au cours de la deuxième année du contrat
- un demi-mois de loyer la troisième année du contrat

Le contrat de location n'a-t-il pas été enregistré par le locataire ou le propriétaire deux mois après sa signature ?

- Il n'y a donc pas de période de préavis ni de frais de résiliation.
- Cependant, le locataire doit toujours informer le propriétaire de la résiliation. Cette démarche doit être effectuée de préférence par lettre recommandée.

Un contrat de location ne prend jamais fin automatiquement. Aucune des parties ne résilie le contrat avec un préavis de trois mois avant la fin du contrat ? Le contrat de location devient alors automatiquement un contrat de neuf ans⁷.

⁷ zie artikelen 5 en 6 van dit contract

5. Le propriétaire résilie le contrat de 9 ans

Le propriétaire ne peut mettre fin à un contrat de 9 ans que de manière anticipée :

- à tout moment, afin d'y vivre lui-même

après les trois premières années ou à la fin de chaque période de trois ans suivante, afin de :

- Utiliser la propriété pour sa famille
- Rénover la propriété en profondeur
- Résilier le contrat sans motif, en versant des dommages et intérêts d'un montant de :
 - neuf mois de loyer à la fin des trois premières années
 - six mois de loyer au bout de six ans

Le délai de préavis est d'au moins six mois.

Le locataire peut donner un contre-avis. Le délai de préavis est d'un mois. Cela signifie que le locataire peut quitter le logement un mois après que le propriétaire a donné son préavis. Il n'a pas à payer d'indemnité.

Un contrat de location ne prend jamais fin automatiquement. Aucune des parties ne résilie le contrat avec un préavis de six mois avant la fin du contrat ? Le contrat est ensuite prolongé de trois ans aux mêmes conditions.

Of: 5.1. De verhuurder zal de woning nooit zelf gebruiken*

De verhuurder verklaart dat die nooit het contract zal stoppen om de woning te gebruiken.

Of: 5.2. De verhuurder zal de woning niet renoveren*

De verhuurder verklaart dat die nooit het contract zal stoppen om de woning te renoveren.

Of: 5.3. De verhuurder zal het contract niet stoppen zonder reden, en betaalt daarom geen schadevergoeding*

6. Quand et comment le locataire peut-il résilier le bail de 9 ans ?

Le locataire peut résilier le bail de neuf ans à tout moment. Le délai de préavis est de trois mois.

Le locataire résilie-t-il le contrat de location au cours des trois premières années ? Le propriétaire a alors droit à une indemnisation de :

- trois mois de loyer la première année
- deux mois de loyer la deuxième année
- un mois de loyer au cours de la troisième année

Le contrat de location n'a pas encore été enregistré deux mois après sa signature ?

- Ce délai de préavis et l'indemnité compensatoire de préavis ne s'appliquent pas.
- Le locataire doit informer le propriétaire de la résiliation. Cette démarche doit être effectuée de préférence par lettre recommandée.

7. De huurder kan het huurcontract laten verlengen door buitengewone omstandigheden

De huurder kan, ondanks een opzeg voor het einde van het huurcontract, vragen om het contract te verlengen. Dan moet die een bewijs van 'buitengewone omstandigheden' geven.

Buitengewone omstandigheden zijn situaties of gebeurtenissen sinds de opzegging die de huurder niet kon voorzien. Ze maken het moeilijk of onmogelijk om op tijd te verhuizen.

De huurder moet de verlenging aanvragen ten laatste een maand voor de laatste dag van het contract met een aangetekende brief.

Gaan de huurder en verhuurder niet akkoord? Dan beslist de vrederechter over de verlenging.

De huurder kan maar één keer de verlenging opnieuw indienen onder dezelfde voorwaarden.

8. Loyer

Le locataire paie un loyer mensuel de euros par mois.

Le locataire paie le loyer par virement bancaire :

- sur le numéro de compte :
- au nom de

Cela se fait avant le dixième jour du mois pour lequel le loyer est payé.

