

**CONTRAT DE BAIL
D'APPARTEMENT MEUBLE
COMPLEXE CLOCHE D'OR RESIDENTIEL ZENITH**

Le contrat suivant a été rédigé et conclu entre les soussignés,

Monsieur XXXX
Né le XXX à XX
Profession : XXXXX
N° Sécurité Sociale : XXXXX
Demeurant XXXXX
Courriel : ted@staggs.lu, Tel. : +352 621 232 202
Numéro de compte bancaire : XXX BIC : XXXX

propriétaire, ci-après désigné « **le bailleur** », d'une part, et

Monsieur XX XX
Né le XX à, XX
Profession: XX
Courriel : XX, Tel. : XX
(Copie passeport en annexe)

locataire, ci-après désigné « **le locataire** », d'autre part.

Bailleur et locataire ci-après ensemble « **Parties** » et individuellement « **Partie** ».

Le locataire précité s'engage à exécuter tous les engagements et toutes les conditions du présent bail et s'oblige à payer les loyers et les taxes du présent contrat.

Le présent bail a été conclu aux conditions ci-dessous :

Article 1 : Objet du Bail

Le bailleur loue au locataire, qui accepte, un appartement meublé de +/- 73,23m² sis à Luxembourg,

Les Tours Zenith – Tour 21, étage 12, appartement 05.

L'appartement situé au 12^e étage comprend :

- Hall d'entrée
- Salle de douche avec WC
- Séjour donnant sur une terrasse
- Salle à manger
- Cuisine équipée
- 1 chambre
- Débarras avec machine à laver et séchoir

Le bien dispose également d'un emplacement intérieur (parking P2 - 023) et d'une cave privative (C-15218).

Le locataire déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoirs vus et visités auparavant. La classe de performance énergétique est A-A, le locataire a le droit de demander une copie du passeport énergétique.

Un état des lieux sera dressé lors de la remise des clefs entre les 2 parties. La remise des clefs aura lieu après le paiement des montants dus au plus tard le XXXXXXXX.

Article 2 : Prix du Bail

Le loyer convenu est de **3000,- € (trois mille euros) hors charges par mois** payable d'avance le _____^{ième} jours de chaque mois et pour la première fois le _____ XX 20XX.

Par ailleurs, le locataire paiera en dehors du loyer une avance mensuelle de **514,51,- € (cinq cents euros)** pour sa quote-part dans les frais communs tels que l'éclairage des parties communes, l'ascenseur, taxes de canalisation et poubelle, ramonage de la cheminée, frais de nettoyage des parties communes, entretien du chauffage central ainsi que la piscine, de la salle de fitness, du sauna ainsi que du hammam et les frais de gérance. Le raccordement et les redevances pour la télédistribution, l'internet et l'électricité y relatifs à l'objet sont à charge du locataire.

Après chaque période de décompte, un relevé de frais sera présenté au locataire, ce relevé comprend le prorata des charges et taxes communes à supporter par le locataire, ainsi que les frais de chauffage suivant le relevé de consommation du locataire, en tenant compte des avances versées pour la période concernée. Le solde du décompte est à régler entre les parties.

En cas de besoin, les avances pour frais de chauffage et charges communes peuvent être adaptées aux circonstances par simple lettre du propriétaire.

Tous les paiements devront être effectués par virement (ordre permanent) au compte du bailleur de la Banque BIL à Luxembourg.

Compte du bailleur :

Banque Internationale à Luxembourg S.A.

IBAN LXXX

BIC BILLULL

Au nom de Monsieur XXXXX

Le locataire s'engage à fournir au plus tard le XXX, une garantie locative, par virement au compte du bailleur, équivalente à deux mois de loyer, soit : **6000,- €**. Cette garantie constitue un élément essentiel du contrat. En cas de non-respect de cette condition, le présent bail sera considéré comme résilié pour le locataire.

Le paiement du loyer ne peut en aucun cas être refusé pour cause d'une réclamation éventuelle, de quelque nature qu'elle soit. Tout retard de paiement de loyer supérieur à 30 jours met fin au présent bail. Le bailleur aura le droit de réclamer des dommages et intérêts par voie judiciaire pour la perte des loyers.

Le locataire est responsable du paiement des loyers et des charges.

Article 3 : Destination

Pour effectuer un changement fondamental dans la destination, l'accord préalable du bailleur est requis. Le locataire n'effectuera aucune modification sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

Il est défendu de fumer à l'intérieur de l'appartement.

Article 4 : Interdiction de la sous-location

Le locataire ne pourra céder ses droits au présent bail, ni sous-louer, ni proposer en AirBnB, sans le consentement formel préalable et par écrit du bailleur. Le locataire déclare louer le bien à usage exclusivement privé. Sauf la sous-location de

l'emplacement intérieur (parking P2 - 023) et de la cave privative (C-15218) est autorisé. Toute exploitation commerciale des autres lieux est strictement défendue. L'appartement sera occupé par le locataire. Tout séjour d'autres personnes, à exception membres de la famille du locataire et d'invités temporaires, sans accord par écrit du bailleur qui ne sera pas retenu sans raison et qui sera supposé donner sans écrit dans les 10 jours de la demande, met automatiquement fin au présent bail.

