

## CONTRAT DE BAIL

---

(Le cas échéant) Par l'intermédiaire de l'Agence

Entre les soussignés :

NOM, Prénom :

Date et lieu de naissance :

Adresse :

N° de téléphone :

Dénommé ci-après « le bailleur »,

d'une part,

Et

NOM, Prénom :

Date et lieu de naissance :

Profession :

Adresse :

N° de téléphone :

Dénommé ci-après « le locataire »,

d'une part,

Le présent bail a été conclu aux conditions suivantes :

### Article 1 : OBJET DU BAIL

Le bailleur donne par la présente en location au locataire qui accepte :

L'appartement/ La maison (rayer la mention inutile)

Sis à :

Dépendances :

Nombre de pièces :

Surface ou volume habitable :

Le locataire déclare connaître parfaitement les lieux pris en location.

Un état des lieux est dressé contradictoirement par le bailleur ou son représentant ainsi que par le locataire, le jour de la remise des clés.

A ce titre, la remise des clés pourra avoir lieu une fois que le locataire aura prouvé au propriétaire que le premier loyer ainsi que le dépôt de garantie ont bien été payés.

#### Article 2 : DESTINATION DES LIEUX

Le présent bail est conclu à usage d'habitation privée.

Le locataire s'engage à jouir de l'appartement en bon père de famille.

#### Article 3 : DUREE DU BAIL

Le contrat est conclu pour une durée de  mois minimum

et débutera le

Le bail peut être dénoncé par chacune des parties des parties par lettre recommandée envoyée trois (3) mois avant la date d'expiration du bail.

Si le présent contrat de bail n'est pas dénoncé dans un délai de trois (3) mois avant la date d'expiration, il sera automatiquement prorogé pour la même période.

#### Article 4 : LOYER

Le loyer mensuel est fixé à  Euros.

Le loyer est payable d'avance le premier de chaque mois, et pour la première fois à la date à laquelle débute le présent contrat de bail, à savoir le

par ordre permanent bancaire sur le compte n°

auprès de la banque

au nom de

accompagné du libellé suivant

Le locataire, en tout état de cause, est tenu au paiement du loyer. Aucune réclamation éventuelle du locataire, de quelque nature que ce soit, ne saurait justifier un refus de paiement du loyer. Aucun motif n'autorise le locataire, même provisoirement, à arrêter ou à suspendre le paiement du loyer. Le locataire ne pourra pas déduire du loyer mensuel des montants ou créances en compensation, effectivement dus ou non par le bailleur.

En cas de loyer arriéré, le taux d'intérêt légal s'applique.

Le loyer pourra être réévalué tous les deux (2) ans selon la loi du 21/09/2006.

#### Article 5 : CHARGES ET CONDITIONS

Le locataire reconnaît avoir loué les lieux dans un parfait état et s'engage à bien les entretenir et à restituer l'objet du bail à la fin du contrat de bail dans le même état, sans qu'il y ait lieu d'effectuer des réparations. A cet effet, un état des lieux contradictoire sera établi, en sus du jour de la remise des clés, à la fin du bail.

Il sera tenu compte de l'usure normale.

Tous dégâts causés par le locataire, ou par un tiers dont il doit répondre, dans l'objet du bail ou dans les parties communes de l'immeuble, sont à réparer par des professionnels aux propres frais du locataire.

Les dégâts à la construction proprement dite doivent être signalés sans délai au bailleur qui procédera à ses frais à leur réparation. Au cas où de tels dégâts ont été causés par le locataire, ou par un tiers dont il doit répondre, les frais de réparation seront à la charge du locataire.

Tous les travaux de réparation à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble, de quelque genre ou de quelque durée qu'ils soient, doivent être tolérés par le locataire sans qu'il ait droit à une indemnité pour une moins-value de jouissance résultant de ces travaux, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Les transformations à l'objet du bail, même celles comportant un perfectionnement ou un embellissement, sont soumises à l'approbation écrite préalable du bailleur. Au cas où le bailleur ne réclame pas la restitution de l'état antérieur, de telles installations, perfectionnements ou embellissements deviennent la propriété du bailleur.