Le loyer est ajusté en fonction de l'indexation*.

L'indexation a lieu au plus tôt au premier anniversaire et aux anniversaires consécutifs du début du bail.

C'est ainsi que l'indexation est calculée :

$$\frac{\text{loyer de base X nouvelle indexation}}{\text{chiffre d'indexation de base}}$$

Le "chiffre d'indice de base" est le chiffre d'indice santé du mois précédant le début du bail.

Le "nouvel indice" est l'indice santé du mois précédant l'anniversaire du début du bail.

Le propriétaire doit informer le locataire de l'indexation par lettre.

Of: De huurprijs wordt niet aangepast volgens de index*

9. Révision du loyer

De huurder en verhuurder kunnen overeenkomen om de huurprijs te herzien tussen de negende en de zesde maand vóór het einde van elke driejarige periode.

Als de huurder of verhuurder niet akkoord gaan, dan kan de vrederechter een herziening toestaan:

*Schrapping wat niet past.

- als de huurwaarde van de woning door nieuwe omstandigheden minimaal 20% hoger of lager is dan de huurprijs op het moment van de vraag tot de herziening
- als de verhuurder op eigen kosten werken uitvoerde aan de woning, en als die kan die bewijzen dat de huurwaarde van de woning daardoor minimaal 10% hoger is dan de huurprijs die gevraagd wordt

De partijen kunnen ook op elk moment overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan de woning energiebesparende investeringen werden gedaan.⁸

Remarque : le loyer ne peut être augmenté en raison de travaux nécessaires pour mettre le bien en conformité avec les normes minimales de sécurité, de santé et de qualité du logement.

10. Frais

En plus du loyer, il y a un certain nombre de coûts.

1. Frais au nom du propriétaire

De verhuurder betaalt:

- de onroerende voorheffing: dat is een jaarlijkse belasting op onroerende goederen, zoals grond, gebouwen ...
- de kosten die te maken hebben met de zakelijke rechten, zoals de verkoop of de verhuur van de woning, en de beheerrechten
- de kosten voor bemiddeling door een andere partij, zoals een vastgoedkantoor. Vraagt de (kandidaat-) huurder zelf die bemiddeling aan? Dan betaalt de huurder de kosten.

Le propriétaire doit également payer pour la réparation de

- l'usure normale avec le temps
- les dommages résultant d'un cas de force majeure

2. Frais au nom du locataire

Le locataire se doit de payer les frais liés à l'occupation du bien.

Le locataire paie lui-même les frais liés à sa propre consommation d'eau, de gaz et d'électricité.

Le locataire paie-t-il l'électricité, l'eau ou le gaz par l'intermédiaire du propriétaire et non directement à la compagnie ?

Voici les possibilités :

- a) Les frais d'électricité - eau - gaz - autres* sont inclus dans le loyer.
Ce prix représente euros par mois du loyer total.
- b) Les frais d'électricité - eau - gaz - autres* sont un montant fixe par mois (voir le point B de cet article).
- c) Le locataire dispose de son propre compteur pour l'électricité - l'eau - le gaz - autres*.
- d) Il y a un seul compteur pour tous les résidents pour l'électricité - l'eau - le gaz - autres*.
Cela est également indiqué dans les relevés de compteur :
 - Le numéro du compteur
 - Comment les frais sont répartis entre tous les occupants raccordés au compteur concerné.

⁸ zie artikel 1.1.3, 42°/1, van het Energiedecreet van 8 mei 2009

*Schrapp wat niet past.

- Le montant approximatif que le locataire devra payer par mois, sur base des informations les plus récentes

Le propriétaire ne fournit-il pas tous les renseignements demandés aux points b, c ou d ?

Alors le point a s'applique : les frais sont inclus dans le montant du loyer.

