**CONTRAT de BAIL**

Entre les soussignés:

Jean-François Hynderick de Theulegoet

Actuellement domicilié au

*Consulat belge du Luxembourg*

Ci-après dénommée “**le bailleur**”

D’une part,

Et

Nom Complet: Julian Kerignard

Date de naissance: 20/09/2005 à Saint-Avold

Téléphone portable: +33 6 26 79 65 46

E-mail: juliankerignard4@gmail.com

Employeur: Prepaid Optimal Solution SA

Numéro de carte d’identité française: D22D4BKL9

Coordonnées de la personne qui règle le loyer:

Nom: idem

Ci-après dénommée “**le preneur**”

D’autre part,

**IL A ETE EXPOSE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT:**

**Article 1 – DESCRIPTIF**

Le bailleur loue au preneur pour habitation temporaire les lieux dont la désignation est indiquée ci-après, et de les

prendre dans l’état dans lequel ils se trouvent, sous réserve des indications portées dans l’état des lieux d’entrée

en possession, soit:

- une chambre meublée comprenant un lit double avec matelas double, bureau avec chaise et une armoire-penderie, avec accès Internet Wi-Fi et avec accès aux parties communes de la résidence à partager avec les autres résidents, incluant une cuisine équipée avec salle à manger, de 2 salles de douche avec 1 toilette chacune, avec lave-linge et sèche-linge, sise à:

**Résidence**: 55, avenue de la Libération 54190 Villerupt (France)

**Chambre**: 3 (2eme étage, parmi les 2 chambres à gauche en venant de l’escalier : celle de gauche)

**Article 2 - Entrée en vigueur — Durée**

Le présent bail commence le 5 avril 2025. Il est conclu pour une durée de 3 mois et demie, jusqu’au 25 juillet 2025.

II peut être prorogé par tacite reconduction pour la même durée, par exemple si le preneur obtient un CDD ou CDI.

Le loyer est dû dès le 1er jour de chaque mois de l’occupation, et le loyer du premier mois est dû dès la réception des clés et l’entrée dans les lieux.

**Article 3 - Loyer et charges**

Le loyer mensuel est fixé à 600€.

Ceci inclut une provision forfaitaire mensuelle de 100 euros pour charges (internet, eau, gaz, électricité, ménage hebdomadaire, assurances et frais de ramassage des poubelles).

Le loyer est à payer sur le compte suivant :

Jean-François Hynderick de Theulegoet

Bangue et Caisse d’Epargne de l’Etat Luxembourg

IBAN: LU48 0019 5055 1667 6000

BIC/SWIFT: BCEELULLXXX

Tout loyer impayé sans accord écrit du le bailleur après le 5 de chaque mois se verra appliquer automatiquement un intérêt de 0,6% cumulé par mois de retard; toute lettre de rappel en recommandé envoyée au preneur par le bailleur aura un coût fixe de 50€. Le preneur devra s’acquitter de tout frais supplémentaire de sa responsabilité immédiatement aussitôt après que le bailleur lui aura envoyé la facture correspondante, ou, le cas échéant, sera déduit de la caution rendue en fin de location.

**Article 4- Caution – Dénonciation**

Pour garantir le paiement des dégâts éventuels constatés en fin de bail, le preneur consent une garantie locative sous la forme de caution correspondant à 1 mois de loyer (*donc 500 euros*), due dès la signature du contrat de bail. **La caution ne pourra en aucun cas servir comme remplacement du paiement du loyer par le preneur**.

Le bailleur restituera la valeur de la caution déduite des éventuels dommages de la responsabilité du preneur sur les biens de la chambre louée ou sur les biens communs du lieu, ainsi que des éventuels frais sous la responsabilité du preneur, une fois la période de préavis terminée, au plus tard un mois après le départ de ce dernier par transfert bancaire sur le compte bancaire du choix du preneur. S’il y a eu domiciliation à la Commune, la caution entière ne pourra être rendue que si le locataire fournit la preuve qu’il s’est bien désinscrit auprès de la Commune, pour éviter les enregistrements abusifs à cette adresse.

**Article 5 —Dénonciation - Déménagement**

La dénonciation de ce bail par le bailleur ou par le preneur doit être effectuée au moins 1 mois avant la date d’expiration par e-mail ainsi que lettre recommandée à l’adresse officielle de l’autre partie et doit être effectuée selon les conditions énoncées ci-après:

- L’une des deux parties peut dénoncer le contrat de bail avant son expiration (clause par défaut).

- Le bailleur peut dénoncer le bail du preneur si le propriétaire du bien a lui-même dénoncé le bail avec le bailleur selon les conditions légales en vigueur (clause propriétaire).

- Le preneur peut dénoncer le bail si le preneur trouve un remplaçant accepté par le bailleur (clause autorecherche).

- Le preneur peut dénoncer le bail si le preneur ne travaille plus sur le territoire français. Le bailleur peut pour cela demander une preuve à cet effet (clause diplomatique).