Le locataire supporte sa consommation de chauffage, d'eau froide et d'eau chaude.

Le locataire supporte également les frais d'électricité, de gaz, de nettoyage et d'entretien des parties communes, les taxes et redevances pour les ordures, les frais de ramonage des cheminées, les frais d'ascenseur, les taxes de canalisations. (liste non limitative)

Les frais d'abonnement au réseau T.V., câble et T.V. , ainsi que les frais de raccordement au réseau de téléphone sont également supportés par le locataire.

Le locataire s'engage ainsi à payer au bailleur, outre le loyer, mensuellement et ensemble avec le loyer, la somme de

Euros,  
payable le premier de chaque mois, et pour la première fois à la date à laquelle débute le présent contrat, à savoir le

, à titre d'avance sur ces frais communs, frais de gérance et taxes communales.

Ledit montant pourra, le cas échéant, être adapté aux circonstances réelles par simple lettre recommandée du bailleur. La part du locataire dans ces frais s'élève à 100 %.

Si nécessaire, le montant des paiements anticipés pour les frais de chauffage et des charges communes peut être ajusté par simple lettre du propriétaire.

A la fin de chaque période comptable, les frais feront l'objet d'un décompte définitif précis et détaillé qui sera présenté au locataire. Ce décompte inclut la répartition proportionnelle des charges communes et des taxes qui sont dues par les locataires ainsi que les frais de chauffage basés sur la consommation des locataires, tenant compte évidemment des paiements anticipés versés par les locataires durant la période de déclaration.

#### Article 6 : CHAUFFAGE ET SANITAIRE

L'installation de chauffage et les installations sanitaires sont en bon état.

Le locataire doit veiller à ce que les installations sanitaires, conduites d'eau et installations de chauffage, en bon état de fonctionnement, ne soient pas endommagées et ne gèlent pas pendant la saison froide.

Tous les dégâts causés par le gel, par rupture ou usure ou dus à la faute ou à la négligence du locataire, doivent être réparés aux frais de ce dernier. Le cas échéant, le locataire est même tenu à remplacer le chauffe-eau, à ses propres frais et par des hommes de métier.

Il est expressément entendu entre parties que toutes réparations sanitaires sont à la charge des locataires.

#### Article 7 : AUTRES CHARGES

Il est expressément convenu entre parties que toutes les réparations des volets, jalousies, poignées de porte, vitres, etc. qui pourraient être endommagés pendant la durée du bail, ainsi que toutes celles autrement prévues par la loi, sont à la charge du locataire.

Le locataire s'engage en outre à nettoyer et garder propre le palier devant son habitation ainsi que les escaliers menant à l'étage inférieur.

#### Article 8 : DROIT DE VISITE

Il est expressément convenu entre parties que toutes les réparations des volets, jalousies, poignées de porte, vitres, etc. qui pourraient être endommagés pendant la durée du bail, ainsi que toutes celles autrement prévues par la loi, sont à la charge du locataire.

Le locataire s'engage en outre à nettoyer et garder propre le palier devant son habitation ainsi que les escaliers menant à l'étage inférieur.

Le bailleur se réserve le droit de visiter l'objet du bail au moins deux fois par an après avoir avisé le locataire de sa visite. De même, le bailleur est en droit, pendant les trois derniers mois du contrat de bail, de montrer l'objet du bail, au mois deux fois par semaine, après avis préalable, à des locataires potentiels. En cas de vente, également pendant la durée du bail, le bailleur bénéficie à tout moment du même droit.

#### Article 9 : ASSURANCE

Pour toute la durée du bail, l'objet du bail et le mobilier et matériel y installés doivent être assurés par le locataire – et cela à ses propres frais – contre le feu, les explosions et dégâts des eaux et le bris de glace ainsi que le risque locatif auprès d'une compagnie d'assurance agréée au Grand-Duché du Luxembourg.