Noter les relevés de compteurs

Le propriétaire et le locataire notent **ensemble** les relevés des compteurs au début du contrat de location :

- o dans le présent contrat de location en vertu de l'article 22 des dispositions complémentaires, ou
- o dans la description de l'emplacement

Le propriétaire et le locataire notent également **ensemble** les relevés intermédiaires et finaux du compteur. Le propriétaire en remet une copie au locataire. Le propriétaire informe le locataire au moins trois semaines à l'avance pour noter ensemble les relevés des compteurs. Le locataire ou son représentant est-il dans l'impossibilité d'y assister ? Ensuite, il peut suggérer un autre rendez-vous une fois. Cela doit être fait dans un délai d'un mois à compter de la date proposée par le propriétaire.

3. Verdeling van de kosten tussen huurder en verhuurder

De twee volgende alinea's, de bepalingen A of B van dit artikel en de laatste alinea gelden alleen als er extra kosten zijn, die de huurder moet betalen van de verhuurder.

Dit zijn de afspraken voor extra kosten voor de huurder* (naast elektriciteit - water - gas – andere):

- a) verwarming van de gemeenschappelijke plaatsen, met deze verdeelsleutel:
- b) onderhoud van de gemeenschappelijke plaatsen, met deze verdeelsleutel:
.....
- c) kleine herstellingen in de gemeenschappelijke plaatsen, met deze verdeelsleutel:
..... De herstellingen van slijtage door ouderdom of schade door overmacht tellen hier niet mee. Die kosten betaalt de verhuurder altijd.
- d) verbruik van elektriciteit van de gemeenschappelijke plaatsen, met deze verdeelsleutel:
.....
- e) gewoon onderhoud van de lift, met deze verdeelsleutel: Het bedrag voor de huurder is maximaal de helft van de prijs van dat onderhoud.
- f) de belastingen op huisvuil, met deze verdeelsleutel:
- g) gemeenschappelijke satellietantenne, met deze verdeelsleutel:
.....
- h) gebruik van water in de gemeenschappelijke plaatsen, met deze verdeelsleutel:
.....
- i) kosten van de syndicus, als die zorgt voor het dagelijks gebruik van het gebouw. Dit is de verdeelsleutel: Het bedrag voor de huurder is maximaal 34% van de prijs van de syndicus.
- j) kosten van de conciërge, met deze verdeelsleutel: Het bedrag voor de huurder is maximaal 75% van de prijs van de conciërge.
- k)
- l)

De verdeelsleutel is hoe de kosten worden verdeeld: het deel dat de huurder betaalt en het deel van de verhuurder.

Il ne peut être ajouté d'autres frais que ceux spécifiés dans le présent contrat. La clé de répartition ne peut pas non plus changer.

Hoe betaalt de huurder de extra kosten?

A.* De huurder betaalt elke maand een **voorschot** van euro voor de kosten, samen met de huur.

- o De verhuurder maakt elk jaar een gedetailleerde afrekening. Hij moet de huurder de bewijzen kunnen tonen.
- o De huurder kan gratis een kopie van de facturen of andere bewijzen vragen. Bestaat het gebouw uit meerdere appartementen? Wordt het door één persoon beheerd? Dan is het voldoende als de verhuurder aan de huurder een lijst van de kosten geeft en laat zien in de woning of het kantoor van de verhuurder. De huurder heeft recht op gratis kopieën.
- o Heeft de huurder te veel voorschotten betaald? Dan stort de verhuurder het teveel jaarlijks terug. Heeft de huurder te weinig voorschot betaald? Dan betaalt hij het tekort jaarlijks bij.

OF

B.* De huurder en de verhuurder spreken een **vast bedrag** af voor de extra kosten.

- o De huurder betaalt elke maand een vast bedrag van euro, samen met de huur.
- o Er is geen saldoafrekening: de huurder betaalt geen tekort bij, en de verhuurder betaalt geen teveel terug.
- o De huurder en de verhuurder spreken een vast bedrag af per kost:

Individuele kosten:

.....

.....

.....

Gemeenschappelijke kosten :

.....

