

7. ENTRETIEN, TRAVAUX ET REPARATION

Pendant toute la durée du contrat, Le Locataire tiendra le Logement, et les meubles le cas échéant, en très bon état d'entretien et effectuera toutes les réparations locatives qui lui incombent ou qui sont rendues nécessaires par sa faute.

Le Locataire s'engage à aérer régulièrement le Logement, compte-tenu notamment de l'humidité provoquée par l'utilisation du Logement qui doit être conforme à son affectation.

Il n'effectuera aucune transformation, aucun percement de murs ni de voûtes, aucune construction, aucun affichage aux murs, ni aux portes, fenêtres et meubles, aucun enfoncement de clous pour tableaux, etc, sauf autorisation expresse préalable et écrite du Bailleur. Lorsque l'autorisation telle que prévue à la phrase précédente aura été accordée, le Locataire s'engage à remettre l'appartement dans son pristin état à sa sortie des lieux loués, sauf accord contraire des Parties. Toute violation du présent alinéa par le Locataire est considéré comme faute grave du Locataire permettant la résiliation immédiate et avant terme du Bailleur.

Le Locataire s'engage à supporter même au-delà des limites prévues à l'article 1724 du Code Civil, les inconvénients découlant pour lui de tous travaux de réparation, d'entretien dans l'immeuble sans pouvoir demander aucune indemnité, ni diminution de loyer. Le Bailleur s'engage à limiter dans toute la mesure du possible, en importance et en durée, les inconvénients découlant, pour le Locataire, de ces travaux.

Le Locataire devra enlever et déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche, la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de cheminée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le Locataire aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail, le Bailleur n'étant tenu strictement qu'à l'exécution des réparations mises à sa charge par le Code Civil.

Le Locataire informera sans retard le Bailleur de toute nécessité qui apparaîtrait d'effectuer des réparations incombant à ce dernier comme de tous sinistres ou dégradations constatées dans le Logement, sous peine d'être considéré comme personnellement responsable du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur du retard provoqué par toute déclaration tardive du Locataire. Le non-respect de cette obligation par rapport à des dégâts graves qui mettent en cause la salubrité, la solidité ou la sécurité du Logement équivaut à un motif grave justifiant la résiliation unilatérale du contrat par le Bailleur.

Le Locataire entretiendra régulièrement et avec soin les peintures intérieures des lieux loués, qu'il fera refaire de manière professionnelle selon besoin et dans les règles de l'art. Il préservera de la gelée les tuyaux d'eau, radiateurs et appareils sanitaires se trouvant dans les lieux loués. Par ailleurs, le Preneur procédera le cas échéant à l'entretien de la terrasse, du balcon, de leur surface afin de les garder propres en tout temps. Le cas échéant, le Locataire devra entretenir le jardin et toutes les plantations afin de les conserver dans l'état au jour de la prise effet du bail. À défaut par le Locataire d'entreprendre les mesures nécessaires au niveau de l'entretien, et suite à son défaut d'agir conformément à ce qui précède dans un délai de 7 jours après mise en demeure par courrier recommandé lui adressé par le Bailleur, ce dernier sera autorisé à faire entreprendre les travaux nécessaires aux frais exclusifs du Locataire, ce que le Locataire accepte expressément et irrévocablement.

Le Locataire s'engage également à nettoyer régulièrement les vitres.

Dans le cas où la réalisation des réparations à charge du Bailleur deviendrait nécessaire ou utile, les Parties se concerteront afin de déterminer la nature, l'ampleur, les modalités et le calendrier de réalisation de ces réparations, afin que l'impact de leur réalisation sur le Locataire soit maintenu au strict minimum.

8. CESSIION DU DROIT DE LOCATION ET SOUS LOCATION

Il est interdit au Locataire de céder ou de sous-louer le présent bail, sauf éventuelle autorisation écrite préalable du Bailleur.

La violation de cette interdiction est une faute grave du Locataire qui permet au Bailleur, à son entière discrétion, de résilier le présent bail sans préavis, avec effet immédiat.

9. RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Locataire fera son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, de toute réclamation faite par les voisins ou les tiers, notamment pour bruit, odeurs, émanations, chaleurs et trépidations, causés par lui ou par les objets lui appartenant ou dont il a la garde. Au cas néanmoins où le Bailleur devrait déboursier quelconques sommes du fait du Locataire ou des personnes physiques à qui il met le logement à disposition, le Preneur serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Locataire renonce à tout recours contre le Bailleur :

- en cas de dommages d'incendie, vol, dégâts des eaux, d'humidité ou de toute autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais ;
- en cas d'interruption dans le service des fluides, du chauffage et de l'ascenseur ;
- en cas de dégradations ou de destructions effectuées par des tiers dans les lieux.