Le bailleur est en droit de réclamer les quittances correspondantes, à savoir notamment la police d'assurance aussi bien que les reçus pour les primes d'assurance, et ce, sur simple demande.

La police d'assurance devra en outre, couvrir le recours des tiers et des voisins et comporter une renonciation expresse à tous recours contre le bailleur avec mention de cette renonciation.

#### Article 10 : RESPONSABILITE ET RECOURS

Le locataire fera son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toute réclamation faite par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, émanations, chaleurs et trépidations, causés par lui ou par les appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci 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.

## Article 11 : OBLIGATIONS GENERALES DES LOCATAIRES

Il est expressément interdit au locataire (cocher la ou les cases souhaitées):

- de céder le bail ou de sous-louer, sans l'accord écrit au préalable du bailleur,
- de faire séjourner de manière prolongée d'autres personnes, sans accord écrit préalable du bailleur,
- d'apporter une modification aux locaux loués,
- de détenir un chien, un chat, ou autres animaux sans l'accord écrit préalable du bailleur,
- de jouer un instrument de musique dans les lieux loués,
- de faire des trous ou de planter des clous dans les murs sans accord express et préalable du propriétaire,
- de déposer des ordures non-autorisées dans le local-poubelle,
- de mettre/laisser des objets dans la cage d'escalier, les couloirs ainsi que sur le palier; il en va de même pour les paraboles aux fenêtres,
- de faire tourner une machine à laver ou un lave-vaisselle s'il n'y a personne dans l'objet du bail.

Le locataire s'engage à :

- 1) s'acquitter de la charge exclusive des frais de téléphone, électricité et consommation personnelle d'eau,
- 2) se conformer au Règlement Intérieur en vigueur à chaque moment
- 3) prendre lui-même à ses propres frais toutes les mesures nécessaires à l'obtention des autorisations requises,
- 4) informer le propriétaire de tous dommages quelconques.

Le locataire sera responsable de tous les dommages causés par lui, par des visiteurs ou toute autre personne circulant dans les locaux.

A la fin du contrat de bail, lors de son départ, le locataire a le choix :

- soit de nettoyer l'objet du bail correctement, comme il l'avait trouvé lors de son aménagement,
- soit de donner l'ordre au propriétaire de faire nettoyer l'appartement moyennant une indemnité de  Euros.

Ce nettoyage doit intervenir quelques jours avant le départ du locataire. En tous cas, l'état de l'appartement devra être irréprochable. 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.

## Article 12 : REGLEMENT INTERIEUR

Le locataire déclare avoir reçu une copie du Règlement Intérieur annexée au présent contrat de bail.

Cette copie signée par le locataire fait partie intégrante du présent bail d'habitation.

## Article 13 : INEXECUTION PAR LE LOCATAIRE DE SES OBLIGATIONS

En cas de non-observation par le locataire des obligations découlant du présent bail, le bailleur a la faculté, huit jours après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse de faire exécuter l'obligation méconnue ou réparer les conséquences de la carence par toute personne de son choix, aux frais, risques et périls du locataire.

#### Article 14 : GARANTIE LOCATIVE

Le locataire s'engage à fournir un dépôt de garantie payable sur le compte bancaire du bailleur, et devant servir à la couverture de créances éventuelles du bailleur à l'égard du locataire à la fin définitive du présent contrat de bail.

Le dépôt de garantie susvisé est égal à  mois de loyer + charges, à savoir la somme de :  Euros.

A la fin du bail, le dépôt de garantie sera restitué au locataire, sous condition que l'objet du bail soit dans un état propre et que ni factures ni loyers relatifs à l'objet du bail restent impayés.

Faute de versement dudit dépôt de garantie dans le délai imparti, à savoir jusqu'au  le présent contrat deviendra automatiquement caduc et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Le constat des lieux prévus à cet effet par la loi est annexé au présent bail.

#### Article 15 : RUPTURE DU BAIL

La non-observation d'une ou plusieurs clauses du Règlement Intérieur de l'immeuble est à considérer comme un abus de jouissance pouvant être sanctionné par la résiliation du bail aux torts du locataire ainsi que par des dommages et intérêts contre le locataire.