.....

.....

- o De verhuurder en de huurder kunnen op elk moment aan de vrederechter vragen:
 - o om het vast bedrag te herzien of
 - o om het vast bedrag om te zetten in een voorschot (zie A)

11. La garantie locative

Conditions de la garantie

- o Le propriétaire peut demander une garantie. Cela lui donne la garantie que le locataire remplit les obligations du bail.
- o Le locataire remplit-il toutes les obligations prévues par le bail ? Ce dernier récupère alors le dépôt plus les intérêts à la fin du contrat.
- o Y a-t-il des dommages à la propriété ? Le locataire doit-il encore payer un loyer ? Le propriétaire peut alors déduire les frais ou le manque à gagner de la caution.

- La banque ne peut rembourser que le dépôt :

*Schrapp wat niet past.

- si le locataire et le propriétaire signent un accord à la fin du contrat de location, ou
- si le juge le décide.

- À partir d'un an après la fin du contrat, le propriétaire ne peut pas demander la restitution de la caution.
- La garantie correspond au maximum à trois mois de loyer, hors charges.
La garantie locative est de euros. Cela équivaut à mois de loyer.

Comment le locataire peut-il payer la caution ?

● Sur un compte bancaire séparé et bloqué

- Le locataire verse le montant convenu sur un compte bancaire séparé et bloqué. Le compte est au nom du locataire.
- Les intérêts sur ce compte sont pour le locataire.
- De bank vult een modelformulier⁹ in, met het bedrag van waarborg.
Dat is het bewijs dat de waarborg in orde is.
De huurder geeft een kopie van dit formulier aan de verhuurder.
- De verhuurder ondertekent het formulier bij de bank.

Important !

- Le propriétaire a-t-il reçu le dépôt en main propre (en espèces ?) ou sur son propre compte bancaire ?
Il ou elle devra alors verser au locataire des intérêts (au taux d'intérêt moyen des banques) à partir du moment où il a reçu la garantie.
- Pour le locataire, cette garantie, qui n'est pas sur un compte bloqué, plus les intérêts, sera considérée comme un loyer payé.

● Garantie locative via le CPAS et la banque

- Le locataire est incapable de payer la caution ? Celui-ci peut alors demander au CPAS une intervention de la banque.
- Het OCMW vraagt bij de bank een modelformulier, dat toont dat de waarborg in orde is.
- De bank vult een modelformulier¹⁰ in, met het bedrag van waarborg.
Dat is het bewijs dat de waarborg in orde is.
De huurder geeft een kopie van dit formulier aan de verhuurder.
- De bank staat borg bij de verhuurder. Kan de huurder de waarborg niet betalen? Dan betaalt de bank die voorlopig. De huurder moet die waarborg later terugbetalen aan de bank.

● Dépôt de garantie

- Une personne physique, ou une société ou une organisation, se porte garante pour le locataire.
Si le locataire ne peut pas payer la caution, le garant la paiera à sa place.
- De verhuurder moet akkoord gaan.
- De waarborg is maximaal drie maanden huur.

⁹ Dat is een modelformulier van de Vlaamse regering

¹⁰ Dat is een modelformulier van de Vlaamse regering

- Deze borgstelling geldt voor de hele duur van het huurcontract. Ook als het contract verlengd wordt.

Dit zijn de gegevens van de **borgsteller**:

naam:

adres?:

rijksregisternummer?:

handtekening

12. Réparations

Quelles sont les réparations à effectuer par le propriétaire ?

Le propriétaire doit veiller à ce que le bien soit toujours en bon état pendant toute la durée du contrat de location.

Le propriétaire effectue les réparations nécessaires :

- par l'usure normale
- en raison de l'âge de la propriété
- en raison de défauts du bien
- en raison de dommages dus à un cas de force majeure, par exemple une tempête

Quelles sont les réparations à effectuer par le locataire ?