Le Locataire renonce également à réclamer au Bailleur, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance, voire à retenir tout ou partie du loyer

pour privation de jouissance, voire d'interdiction du paiement du loyer.

Le Locataire déclare garder le Bailleur quitte et indemne de toutes demandes dirigées à l'encontre du Bailleur par toute tierce personne qui demeure dans les lieux loués, qui est en visite des lieux, et qui a supporté quelconque préjudice.

10. ASSURANCES

Le Preneur fera assurer à ses frais tous objets mobiliers garnissant le Logement au moins contre les risques d'incendie, explosion, dégâts des eaux, vols, tentatives de vols et vandalisme et conclura une assurance risque tierce responsabilité.

Une copie de la police d'assurance ainsi que la preuve du paiement de la prime devront être remises par le Preneur au Bailleur au plus tard à la date de prise d'effet du contrat ou, durant l'exécution du contrat, dans la quinzaine de la date de la demande du Bailleur.

Le défaut de remise de la police ou de la souscription du contrat d'assurance par le Preneur est à considérer comme motif grave du Locataire permettant au Bailleur de résilier le bail avec effet immédiat.

11. INEXECUTION PAR LE PRENEUR DE SES OBLIGATIONS

Sans préjudice des causes et modalités de résiliation spécifiques par le Bailleur précisées dans les articles qui précèdent ou qui suivent, en cas de non-observation par le Locataire de ses obligations découlant du présent bail, le Bailleur a la faculté, sept jours après mise en demeure par lettre recommandée à la poste restée infructueuse, de faire exécuter l'obligation méconnue par le Locataire ou réparer les conséquences de la carence du Locataire par toute personne de son choix aux frais, risques et périls du Locataire.

12. FIN DU CONTRAT

12.1 Restitution des lieux (remise des clés et état des lieux de sortie)

A l'expiration du présent bail, le Locataire est tenu de restituer les lieux en parfait état en tenant compte de l'usure normale et de la vétusté.

Le Locataire s'engage à refaire ou le cas échéant à remplacer tout ce qui ne serait plus dans le pristin état, compte tenu de l'usure normale ou de la vétusté. Si tel n'était pas le cas, le Bailleur remettrait en pristin état aux frais du Locataire. Le Locataire devra rembourser au Bailleur le montant des réparations qui pourraient s'avérer nécessaires après son départ.

Les aménagements et installations intérieures qui pourront être considérées comme immeubles par destination en application des articles 524 et 525 du Code Civil seront, en fin de contrat, abandonnés sans indemnité ni compensation par le Locataire, sauf au Bailleur à exiger expressément du Locataire que ce dernier les enlève au plus tard à l'expiration du bail et à ses frais.

Le Locataire ne sera libéré qu'après i) la remise des clés contradictoire au Bailleur (ou à son représentant) et ii) la réalisation d'un état des lieux loués (et des meubles le cas échéant) dressé contradictoirement entre les Parties, sinon par huissier ou expert.

Le dépôt des clés chez le Bailleur ou son représentant sans son accord, à son insu ou contre son gré (dépôt dans la boîte aux lettres, etc...), voire l'envoi des clés sous pli simple ou recommandé, ne libérera pas non plus le Locataire de ses obligations, notamment de paiement des loyers, avances sur charges et charges.

En cas de résiliation irrégulière par le Locataire, contestée ou non par le Bailleur, ou en cas de résiliation judiciaire, la réception, même contradictoire, des clés, ne libérera pas automatiquement le Locataire de ses obligations découlant du bail, dont le paiement du loyer.

Les modalités lors de l'état des lieux de sortie sont les suivantes :

- les lieux doivent être restitués dans un parfait état de propreté, et
- les lieux doivent être entièrement vides.

À l'expiration de la location, au cas où le Locataire, dûment convoqué par le Bailleur pour l'état des lieux de sortie, ne serait pas présent aux dates et heure fixées, l'état des lieux et des réparations pourront être effectués hors de sa présence à la première date utile, par constat d'huissier ou d'expert qui sera réputé être établi contradictoirement et dont les coûts sont à supporter en intégralité par le Locataire.

