

# Contrat de bail

Entre: Aguilera Marin Bartolome, gerée par M. Raffaele Pelliccia 00352 69158166

Demeurant: 321,route de Thionville L-5885 Hesperange

*Ci-après nommée « le Bailleur »*

Et

Monsieur Simon Willem KUIJPERS

Portable/ email: +31/625114307 / simonkuijpers@live.nl

Adresse: Struisenburgstraat 11 , Rotterdam 3063BR

Salarié chez: Amazon

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 au sis 51, Boulevard de verdun L-2670 Luxembourg-belair au 3ème étage

### **La chambre n. 1**

Meublée d'un lit, d'un matelas, d'un meuble à tiroirs, d'un bureau, d'une chaise, d'une armoire et d'une poubelle.

Outre la pièce décrite ci-dessus, le locataire aura un droit d'accès et d'usage non-exclusif dans la cuisine, salles de douche et des installations sanitaires.

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**

Le présent bail est conclu pour une durée déterminée, prenant cours du 01.08.2021 et se termine automatiquement le 15.12.2021 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.

La dénonciation du bail doit se faire par lettre recommandée.

A 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 02 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**

La chambre tel que décrite ci-devant est consentie et acceptée, moyennant un loyer de base mensuel fixe à: **EUR 850**

Le loyer est dû et payable le premier de chaque mois et pour la 1ère fois le 1 aout 2021.

Il est à payer par ordre permanent au compte de la BCEE au numéro:

**Banque: BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT LUXEMBOURG**  
**Bénéficiaire : AGUILERA MARIN BARTOLOME**  
**IBAN : LU42 0019 1203 5889 6000**  
**BIC: BCEELULL**

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

Une caution équivalant d'un mois du loyer (850 EUR) sera demandée à la signature du dit bail.

En aucun cas cette caution pourra être utilisée comme paiement du dernier mois de loyer à la fin du contrat.

La caution sera remboursée au locataire seulement à la réception par l'agence de la déclaration de départ emise par la comune de Luxembourg Ville.

### **Article 4. Destination des lieux loués**

Les lieux loués sont destinés à être utilisé exclusivement en tant que chambre privée. Seul le locataire est autorisé d'élire domicile dans la chambre. Tout abus sera dénoncé aux autorités policières.

### **Article 5. Obligation du bailleur**

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

Le bailleur prend à sa charge les frais de consommation concernant l'électricité, internet, le chauffage, l'eau 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, de poubelle et d'enlèvement des ordures.

Le bailleur a souscrit une assurance auprès d'une compagnie d'assurances agréée aussi bien pour le bâtiment que pour les meubles. Les risques couverts sont: risque locatif avec dégâts des eaux, le recours des voisins, le bris de glace, les dégâts électriques, la responsabilité civile. Les équipements propres au locataire (p. ex. : ordinateurs) ne sont pas couverts par cette police.

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.

A 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 6 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 faire assurer contre les risques locatifs et ses objets personnels

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

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

De maintenir, en cas d'absence, 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 7. 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:

$$\text{LOYER DE BASE X NOUVEL INDICE / INDICE DE BASE = LOYER REAJUSTE}$$

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'Etat, 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 8. Règlement intérieur**

La chambre est louée avec les biens mobiliers 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 aux locataires des chambres. Afin d'économiser l'énergie du bâtiment, le locataire est prié de ne pas laisser les fenêtres ouvertes 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 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, airbnb ou de domiciliation est prohibée.

Il est interdit de fumer dans les parties communes ou 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 chaine 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.

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 n'est en aucun cas tenu responsable.

En cas de mise en vente ou de 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 9 - 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 10. Etat des lieux ( à compléter à la remise des clés)**

Le bailleur et le locataire vont procéder à un état des lieux qui sera faite quand les travaux seront termine' et la chambre meublé comme suit :

L'état général de la chambre :     \_ 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 : \_\_\_\_\_

## **Article 11. Divers**

Le locataire certifie avoir reçu 3 clefs, une pour la porte d'entrée principale et l'autre pour sa chambre.

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

Fait à Luxembourg, le 16.06.2021 en trois exemplaires, une copie destinée à l'enregistrement et chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

**Le Bailleur**

**Le Locataire**

---

---