Article 5

Le présent bail prend cours à partir du XXXXXX et il est conclu pour **une durée d'une année (1), sauf** résiliation du présent contrat de bail qui devra être effectuée **par lettre recommandée au moins 3 mois à l'avance de la date de fin de contrat.**

Clause Diplomatique:

L'exception, en cas de situation à l'étranger pour raison professionnelle ou familiale, le locataire pourra résilier le contrat avec un préavis de 3 mois sans attendre l'expiration initiale du présent contrat.

Article 6

Tous dégâts causés par le locataire ou par un tiers dont il doit répondre dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble sont à réparer à ses propres frais par des corps de métiers agréés par le propriétaire.

Dans la cave privative, il est absolument interdit de forer dans les murs ainsi que dans le sol.

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

Le locataire s'engage à faire repeindre suivant les règles de l'art, s'il quitte le bien avant 2 ans (deux ans).

Le locataire s'engage à ne pas installer de parabole.

L'entrée, les corridors et la cage d'escalier de l'immeuble ne doivent servir de dépôt de n'importe quels objets, ni au stationnement de voitures d'enfants, de bicyclettes, de go-carts ou similaires, jouets etc.

Article 7

Le locataire devra laisser visiter le bailleur les lieux 1 fois par an pendant le cours du bail sur simple rendez-vous. Si le locataire a résilié le contrat de bail, le propriétaire a le droit de visiter l'appartement 2 fois par semaine les 3 derniers mois avec des nouveaux locataires potentiels.

Article 8

Toute modification au présent contrat de bail nécessite un avenant écrit.

Article 9 – Assurance

Le locataire est tenu de faire assurer contre l'incendie et les risques locatifs le mobilier et objets mobiliers garnissant les lieux loués auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg.

Il souscrira sans délai une assurance tous risques locatifs et en fera parvenir sous la quinzaine une copie au bailleur.

Article 10

Le locataire renonce à tout recours contre le bailleur :

- En cas de dommages d'incendie, de vol, de dégâts des eaux ou de toute autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeuble par destination installés à ses frais.
- En cas d'interruption dans le service des fluides, du chauffage...
- En cas de dégradation ou de destruction effectués par tiers dans les lieux loués.

Article 11

Il devra restituer les lieux loués en bon état d'entretien et rembourser au bailleur le montant des réparations qui pourraient s'avérer nécessaires après son départ, hors usure normale.

En cas de départ et/ou remise des clés sans nettoyage préalable, le propriétaire pourra y procéder aux frais du locataire sans mise en demeure préalable. En tous cas l'appartement et le nettoyage doit être achevé pour la fin du bail.

La non-observation d'une ou plusieurs clauses du présent bail et du règlement d'ordre intérieur, dont copie est remise au locataire avec le présent contrat de bail est à considérer comme abus de jouissance pouvant être sanctionné par la résiliation du bail aux torts du locataire et par la demande en dommages et intérêts contre le locataire.

Le propriétaire convient expressément que le non-paiement d'un montant mensuel de XXXXXXXXXXXXXXXX de loyer et avance sur frais est à considérer comme faute grave du locataire, permettant au propriétaire de dénoncer le bail avec effet immédiat.

Article 12 – Dispositions finales et juridiction

Tous les points qui ne sont pas expressément stipulés dans le présent contrat de bail sont soumis aux dispositions légales luxembourgeoises en matière de contrat de bail. Pour toutes contestations, le tribunal de paix siégeant à Luxembourg est le seul compétent.

En cas de non-paiement du loyer mensuel ou non-conformité à l'une ou l'autre clause ou condition du présent contrat, le bailleur sera en droit de résilier le bail, 30 jours après mise en demeure ou ultimatum, sans autre formalité que lettre recommandée, sans préjudice d'éventuelles demandes en dommages et intérêts.

En cas d'enregistrement du présent bail, les frais y relatifs sont à charge de celui qui réclame l'enregistrement.

Les parties confirment avoir lu et accepté toutes les clauses du présent contrat et reconnaissent quelles sont liées à partir du jour de la signature de toutes les parties.

Article 13 – Annexes au contrat

Le présent contrat est accompagné des annexes suivantes, que le locataire s'engage à fournir au plus tard à la date de signature :

- **Copie d'une pièce d'identité** (carte d'identité ou passeport)
- **Justificatifs de revenus** : fiches de paie récentes, attestation d'emploi, et/ou relevés bancaires des 2 à 3 derniers mois

Ces documents sont requis pour la validité du présent contrat. À défaut de transmission de tout ou partie des pièces, le bailleur se réserve le droit de considérer le contrat comme nul et non avenu.

Fait à **Luxembourg**, en **2** exemplaires, le _____

XXXXXXX,

le **bailleur**

XXX,

le **locataire**