

Contrat de bail

Entre:

M. Dragan Ivic
93 rue Pierre Krier
L-1880 LUXEMBOURG
Tel : 00352 621 296 459

Ci-après nommée « le Bailleur »

Et :

Monsieur Karim KANAAN
Passeport N. 059530664 / Date d'expiration : 31.03
Résidant à : Cheyah Masbagha Street, Kanj Bidgg 2nd Floor, Beirut Lebanon
Tél : +96171447894
Adresse e-mail : kanaan.karim@hotmail.com
Salarié chez : EY Luxembourg
En tant que : Employé

Ci-après nommé « le Locataire »

Il a été convenu expressément ce qui suit :

Article 1. Lieux loués

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte, les biens désignés comme suit :
Dans le bâtiment sis à 93 rue Pierre Krier, L-1880 Luxembourg- 3^{ème} étage

Studio

Meublée d'un lit, d'une table de nuit, d'une lampe, d'une table, de deux chaises, une armoire, d'une couette, d'une kitchenette équipée d'un plaque de cuisson et frigo, d'un four électrique, d'une salle de douche avec WC et machine à laver.

Le locataire reconnaît que tant les immeubles, que les meubles faisant l'objet du présent contrat sont dans un état parfait selon l'état des lieux - article 9.

Le bailleur confère enfin au locataire un droit de passage par l'entrée principale et couloirs menant aux lieux loués.

Article 2. Durée du bail, Extension du contrat et résiliation

Le présent bail est conclu pour une durée déterminée, prenant cours du **27.12.2021** jusqu'au **30.11.2022** et peut être dénoncé en tout temps, par l'un ou l'autre des parties, sous respect d'un préavis d'un mois, à la fin du mois. Le locataire est obligé à confirmer la date de son départ un mois à l'avance même si elle correspond à la date du fin de contrat initiale au propriétaire ou à l'agence par email (info@accommodations4u.com).

La résiliation vaudra engagement formel pour le locataire de quitter les lieux et de restituer les clés à l'Agence I-House Trade Sarl-a au plus tard le dernier jour du bail, avant 11h et renoncer à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit nécessaire de recourir à une autre formalité.

Lu et approuvé
Karim Kanaan
Karim
03/12/2021

En cas de retard dans la libération des lieux par le locataire, une indemnité journalière de 60 euros, sera déduit du dépôt de garantie. Cette indemnité n'ouvrira aucun droit de maintien dans les lieux au locataire, et elle sera acquise au bailleur à titre d'indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Une extension de contrat est possible sous réserve que la chambre soit disponible. À ce propos, le locataire doit informer l'agence I-HOUSE TRADE SARL-S, un mois avant la fin du contrat de bail, par email (info@accommodations4u.com).

À la fin du bail, un état des lieux de sortie sera fait afin d'établir d'éventuels dégâts locatifs.

La réalisation d'un des événements suivants entraînera la résiliation automatique du présent contrat :

- Le manquement à une clause essentielle du présent contrat et consistant notamment en un retard de **plus de 03 jours dans le non-paiement du loyer convenu** ;
- L'endommagement volontaire de la part du locataire des installations et équipements existants ;
- Le locataire ne respectant pas le règlement intérieur du bâtiment,
- Le locataire faisant l'objet de poursuites pénales ;
- Le locataire ne respectant pas la loi luxembourgeoise ou toute autre disposition lui étant applicable.

Article 3. Loyer

Le studio tel que décrit ci-devant est consenti et accepté, moyennant un loyer de base mensuel fixe à : **1100,00 EUR**

Le loyer est dû et payable le premier de chaque mois et pour la 1ère fois le 27.12.2021.

Il est à payer par ordre permanent au compte de la BIL suivant :

BENEFICIAIRE :	M. Dragan Ivic
BANQUE :	Caisse d'Epargne de l'Etat
IBAN :	LU77 0019 1955 0448 4000
BIC :	BCEELULL

Le premier loyer sera de 1277,42 eur (soit loyer prorata du mois de décembre est de 177,42 euros + le loyer de janvier 1100 eur).

Le loyer est exigible par la seule échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

Le studio est réservé dès la réception de la confirmation du paiement du loyer, du dépôt et des frais d'agence.

Lu et approuvé
Karim Kanaan

03/12/2021

Article 4. Réajustement du loyer

Le loyer de base est lié à l'indice du coût de la vie en partant du chiffre officiel du mois de janvier 2021, comme il sera publié par le service du STATEC.

