

BAIL D'APPARTEMENT

ENTRE

A. Bailleur : Antonio CENINI, carte d'identité nr. AU 6818670 (Italie)

ET

B. Preneur : Wali Mohamed J CHAKIR, carte d'identité nr. 592-9075086-41
(Belgique)

EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT

Le bailleur donne en location au preneur le bien décrit comme suit :

^{5^{ee}} étage, studio situé Rue Blanche 35, 1060 Bruxelles.

Le preneur, qui déclare avoir visité attentivement le bien loué et ne pas en réclamer plus ample description, déclare le recevoir en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'entrée du bien par le preneur, il sera dressé entre les parties un état des lieux détaillé à frais communs. A la sortie, sauf accord des parties, l'état des lieux sera effectué au plus tôt le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

Sauf accord des parties, le Preneur ne pourra à aucun moment offrir de réparer en nature les dégâts constatés ou chiffrés.

2. DUREE

(Bail dit « de courte durée », et d'une durée de six mois à trois ans)

Le bail est conclu pour une durée de 3 ans prenant cour le 1 Mai 2024 pour se terminer le 30 Avril 2027.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois 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. Il peut être résilié à tout moment par le Preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Le Bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la

première année de location, s'il a l'intention 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, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le Preneur continue à occuper le bien loué 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 de courte durée est entré en vigueur.

3. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION

Le bien est destiné à usage d'habitation privée, et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique. Le Bailleur n'autorise pas qu'une partie du bien soit affectée à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle. Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

4. LOYER - CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES

Loyer de 720€ payable chaque 1^{er} jour de chaque mois par ordre permanent par anticipation jusqu'à nouvelle instruction sur le compte de Antonio CENINI chez la banque Belfius, BE77 0636 5576 9242, avec la mention "participation aux frais". Le loyer comprend la quote-part de ces charges sous la forme d'un forfait mensuel de 70€ payables avec le loyer, pour les frais de consommation d'eau personnels et d'électricité dans la mesure d'une consommation raisonnable et licite. Le loyer comprend aussi les frais d'entretien pour les parties communes de l'immeuble ainsi que ceux relatifs aux menus frais et réparations apportées aux parties communes ensuite d'actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble, et aussi la participation du Preneur à l'assurance propriétaire (incendie et dégâts des eaux) souscrite par le Bailleur et qui comprend un abandon de recours contre les locataire. Le Preneur est autorisé aussi à utiliser la connexion wifi installée et payée par le bailleur dans la mesure d'une consommation raisonnable et licite.

5. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

6. ASSURANCES

À moins qu'il ne participe dans l'assurance de l'immeuble, le preneur fera assurer pour toute la durée du bail sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir la preuve de cette assurance avant l'entrée dans les lieux.

7. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiserie extérieures. Si l'exécution de telles réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservées du gel et d'autres risques. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées, quelle qu'en soit la cause.

8. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Sauf convention contraire, ceux-ci seront acquis sans indemnité, et sans préjudice du droit du Bailleur d'exiger la remise des lieux en leur état initial.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privés. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

9. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou accessoires de l'immeuble qu'il occupe.

Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

10. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de fournir une garantie du respect de ses obligations. À la date de début du contrat, le paiement des deux premiers loyers devra être effectué, Mai (720€) et Juin (720€) de 2024, d'un montant de 1.440€.

En fin de bail, le loyer du mois de Juin payé d'avance au début du contrat sera affectée au paiement du dernier loyer (Avril 2027 ou plus tard en cas de prolongation du contrat), après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été constituée.

11. APPLICATION DES LOIS

Les droits et devoirs reciproques des parties sont fixés par la présente convention, complétées par les lois belges pour tout ce qui n'est pas précisé.

Fait à Bruxelles, le 26 Avril 2024

en 2 exemplaires originaux.

Le Bailleur *

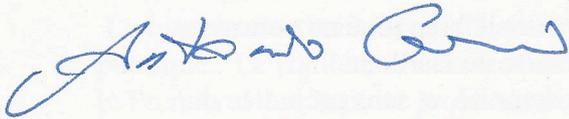
Le Preneur *

Antonio CENINI

Wali Mohamed J CHAKIR

Lu et approuvé

Lu et approuvé



* : Nom, Prénom, Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention Lu et Approuvé

AVENANT

AU CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés :

Monsieur Antonio Cenini – carte d'identité Nr AU 6818670 (Italie)

Ci-après dénommé le **baillieur**

et

Monsieur Wali Mohamed J. Chakir – carte d'identité Nr 592-9075086-41 (Belgique)

Ci-après dénommé le **locataire**

Il a été convenu, d'un commun accord et sous seing privé entre le locataire et le baillieur, que des modifications seront apportées au contrat de bail signé le 26/04/2024 liant les deux parties, portant sur un studio situé à l'adresse suivante : Rue Blanche 35 (5^{ème} étage) à 1060 Saint-Gilles

Ceci exposé, les parties ont convenu les changements suivants :

Le baillieur pourra mettre fin anticipativement au bail qu'après la première année de location, s'il a l'intention d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou le de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré, moyennant un préavis de 5 mois et une indemnité équivalente à 3 mois de loyer.

Ces modifications prendront effet le 14/11/2024

Fait en deux exemplaires originaux remis aux différentes parties.

Le baillieur

"Lu et approuvé"

Lu et approuvé
Antonio Cenini

Le locataire

"Lu et approuvé"

Lu et approuvé
Wali Mohamed J. Chakir