Le bail cessera le dernier jour du mois d’expiration, au plus tard à 20h00. La chambre doit être rendue dans un état de propreté correct (aspirée et lavée), faute de quoi 50 euros de frais de nettoyage seront déduits de la caution.

**Article 6 – Conditions**

a) Entretien-Réparations: Le preneur devra entretenir le lieu loué en bon état de réparation locative ou d’entretien. Le bailleur pour sa charge devra supporter les grosses réparations telles que celles-ci sont définies par le code civil.

b) Pendant la durée du bail, les réparations sont à la charge soit du locataire soit du bailleur, suivant les règles du

Code Civil. Les réparations locatives ou le menu entretien sont à la charge du locataire. Le locataire est tenu d’avertir par écrit le bailleur de la nécessité de toute réparation n’incombant pas au locataire.

c) Changement et transformations: Le preneur ne pourra faire dans les beaux loués aucune modification de quelque nature que ce soit.

d) Travaux accomplis par le bailleur: Le preneur devra souffrir, le cas échéant, durant le bail l’accomplissement dans les lieux loués de tous travaux de ravalement, réparations, remise en état ou autres incombant au bailleur et qui se révéleraient strictement nécessaires pendant la durée du bail, quelles qu’en soient l’importance et la durée.

e) Jouissance et Propreté: Le preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille. II ne devra rien faire qui

puisse troubler la tranquillité, ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisance aux autres occupants.

Il se conformera aux prescriptions, règlement et ordonnances en vigueur notamment en ce qui concerne l’hygiène, la voirie, la police, la salubrité et la tranquillité publiques. Le preneur est tenu de faire le ménage de sa chambre

Individuelle, ainsi que de respecter la propreté des lieux communs (notamment, ne pas laisser sa vaisselle dans l’évier).

Toutes les pièces du logement devront être raisonnablement propres et rangées à la sortie du preneur du lieu. Le bailleur pourra effectuer une vérification de la salubrité des lieux à tout moment.

f) Matières dangereuses: Le preneur ne devra en aucune manière introduire dans les locaux loués des matières ou produits explosifs, dangereux et/ou inflammables. Par exemple, les réchauds dans les chambres sont strictement interdits.

g) Règlement de copropriété et charte de collocation: Le preneur devra respecter rigoureusement les clauses du

règlement de copropriété de l’immeuble et de collocation de l’appartement qui fera partie intégrante du présent contrat.

h) Assurances: Le bailleur assure le bien en ce qui concerne l’assurance locative, et qui inclut le bris de glaces.

L’assurance locative sous la responsabilité du bailleur n’inclut pas le vol éventuel de biens. Le preneur doit avertir le bailleur dans les plus brefs délais (endéans les 2 jours maximum) en cas d’incident pouvant être couvert par l’assurance, autrement le preneur peut être rendu responsable du dommage.

i) Remise des clés: Le preneur devra rendre les clés des lieux loués le jour d’expiration du bail ou le jour de son

départ des lieux si celui-ci était antérieur, nonobstant tout délai de faveur, d’usage ou de tolérance. La remise des clés et leur acceptation par le bailleur ne porteront aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont il est tenu de par la réglementation ou par le bail.

j) Accès aux partes communes: Les parties communes (entrée, cage escalier, salle à manger, cave, terrasse, cuisine et salles de bains) sont accessibles à tous les colocataires ainsi qu’au personnel autorisé du bailleur. Pour des raisons de sécurité, le preneur est tenu d’avertir le bailleur, ainsi que tous les autres colocataires, en cas de séjour prolongé (plus que 3 jours) sous sa responsabilité d’une personne étrangère à la collocation dans le logement. Notamment, le preneur devra demander explicitement au bailleur une autorisation lorsque celui-ci loge temporairement dans sa chambre une personne étrangère à la collocation pour plus de 3 jours. Le preneur est entièrement responsable de toute personne l’accompagnant dans les lieux de la collocation.

k) Biens communs: Le preneur est, a priori, solidaire avec tous les autres colocataires concernant tout dommage,

utilisation déficiente, ou disparition d’un bien commun mis à disposition par le bailleur, incluant les murs, portes,

sols, meubles, équipements électriques et électroniques, sauf si la responsabilité d’un ou de plusieurs colocataires est clairement établie.

1) Services Internet, télévision, électricité, eau, gaz: Le bailleur ne pourra être tenu responsable de toute défaillance d’un service externe, mais s’engage à faire tout son possible pour que ce service soit rétabli dans un délai raisonnable.

