

3. Durée du bail

Le bail est conclu pour une durée de :

SOIT : Neuf années, prenant cours le [] se terminant

Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par le Bailleur au moins six mois avant l'échéance ou par le Preneur au moins trois mois avant l'échéance. A défaut d'un congé notifié dans ces délais respectifs, le bail est prorogé chaque fois pour une période de trois ans, aux mêmes conditions.

SOIT : (Bail dit « de courte durée », et d'une durée de maximum trois ans) [] mois / années,

prenant cours le [] se terminant le []

Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié au moins trois mois avant l'échéance.

Dans l'hypothèse d'un bail de neuf années, le Bailleur peut mettre fin au bail, en respectant les conditions visées aux articles 17, 18 et 19 du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018, sans préjudice pour les parties de convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée :

- à tout moment, en donnant un congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien 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, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au 3ème degré ; Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien loué 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 ;
- à l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie ; cependant, en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le Bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année ;
- à l'expiration du premier et du deuxième triennat, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou à six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

De son côté, le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois, et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1ère, de la 2ème ou de la 3ème année. Après la période de deux mois instituée par la législation pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps

que cette convention n'est pas enregistrée, tant ce délai de congé que cette indemnité ne sont pas d'application.

Lorsque le Bailleur use de sa faculté de résiliation anticipée, le Preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois, sans indemnité.

Dans l'hypothèse d'un bail de courte durée, ce dernier ne peut être prorogé que deux fois, moyennant un écrit, et aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans. Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Lorsque le bail a été conclu pour une durée inférieure ou égale à trois mois, le congé est réputé notifié par la signature du bail ou sa prorogation.

Il peut être mis fin au bail par le Preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Le Bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail qu'après la première année de location, et s'il a l'intention d'occuper le bien 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, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au 3ème degré, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

A défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le Preneur continue à occuper les lieux sans opposition du Bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur.

Après la période de deux mois instituée par la loi pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, le délai du congé et l'indemnité visée contractuellement, ou en vertu du décret relatif au bail d'habitation, à la charge du Preneur, ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail adressée par le Preneur au Bailleur dans les formes requises soit demeurée sans effet pendant un mois.