A la date anniversaire du bail, il sera procédé d'office au rajustement proportionnel du loyer sur base de l'indice des prix du mois précédent l'échéance annuelle du bail ; celui-ci ne pouvant jamais descendre en dessous du loyer en cours à la date d'adaptation.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

LOYER DE BASE X NOUVEL INDICE / INDICE DE BASE= LOYER REAJUSTE

Si le calcul de l'indice officiel des prix à la consommation serait modifiée ou l'indice supprimé, les parties conviennent expressément que le montant du loyer sera rattaché au taux de conversion décidé par les instances luxembourgeoises compétentes, ou à tout système qui serait substitué à cet indice pour servir de base au paiement des agents de L'État, sans toutefois être jamais inférieur au dernier loyer payable calculé conformément au mode précédent du calcul de l'indice. En l'absence de pareil système pour quelque motif que ce soit, le bailleur aura le droit de se prévaloir de l'augmentation du coût de la vie et les parties feront tout ce qui est en leur pouvoir pour se mettre d'accord sur l'utilisation d'une formule de remplacement.

Article 5 - Caution / Garantie

Une caution équivalant à un mois de loyer sera demandée à la signature dudit bail, ainsi que :

- une copie d'une pièce d'identité ;
- une copie du contrat de travail, les dernières 3 fiches de salaire ;
- justificatif de domicile ;
- une copie de la carte CNS pour les résidents ;
- En cas de stage : une copie de la convention du stage, une copie pièce d'identité des parents, une attestation comprenant toutes les coordonnées des parents se portant garant en cas de non-paiement de loyer.

En aucun cas, cette caution ne pourra être utilisée comme paiement du dernier mois de loyer à la fin du contrat. La caution sera remboursée au locataire seulement au départ du locataire après que l'état des lieux s'est révélé intact et **déduit du nettoyage final de ladite studio** et à condition que le studio soit rendu dans le même état qu'à l'entrée.

Dans le cas où le locataire s'est déclaré auprès de la commune, il s'engage à notifier son départ auprès des services de la Commune de Luxembourg-Ville dans les 48 heures qui suivent l'échéance du bail et envoyer la déclaration de départ ou changement de l'adresse au bailleur par email. L'enregistrement anticipé ou le déenregistrement tardif sera considéré comme une extension de la durée de la présente location et facturé en tant que tel.

Lu et approuvé
Karim Kanaan
Karim
03/12/2021

Le bailleur ne pourra être tenue pour responsable du refus d'enregistrement auprès des services de la commune.

Article 6 - Destination des lieux loués

Les lieux loués sont destinés à être utilisés exclusivement en tant qu'habitation privée. Seul le locataire est autorisé à élire domicile dans le studio. Tout abus sera dénoncé aux autorités compétentes.

Article 7 - Obligation du bailleur

Tous les frais de nettoyage concernant les parties communes sont à charge du bailleur.

Le bailleur prend à sa charge les frais de consommation concernant l'électricité, l'eau, le chauffage et le gaz dans la mesure où il n'y a pas d'abus de la part du locataire. Il en sera de même des taxes de canalisation.

Pour ce qui concerne le service, électricité, eau et gaz, le bailleur ne pourra être tenu responsable de toute défaillance d'un service externe, mais fera tout son possible pour que ce service soit rétabli dans les meilleurs délais. Le preneur est tenu d'informer le bailleur aussitôt que possible en cas de Détection d'une telle défaillance.

Le présent contrat ne couvre pas la responsabilité civile. Il couvre cependant votre contenu partiellement contre l'incendie et garanties connexes et dégâts des eaux.

Le bailleur mettra à disposition du locataire toutes les clefs et autres accessoires qui permettent l'accès à tout moment aux parties du bâtiment louées.

À tout moment et sans aucun préavis le bailleur aura un droit de visite et d'inspection, afin de s'assurer du bon entretien et usage des installations.

Article 8 - Obligations du locataire

Le locataire jouira des lieux loués en bon père de famille et s'engage à respecter et à maintenir les locaux dans un état impeccable et d'utiliser les équipements à bon escient.

De réparer à ses frais tous les dégâts qui pourraient être occasionnés aux lieux loués par suite de négligence et/ou défaut d'entretien ou par mégarde.

Le locataire renonce anticipativement à un dédommagement quelconque pour d'éventuels accidents ou incidents pouvant se produire dans le bâtiment.

De signaler au bailleur les fuites des toilettes, canalisations et autres, dont le défaut d'entretien pourrait être préjudiciable au bâtiment.

De souffrir toutes les grosses et menues réparations qui seraient jugées utiles ou nécessaires dans la maison sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou diminution de loyer quel que soit la nature et la durée des travaux.

Le locataire doit rembourser au bailleur le montant des réparations ou frais de changement de serrurerie des portes, si le propriétaire n'a pas reçu toutes les clefs du

Lu et approuvé
Karim Kanaan
Karim
03/02/2021

locataire, qui pourraient s'avérer nécessaire après son départ, à la fin du contrat de bail.

De maintenir, en cas d'absence et surtout en hiver, dans les lieux une température obligatoire de +10°.