Le preneur est tenu d’informer le bailleur aussitôt que possible en cas de détection d’une telle défaillance.

m) Appareils électroménagers: Le bailleur ne pourra être tenu responsable de toute défaillance normale d’utilisation d’un appareil électroménager, mais s’engage à faire tout son possible pour que l’appareil soit réparé ou éventuellement remplacé dans un délai raisonnable. Le preneur est tenu d’informer le bailleur aussitôt que possible en cas de détection d’une telle défaillance.

n) Accès a la chambre: Le preneur permettra l’accès à sa chambre au bailleur, au minimum 1 fois par trimestre, pour vérification de l’état de la chambre et des meubles.

o) Visites pendant préavis: Le preneur autorise le bailleur à faire visiter les lieux loués, à compter du premier jour de préavis, même pendant son absence. Le preneur mettra sa clé à disposition et à la demande du bailleur et, le cas échéant, le bailleur est autorisé à ouvrir la porte avec une clé de secours. Le bailleur devra laisser la porte fermée après la fin de la visite.

**Article 7 - Clause Résolutoire**

De convention expresse entre les parties, il est stipulé qu’à défaut, par le preneur, de paiement a son échéance d’un seul terme de loyer ou de l’inexécution de l’une quelconque des clauses du présent bail , qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire, resté sans effet et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu’il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres et consignations ultérieures. Si au mépris de cette clause, le preneur ou tout occupant de son chef refusait de quitter les lieux, il serait contraint au moyen d’une simple ordonnance de référé rendue par le juge compétent qui, après avoir constaté la résiliation du bail, prononcerait l’expulsion du preneur sans délai.

**Article 8 - état des lieux**

Le locataire s’oblige à rendre les lieux loués dans l’état tel qu’il les aura reçus. Un état des lieux pourra être établi, si nécessaire et en cas de détection de dommages, en présence des représentants du bailleur et du preneur tant lors de la prise de possession des locaux par le preneur que lors du départ des lieux de celui-ci.

*Le preneur pourra aussi envoyer un email aux bailleurs avec la liste des dommages rencontrés, photos à l’appui, autant dans la chambre que dans la maison, à son entrée.*

Le bailleur pourra alors venir vérifier si nécessaire. L’état des lieux est de la responsabilité du preneur.

**Article 9 - Cession et sous-location**

Le preneur ne pourra céder sous quelque forme que ce soit tout ou partie de ses droits au présent bail.

**Article 10 — Indexation**

Le loyer mensuel sera révisé annuellement, en fonction des variations de l’indice IPC (https://www.insee.fr/fr/statistiques/6434516#tableau-ipc-g1-fr) publié par l’INSEE. Il sera automatiquement ajusté chaque année, à la hausse comme à la baisse dans la même proportion que la variation de l’indice constatée l’année précédente. La révision interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

**Article 11 — Autres**

Pour tout ce qui n’est pas mentionné dans le contrat les parties se réfèrent aux dispositions légales applicables en

matière de bail et aux usages locaux.

Fait à Villerupt, le 31 mars 2025 en 2 exemplaires.

Le bailleur Le preneur

**Règlement d’Ordre Intérieur**

1. II est **strictement interdit de fumer** à l’intérieur de la résidence, dans les parties communes et les chambres, y compris aux fenêtres. Le contrevenant pris sur le fait perdrait irrévocablement l’ensemble de sa caution. Cependant, ceci est autorisé sur la terrasse – à condition de ne pas jeter ses mégots du côté de la porte d’entrée.

2. 11 est interdit de faire du bruit entre 22h et 7h du matin, y compris weekends et fériés.

3. Chaque résident doit contribuer aux tâches de nettoyage communes.

4. Les salles de bain ou de douche ainsi que les WC doivent être tenus dans un état excellent de propreté après chaque utilisation.

5. II est interdit d’amener des animaux non explicitement autorisés dans la résidence.

6. Les parties communes de passage doivent être maintenues libres à tout moment

(entrée. couloirs, paliers, escaliers).

7. Le conditionnement et l’évacuation des déchets seront effectués par les résidents à la date de ramassage des déchets ménagers.

ii. Les déchets recyclables doivent être évacués par les résidents (papier, verre etc.) au bon jour de la semaine.

8. Le maximum d’occupation par chambre est de 1 personne, selon contrat de bail.

9. II est interdit d’occuper les parties communes pendant toute la nuit

10. Les effets personnels doivent être rangeé dans les chambres privées.

11. L’accès aux garages doit être possible à tout moment.

12. Tout dysfonctionnement détecté dans la résidence devra être transmis immédiatement au bailleur.

13. Le contact avec le bailleur devra se faire de préférence par courriel sur [jhynderi@gmail.com](mailto:jhynderi@gmail.com) ou en cas d’urgence par WhatsApp au 00 352 621 595 006.

14. Il est interdit de désactiver les détecteurs de fumée et d’enlever les extincteurs. Si ceci est quand même le cas, l’assurance du locataire sera responsable des dégâts encourus.

15. Vu le prix du gaz, pour des raisons écologiques et de bonne gestion énergétique, la chaudière sera éteinte du 1er mai au 15 octobre.