Si les lieux loués étaient fraîchement peints et rénovés au moment de l'entrée en jouissance (tel qu'établi par exemple dans l'état des lieux d'entrée ou sous commentaire sous le paragraphe 1. ci-dessus) et que le Locataire quitte les lieux avant la fin de la durée initiale du présent contrat de bail, le Locataire est tenu de faire repeindre les lieux loués à son départ, dans la teinte initiale définie par le Bailleur, appliquée de manière professionnelle et selon les règles de l'art.

12.2 Occupation des lieux au-delà de l'expiration du bail

L'absence de réaction du Bailleur à l'occupation des lieux par le Locataire à l'expiration du contrat de bail ne peut jamais être interprétée comme l'acceptation dans son chef d'une reconduction tacite.

Si le Locataire reste dans les lieux loués à l'expiration du contrat de bail, pour quelque motif que ce soit, ou en cas de non-restitution des clés du fait du Locataire, il sera tenu de payer au Bailleur une indemnité d'occupation mensuelle égale au loyer en vigueur à l'expiration du bail, augmenté de 25% (vingt-cinq pourcent), tout mois calendrier d'occupation des lieux loués ou de rétention des clés commencé engendre le paiement intégral de l'indemnité d'occupation mensuelle, ce que le Locataire reconnaît expressément.

Cette indemnité ne vaudra en aucun cas acceptation tacite par le Bailleur d'une reconduction ou d'une prolongation du bail expiré.

13. CLAUSE RESOLUTOIRE

Le non-paiement à échéance par le Locataire d'un seul terme du loyer ou des avances sur charges ou des charges, ou encore des frais et primes dus au Bailleur entraînera la résiliation de plein droit du présent contrat si le Locataire n'a pas intégralement payer les montants dus et échus dans les 15 jours de l'envoi de la mise en demeure lui envoyée par le Bailleur par lettre recommandée, la date d'entrée dans le réseau postale faisant foi.

14. VISITE DES LIEUX

Deux fois par an, sur rendez-vous convenu au préalable, l'accès raisonnable à toutes les parties louées est acquis au Bailleur ou à un mandataire choisi par lui en vue de vérifier l'accomplissement des obligations du Locataire.

Trois mois avant l'expiration du bail ou en cas de vente du Logement, le Locataire devra tolérer pendant deux jours par semaines, 2 heures consécutives des visites de potentiels locataires. Un panneau pourra également être apposé à un endroit bien visible par le Locataire, ce dernier devant le tolérer.

15. ORDRE INTERIEUR

Les animaux domestiques sont interdits dans le Logement, sauf l'éventuel accord préalable et écrit du Bailleur.

De plus, il est strictement interdit par le Bailleur au Locataire d'entreposer des caisses, des paquets, bicyclettes, voitures d'enfants et de façon générale quoique ce soit, dans l'entrée de l'immeuble, les couloirs, les corridors ou paliers de l'immeuble.

Il est strictement défendu au Locataire d'installer de manière fixe une antenne parabolique. Toute violation de cette disposition justifie la résiliation du présent bail pour faute du Locataire.

16. ENREGISTREMENT, COMPÉTENCE ET LITIGES

Pour ce qui n'est pas spécialement prévu au présent bail, les parties se réfèrent aux prescriptions légales luxembourgeoises et aux usages locaux en matière de bail et pour tous litiges relatifs à l'exécution des présentes, les parties donnent compétence aux tribunaux de l'arrondissement de et à Luxembourg, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

Les frais d'enregistrement, amendes et doubles droits éventuels sont à charge de la Partie qui présentera le bail à l'enregistrement.

17. SOLIDARITÉ - PLURALITÉ DE LOCATAIRES & SORT DU BAIL

Tous les engagements pris par le Locataire sont solidaires et indivisibles entre les personnes définies sous « Locataire » en tête des présentes.

Au cas où l'un des locataires quitte le Logement, le Locataire s'engage à en avertir immédiatement le Bailleur afin notamment d'établir un avenant au présent bail.

18. PROTECTION DES DONNÉES

Les Parties attachent une grande importance au respect de la vie privée de ses co-contractants et plus particulièrement à la protection de toutes les personnes physiques (au sein des sociétés co-contractantes) à l'égard du traitement de leurs données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données dans le cadre de l'exécution du présent contrat.

Dans ce cadre, les Parties souscrivent et s'engagent à (faire) respecter, en leur qualité respective de responsable du traitement de certaines données à caractère personnel, toutes les prescriptions résultant du Règlement Général sur la Protection des Données (c'est-à-dire le règlement 2016/679 du 27 avril 2016, entré en vigueur le 25 mai 2018), largement connu par ses abréviations RGPD / GDPR).