Le locataire s'engage à respecter la réglementation générale de l'immeuble et d'avoir une conduite courtoise garantissant la plus grande qualité de vie aux autres occupants du bâtiment.

Article 9 - Règlement intérieur

Le studio est loué avec les biens mobiliers et un set de drap de lit complet du bailleur mis à disposition du locataire, ce dernier n'a aucun droit de les endommager, ni céder, ni vendre. La chambre est destinée à héberger 1 personne ; loger une personne supplémentaire est strictement interdit et illégal. Le locataire n'a aucun droit d'inviter ses proches à utiliser la douche commune destinée qu'aux locataires des chambres. Le studio est également équipé d'une connexion WI-FI.

Afin d'économiser l'énergie du bâtiment, le locataire est prié de ne pas laisser les fenêtres ouvertes tout en laissant le chauffage allumé, ni de déposer du linge mouillé sur les radiateurs. En cas de non-respect de ces interdictions, le bailleur se réserve le droit de garder la caution comme indemnité.

Le locataire ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur au cas où, soit par l'eau, soit par le chauffage, soit par les engorgements des fuites se produiraient et causeraient des dégâts, de ne pouvoir réclamer aucune indemnité pour l'humidité quelle qu'elle soit et en tous cas, ne pourra réclamer la mise en état des peintures et teintures, tant que les murs ne seront secs.

Il est interdit d'apposer des écriteaux, enseignes ou pancartes aux façades, dans le jardin, portes et fenêtres du bâtiment.

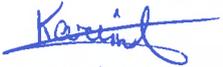
Toute forme de sous-location ou de domiciliation est prohibée. Il est interdit de fumer dans les parties communes et dans les chambres.

Les chiens, chats et animaux ne sont pas admis. Il est interdit d'utiliser des appareils électroménagers de haut voltage.

L'utilisation de chaîne hi-fi et la télévision est autorisée pour autant que le volume ne dérange pas les autres habitants du bâtiment. Il est interdit de faire de la cuisine dans les chambres.

En cas de manquement à une obligation contractuelle, le contrat sera résilié de plein droit.

Il est formellement conseillé au locataire de ne pas déposer des objets de valeur et de l'argent liquide dans la chambre, en cas de vol ou de perte, **le bailleur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable.**

Lu et approuvé
Karim Kanaan

03/12/2021

En cas de mise en location du bâtiment, le locataire devra tolérer que des affiches soient apposées et que les amateurs puissent visiter librement et complètement les locaux deux jours par semaine et trois heures consécutives.

Article 10 - État des lieux (à compléter lors de la remise des clés).

Le bailleur et le locataire vont procéder à un état des lieux du studio qui sera fait comme suit :

L'état général du studio : _ parfait _ bon _ moyen, _ faible
Remarques : _____

L'état des plafonds : _ parfait _ bon _ moyen, _ faible
Remarques : _____

L'état des murs : _ parfait _ bon _ moyen, _ faible
Remarques : _____

L'état des portes et fenêtres : _ parfait _ bon _ moyen, _ faible
Remarques : _____

L'état du plancher : _ parfait _ bon _ moyen, _ faible
Remarques : _____

L'état des meubles : _ parfait _ bon _ moyen, _ faible
Remarques : _____

L'état de la literie : _ parfait _ bon _ moyen, _ faible
Remarques : _____

L'état des draps, taies, etc. : _ parfait _ bon _ moyen, _ faible
Remarques : _____

L'état du matelas : _ parfait _ bon _ moyen, _ faible
Remarques : _____

Lu et approuvé
Karim Kanaan
Karim
03/12/2021

Article 11 – Protection des données à caractère personnel

Conformément au règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, applicable depuis le 25 mai 2018, relatif à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, le (s) partie (s) de la présente transaction autorise (ent) l'agence immobilière I-House Trade SARL-S à enregistrer et à traiter les données qui lui sont communiquées ainsi que celles qui lui seront communiquées ultérieurement, en vue de préparer, d'établir, de gérer et d'exécuter toutes les obligations relatives à la transaction. La durée de conservation de ces données est limitée à la durée de la transaction et à la période postérieure pendant laquelle la conservation des données est nécessaire pour permettre à la société de respecter ses obligations en fonction des délais de prescription ou en application d'autres dispositions légales.

Article 12 – Divers

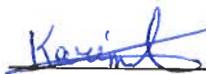
Le locataire certifie avoir reçu 2 clés, l'une pour la porte d'entrée principale et l'autre pour celle de sa chambre.

Pour les clauses non expressément définies dans le présent contrat, les contractuels s'en remettent à la législation en vigueur.

Fait en 3 exemplaires, à Luxembourg, le 02.12.2021 précédé de la mention manuscrite : « **Lu et approuvé** »

Le Bailleur

Le Locataire



Karim Kanaan
Lu et approuvé

03/12/2021