Le locataire se doit de :

- Entretien et maintenir la propriété en bon état (propreté également)
- Effectuer de petites réparations si nécessaire
- Effectuer les réparations nécessaires suite à une mauvaise utilisation ou d'un mauvais entretien

De Vlaamse regering heeft in een lijst met de herstellingen voor de huurder: zie <https://www.woninghuur.vlaanderen/onderhoud-en-herstellingen>.

De verhuurder en de huurder kunnen afspreken dat de verhuurder meer herstellingen doet. De huurder kan niet meer herstellingen doen.

L'obligation de notification

Le locataire doit informer le propriétaire lorsqu'une réparation est nécessaire. Cette démarche doit être effectuée de préférence par lettre recommandée.

Le locataire ne le fait pas ? Le propriétaire peut alors le tenir responsable des dommages supplémentaires occasionnés.

Dringende herstellingen

Dat zijn herstellingen die niet kunnen wachten tot na het einde van het contract.

- De huurder moet die dringende herstellingen toestaan:
 - ook als dat voor ongemak zorgt
 - ook als hij tijdelijk niet in de woning kan wonen door de werken
- Duren die herstellingen langer dan 30 dagen?

Dan wordt de huurprijs in verhouding verminderd.
- Duren de herstellingen zo lang dat de huurder er niet kan wonen?

Dan kan hij het contract laten stoppen.

13. L'affectation du bien en location

A. Le locataire ne peut pas modifier la destination*.

- Le locataire doit utiliser le bien pour l'usage auquel il est destiné : l'habitation.
- Il/elle doit prendre soin de la propriété.
- Le locataire ne peut modifier ou rénover le logement qu'avec l'accord écrit du bailleur.
- Le locataire et le propriétaire doivent convenir à l'avance de la rémunération du propriétaire.

La sous-location*

- Le locataire ne peut jamais sous-louer l'ensemble du bien.

Ou : le locataire peut sous-louer l'ensemble du bien*.

De huur overdragen

De huurder mag de huur van de woning alleen overdragen aan een andere persoon als de verhuurder schriftelijk toestemming geeft.

B. De verhuurder zal deze werken uitvoeren*:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

De verhuurder betaalt de kosten. De werken zijn klaar vóór/...../.....

14. Assurance

Le locataire doit souscrire une assurance incendie pour toute la durée de la location.

Deze verzekering dekt de eigen aansprakelijkheid. Dat is schade waarvoor de huurder zelf verantwoordelijk is.

Hij geeft een kopie aan de verhuurder.

Hij toont elk jaar een bewijs dat hij de verzekering betaalt.

Le propriétaire souscrit également une assurance incendie.

Deze verzekering dekt:

- de eigen aansprakelijkheid
- schade door brand of water bij de burens

Hij geeft een kopie aan de huurder.

Hij toont elk jaar een bewijs dat hij de verzekering betaalt.

De huurder is aansprakelijk voor brand- en waterschade, behalve als die kan bewijzen dat de brand niet door zijn fout is ontstaan.

*Schrapp wat niet past.

15. Qu'advient-il du bail lorsque la propriété change de propriétaire ?

- Le nouveau propriétaire du bien doit respecter le bail.
Il devient le nouveau propriétaire et doit reprendre tous les accords, droits et obligations de l'ancien propriétaire, jusqu'à la fin du bail.
- De nieuwe verhuurder neemt het huurcontract over, ook als het contract geen vaste datum heeft en bijvoorbeeld niet geregistreerd is op datum van de opmaak van notariële akte tot eigendomsoverdracht.
- Le nouveau propriétaire ne peut résilier le bail que selon les mêmes accords. Aucun nouveau contrat de location n'est nécessaire.

16. Que se passe-t-il à la fin du contrat de bail ?

Le locataire rend le bien au propriétaire.

Le locataire doit réparer le bien tel que décrit dans l'inventaire (voir ...).

