

# CONTRAT DE BAIL

Les soussignés

**La SCI « Rue des Genêts » établie et ayant son siège social à Luxembourg L-1621 rue des Genêts, 3, représentée par Madame Kamenova Tzveta  
Tél : 691 29 76 76**

ci-après dénommée le bailleur,

et

**Monsieur JEDIDI NEDAL**

**Date de naissance : 14 octobre 1992**

**Adresse : 120, rte d'echternach appart. 6245 L-1453 Luxembourg**

**Tél : +352 661 153 621**

**Email: nedal.jed@gmail.com**

ci-après dénommé le locataire,

ont conclu un contrat de bail aux conditions ci-après indiquées:

## 1) Objet du contrat

Le bailleur loue au locataire, qui accepte, son studio meublé sis au 3, rue des Genêts / L-1621 Luxembourg, qui comprend:

au sous-sol : buanderie commune.

Au premier étage: studio avec cuisine équipée, salle de douche (douche, wc, lavabo).

Le locataire déclare connaître les lieux pris en location pour les avoir visités et inspectés antérieurement à la signature du présent contrat.

Il déclare par ailleurs les avoir loués en parfait état locatif.

Un état des lieux sera établi le jour de la remise des clés avec la liste des meubles mis à disposition.

Les lieux seront habités uniquement par le locataire.

Il faut impérativement l'accord du propriétaire en cas de logement d'autres personnes.

## 2) Durée du contrat

Le bail prend cours à la disponibilité des lieux prévue le 15 mars 2018 et est conclu pour une durée d'une année à partir de la date des présentes. Après la première période, le bail sera reconduit d'année en année, à moins qu'une des parties ne l'ait dénoncé par lettre recommandée avec un préavis de trois (3) mois, avant la fin du bail.

### 3) Prix du loyer

Le loyer mensuel est fixé à **1050 €** (mille cinquante euros).

Le loyer est payable par ordre permanent le premier de chaque mois sur le compte de la **SCI « RUE DES GENETS », compte bancaire n° IBAN LU39 0019 1300 3441 5000 auprès de la BCEE.**

Tous les 2 ans, le montant du loyer pourra être révisé de commun accord conformément aux prescriptions de la loi concernant la location des habitations privées.

En aucun cas, le locataire ne peut refuser de payer le loyer.

Le non-paiement du loyer à la date d'échéance prévue pourra justifier la résiliation du contrat de bail par le bailleur.

### 4) Les charges locatives et charges communes

Les charges locatives sont à payer par le locataire conformément à la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer.

Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Ainsi, le locataire est tenu de payer les frais d'eau chaude et d'eau froide, les frais de canalisation, enlèvement des ordures ménagères, les frais de ramonage, frais et entretien du chauffage, antenne collective, frais communs d'électricité et entretien des parties communes.

Les avances sur charges locatives sont fixées à **130 €** (cent trente euros) par mois.

Cette avance est forfaitaire et pourra être adaptée au cours du bail par le bailleur et même sans l'accord du preneur si la consommation d'énergie ou les autres frais inclus dans les charges locatives augmentent.

Les acomptes et forfaits sur charges sont payables par ordre permanent le premier de chaque mois sur le **SCI « RUE DES GENETS », compte bancaire n° IBAN LU39 0019 1300 3441 5000 auprès de la BCEE.**

### 5) Les frais personnels

Le locataire supportera les frais exposés pour la consommation propre d'électricité.

### 6) Les obligations du locataire

1) Le locataire est responsable de tous les dégâts par lui occasionnés.

2) Le locataire s'engage à jouir des lieux en bon père de famille, ceci comprenant notamment - à charge du locataire - une obligation de courtoisie vis-à-vis du bailleur et l'obligation de respecter, le cas échéant, le règlement de copropriété, le règlement intérieur ainsi que les décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires.

L'obligation de jouissance en bon père de famille implique également un mode d'habitation qui ne gêne pas les voisins.

Le locataire est tenu de garder les lieux en bon état d'entretien.

Le locataire déclare connaître les lieux et s'engage à les remettre au propriétaire à la sortie dans un état semblable en tenant compte de l'usure normale. Un état des lieux sera dressé lors de l'entrée et de la sortie du locataire.

3) La modification des lieux loués est interdite. Dans la mesure du possible, le locataire évitera de percer des trous dans les murs et plafonds.