Au cas où, pour une raison ou une autre, le loyer mensuel n'aura pas été payé à la fin du mois révolu, le bailleur sera en droit de résilier sans préavis le présent contrat de bail au moyen d'une lettre recommandée, sans préjudice d'éventuelles demandes en dommages et intérêts.

#### Article 16 : LOI APPLICABLE ET REGLEMENT DES LITIGES

Les parties reconnaissent expressément que le présent contrat de bail et ses annexes, ainsi que tous les points qui ne sont pas expressément stipulés dans le présent contrat de bail sont soumis aux dispositions légales luxembourgeoises et notamment celles en matière de contrats de bail.

Les tribunaux luxembourgeois sont seuls compétents pour tous litiges relatifs à l'exécution du présent contrat de bail, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

La version en langue française du présent contrat fait foi.

#### Article 17 : ANNEXES

Sont annexés au présent contrat l'état des lieux établi lors de la remise des clés, ainsi qu'un exemplaire du Règlement Intérieur signé par le locataire. Il est expressément convenu par les parties que les annexes font partie intégrale du présent contrat.

A défaut de cet état des lieux, le locataire sera réputé avoir reçu l'objet loué en parfait état sans que postérieurement il puisse établir la preuve du contraire.

A l'expiration de la location, au cas où le locataire, dûment convoqué, ne serait pas présent aux dates et heures fixées, l'état des lieux et des réparations pourra être effectué hors de sa présence à la première date utile, avec constat d'huissier qui sera réputé être établi contradictoirement.

Fait en autant d'exemplaires que de parties,

A Luxembourg, le

## ETAT DES LIEUX

<u>Bailleur (s) :</u>	<u>Locataire (s) :</u> ENTREE    SORTIE <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/>
<u>Adresse de l'objet :</u>	<u>Compteurs :</u> Electricité : _____ Kwh Gaz : _____ m3 Eau : _____ m3
<u>Clefs remises / reprises :</u>	0 x clef(s) cave  _____ x clef(s) diverse(s)
PA = parquet CA = carrelage MO = moquette BA = balatum/linoleum MA = marbre GR = granit BE = béton	
<u>Entrée :</u>	
Parlophone / sonnette	
Murs	
Sol	
Plafond	
Porte(s)	
Technique (1 lumière lustre)	
Radiateur(s)	
Placard(s) / vestiaire(s)	

<u>Living :</u>	
Murs	
Sol	
Plafond	
Fenêtre(s)	
Volet(s)	
Porte(s)	
Technique	
Radiateur(s)	
Balcon / Terrasse : Meubles : 1 table, 4 chaises, 1 petite table	
<u>Cuisine :</u> non équipée    équipée	
Murs	
Sol	
Plafond	
Fenêtre(s)	
Volet(s)	
Porte(s)	
Technique (1 lumière)	
Radiateur(s)	
Evier	
Robinetterie	
Cuisinière	
Hotte aspirante	
Réfrigérateur	



Congélateur	
Lave-linge	
Meubles	
Ventilation	
Balcon / terrasse	
<u>Salle de bain :</u>	
Murs	
Sol	
Plafond	
Fenêtre(s)	
Volet(s)	
Porte(s)	
Technique (2 lumières)	
Radiateur(s)	
Baignoire	
Douche	
Lavabo(s)	
WC	
Robinetterie	
Chauffe-eau	
Ventilation	
Meubles	

<u>Equipements divers :</u>	
Porte-serviettes	
Porte-papier	
Porte-savon	
Porte-gobelet	
Tablette	
Miroir	
Brosse WC	
Couvercle WC	
Tringle pour rideau de douche	
Rideau de douche	
Cabine de douche verre / plastique	
<u>Cave :</u>	
Murs	
Sol	
Plafond	
Porte(s)	
Technique	

Fait à Luxembourg, le \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Le locataire,

\_\_\_\_\_  
Le bailleur,