- Le locataire a-t-il endommagé le bien ou présenté des défauts dans le bien pendant la location ?
Le locataire doit alors les réparer.
- Le locataire n'est pas tenu de réparer :
 - l'usure normale
 - dommages ou défauts dus à la force majeure
 - les réparations que le bailleur est tenu d'effectuer (voir article 12 du présent contrat de location).
- Le locataire peut-il prouver que les dommages ne sont pas de sa faute ? Il n'est alors pas tenu de la réparer ou de verser une indemnité.
- Lors du calcul des dommages locatifs, la valeur de dépréciation est prise en compte : plus le bien est ancien, moins il vaut.

N'y a-t-il pas d'inventaire complet ?

- Le bien doit être dans le même état à la fin du contrat qu'au début.
- Le locataire n'est pas tenu de réparer les dommages, sauf si le propriétaire peut prouver que c'est la faute du locataire.

17. Publiciteit bij het einde van de huur

De verhuurder mag publiciteit maken voor de woning tijdens de opzegtermijn, of als hij de woning te koop zet.

- Hij mag een bord 'te huur' of 'te koop' aan de woning hangen. Dat mag maximaal vier maanden.
- Hij mag in die periode de woning laten bezichtigen. Dat mag:
 - twee dagen per week, drie uur na elkaar per dag, of
 - drie dagen per week, twee uur na elkaar per dag

Een van die dagen is een weekdag na 18 uur of een zaterdag of zondag.

De huurder en de verhuurder spreken de dagen en uren af.

18. Enregistrement du bail et de la description de l'emplacement

- Le propriétaire doit enregistrer le contrat de location.
- Cette démarche doit être effectuée dans les deux mois suivant la signature.
- Le propriétaire se doit de payer les frais d'enregistrement.
- De verhuurder moet de plaatsbeschrijving laten registreren.
- Hij geeft een kopie van de geregistreerde plaatsbeschrijving aan de huurder.

19. Wat als de huurder overlijdt?

Overlijdt de laatste huurder?

- Dan stopt het huurcontract automatisch.
- Dat gebeurt op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Bijvoorbeeld: overlijdt de huurder in januari, dan stopt het huurcontract eind maart.
- De verhuurder heeft recht op een maand huur.

Zijn er geen erfgenamen? Of is de woning na twee maanden niet leeg gemaakt?

- Dan vraagt de verhuurder aan de rechter om een curator aan te duiden.
- De rechter beslist ook over de waarborg.
En hij maakt een beschrijving van de inboedel.
- De curator verkoopt de inboedel: huisraad, meubels ...
Met de opbrengst betaalt hij de verhuurder.

Laten de erfgenamen binnen de twee maanden weten dat ze het huurcontract willen verderzetten?

Dan blijft het contract lopen.

20. Plus d'informations sur le contrat de bail

Vous trouverez de plus amples informations sur le contrat de location sur le site [https://www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/Vulgariserende Toelichting Hoofdverblijfaanssen.pdf](https://www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/Vulgariserende%20Toelichting%20Hoofdverblijfaanssen.pdf).

21. Loi obligatoire

Presque toutes les règles de ce bail sont obligatoires, car elles suivent le décret sur le logement.

- Le propriétaire et le locataire doivent respecter les règles de ce contrat. Ils ne peuvent pas déroger aux règles.
- D'autres accords entre le locataire et le propriétaire ne sont possibles que s'ils ne sont pas en contradiction avec le décret sur le bail d'habitation.
- Y a-t-il néanmoins des accords qui s'écartent de la loi obligatoire ? Dans ce cas, ce sont les règles du décret sur la location résidentielle qui priment. Le juge de paix peut également déclarer le contrat nul et non avenu.

22. Extra regels

.....
.....
.....
.....

Fait à (ville) le (date) en ... exemplaires.

Le locataire en conserve une copie.

Les autres copies sont transmises par le propriétaire pour enregistrement. Le propriétaire remet ensuite un exemplaire recommandé au locataire.

Signature du/des propriétaire(s) Signature du/des locataire(s)

.....