12/



4) Si le locataire souhaite mettre en place dans les lieux loués ou dans les alentours des installations nécessitant une ou plusieurs autorisations spécifiques, il s'engage à entreprendre lui-même et à ses propres frais toutes démarches nécessaires en vue de l'obtention des autorisations requises.

5) Le propriétaire est autorisé à visiter les lieux loués au moins une fois par an et sur rendez-vous pour se rendre compte de leur état d'entretien.

6) Le locataire est tenu d'assurer l'entretien courant du bien loué et d'effectuer lui-même à ses frais les petites réparations qui deviennent nécessaires. Sont à la charge du bailleur les réparations indispensables pour permettre au locataire une jouissance paisible du bien loué. La réparation incombe au propriétaire lorsque le dommage est dû à un usage normal ou à la vétusté du bien loué.

7) Le locataire ne changera pas les cylindres et serrures de l'objet du bail.

8) Le locataire s'engage à signaler au propriétaire tous les dégâts et pannes dont le défaut d'entretien pourrait être préjudiciable aux lieux loués.

9) L'entrée, les corridors et les escaliers de l'immeuble ne doivent pas servir de dépôt à n'importe quels objets, ni au stationnement de landaus, bicyclettes etc.

10) Il n'est pas permis de tenir des chats et des chiens.

11) Le locataire s'engage à respecter la réglementation générale de l'immeuble.

#### **7) Assurance**

Le locataire s'engage à contracter une assurance pour toute la durée du bail auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-duché de Luxembourg contre les risques locatifs, le mobilier, les dégâts des eaux, l'incendie, la grêle, la tempête, le bris de glace et le recours des voisins, suite à un incendie, ou tous autres sinistres.

Le tiers bénéficiaire sera le bailleur.

Une copie de la police d'assurance ainsi que la preuve du paiement de la prime devront être remis par le locataire au bailleur endéans la quinzaine de la date de prise d'effet du présent contrat.

#### **8) La garantie**

Le locataire s'engage à remettre une garantie locative bancaire de trois mois de loyer, soit la somme de 3150 € (trois mille cent cinquante euros). Elle devra être présentée au plus tard pour le 14 mars 2018.

Cette caution servira de garantie à la bonne exécution des obligations incombant au preneur. En aucun cas, le preneur n'aura le droit, en cours de bail, de se soustraire à ses obligations et notamment de refuser le règlement des loyers, même en invoquant le dépôt de garantie. Le présent bail peut être annulé par le propriétaire si le preneur n'est pas à même de fournir la garantie visée ci-dessus.

Le locataire est tenu de payer les loyers et avances sur charges locatives jusqu'à la fin du contrat. S'il ne paye pas les derniers mois de loyers et avances sur charges locatives dans le but de procéder à une compensation avec la garantie bancaire, il sera tenu de payer au propriétaire une pénalité conventionnelle égale à trois mois de loyer supplémentaire.

#### **9) Location et cession des lieux loués**

Il est interdit au locataire de sous louer ou de céder entièrement ou partiellement son droit du présent bail à un tiers.

La violation de cette clause est de nature à justifier la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat.



#### **10) Droit de visite**

Le bailleur a le droit de visiter, en cas de vente ou de nouvelle location, les lieux loués sur rendez-vous au moins deux fois par semaine. En outre, le propriétaire est autorisé à apposer au bien loué un nombre raisonnable d'affiches pendant la période du préavis en cas de relocation ou à partir de la date de mise en vente, en cas de vente.

#### **11) Fin du contrat**

A l'expiration du contrat de bail, le locataire est tenu de restituer les lieux en parfait état. Le locataire ne sera libéré qu'après la remise des clés et un constat des lieux contradictoire. Le constat des lieux se fera en présence des parties (bailleur/locataire).

Le dépôt des clés au bailleur contre son gré (dépôt dans la boîte aux lettres) ne libère pas le locataire de ses obligations et notamment le paiement des loyers et des charges.

#### **12) Loi applicable**

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le contrat, seule la loi luxembourgeoise est applicable.

Pour tout litige naissant du présent contrat, seuls les tribunaux luxembourgeois du lieu de situation de l'immeuble sont compétents.

Fait en autant d'exemplaires que de parties,

Luxembourg, le 5 mars 2018.

Le bailleur,



Le locataire,