

MODÈLE D'UN CONTRAT DE BAIL À LOYER

(recommandé par l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs - ULC)

CONTRAT-TYPE DE BAIL

Entre les soussignés:

Nom: _____ Prénom(s): _____
demeurant à: _____
dénommé(e) ci-après le « bailleur »,

et

Nom: _____ Prénom(s): _____
demeurant à: _____
dénommé(e) ci-après le « locataire »,

a été conclu le bail suivant:

Objet

Le bailleur loue au locataire, qui accepte, sa maison/son appartement sis(e) à L- _____,
rue _____, n° _____,
comprenant: _____

Durée

Le présent bail commence le _____. Il est conclu pour une durée de _____ ans. Il est prorogé par: par tacite reconduction d'année en année, pour la même durée, à durée indéterminée,

à moins que l'une des parties ne le dénonce au moins 3 mois avant son expiration. La dénonciation n'est valable que si elle est faite par lettre recommandée ou par ministère d'un d'huissier de justice.

Loyer

Le loyer mensuel est fixé à _____ €.

Il est payable d'avance le premier de chaque mois par virement ou par versement sur le compte IBAN n° _____ de _____ auprès de _____, et pour la première fois le _____.

Pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du présent contrat de bail, le locataire consent une garantie locative sous la forme d'_____ d'un montant de _____ €, qui peut être fournie au choix du locataire sous l'une des formes suivantes:

- garantie bancaire
- caution en espèces
- garantie locative fournie par l'Etat

En cas de caution en espèces, celle-ci doit être déposée par le bailleur sur un compte séparé, producteurs d'intérêts revenant au locataire.

Charges locatives

Les taxes d'eau, de chauffage/gaz, d'électricité, d'égouts, de poubelle et de ramonage sont à charge du locataire. Il en est de même des frais de nettoyage usuels du chauffage central. Elles ne sont pas incluses dans le montant du loyer mensuel. L'impôt foncier et tous autres impôts et taxes relatives à la propriété sont à charge du bailleur.

* *En cas de location d'une maison:*

Le locataire paiera en dehors du loyer une avance mensuelle de _____ €
pour les charges locatives payées par le bailleur pour le compte du locataire, conformément aux dispositions légales.

* *En cas de location d'un appartement dans un immeuble à appartements:*

Le locataire paiera en dehors du loyer une avance mensuelle de _____ €
pour sa quote-part dans les frais communs, tels qu'éclairage des parties communes, taxes de canalisation et de poubelle, ramonage de la cheminée, frais de nettoyage, entretien de l'ascenseur et du chauffage central, ainsi que la consommation d'eau et du combustible et autres frais à charge du locataire, conformément aux dispositions légales.

Le locataire recevra au moins tous les 6 mois le décompte des frais à sa charge.
 une fois par an

Sur demande du locataire, le bailleur lui communiquera toutes pièces justificatives (respectivement une copie de celles-ci), et notamment une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué dans chacune des catégories de charge.

Au plus tard 6 mois après la fin du contrat, le bailleur devra présenter au locataire le décompte définitif relatif aux charges locatives.

Charges et Conditions

1. Le locataire ne pourra **sous-louer** sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. De même, il ne pourra **céder** son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.
2. Le locataire ne pourra **apporter aux lieux loués des modifications** tels que percements de murs ou autres changements quelconques sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Tous les aménagements qu'il aurait fait avec cette autorisation ainsi que tous embellissements et améliorations effectués pendant la durée du bail aux frais du preneur, resteront à la fin du bail au bailleur, sans qu'il ait à payer de ce chef une indemnité quelconque, à moins qu'il n'en ait été convenu autrement entre parties.
3. Le locataire s'oblige à rendre **les lieux loués dans l'état tel qu'il les aura reçus**. A cet effet, un **état des lieux** contradictoire sera établi au début et à la fin du bail. Les détériorations normales produites par l'usage et les pertes et dégradations causées par vétusté sans la faute du locataire, ou par un cas de force majeure, ne pourront pas être mises à sa charge. Il est entendu que le locataire ne pourra être requis de **rétablir les lieux loués dans leur pristin état** pour autant qu'il s'agit de transformations et améliorations exécutées selon les conditions prévues au point 2, à moins qu'il n'y ait eu convention contraire entre parties avant l'exécution des travaux.
4. Le locataire doit **s'assurer** contre le **risque locatif** et faire assurer contre l'**incendie** les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg. Les contrats d'assurance doivent être conclus pour toute la durée du bail et copie doit en être remise au propriétaire. Il doit recevoir également copie des avenants éventuels.
5. Pendant la durée du bail, les **réparations** seront à charge, soit du locataire, soit du bailleur, suivant les règles du Code civil. Les réparations locatives ou de menu entretien sont à charge du locataire. Le locataire est tenu d'avertir par écrit le bailleur de la nécessité de toute réparation n'incombant pas au locataire. Si après un délai raisonnable, le bailleur n'aura pas procédé à la réparation, le locataire aura le droit de faire exécuter lui-même les travaux aux frais du bailleur.
6. Le locataire est **tenu d'entretenir et de nettoyer** les escaliers, hall d'entrée, trottoir, jardin, etc. à moins qu'il ne sera autrement décidé dans un règlement de copropriété pour les immeubles à appartements, règlement accepté par le locataire. Une copie ou un extrait du règlement de copropriété est annexée au présent contrat.

Pendant la saison froide, le locataire est tenu de faire emploi du chauffage et de prendre toutes les mesures nécessaires afin d'éviter des dégâts de gel.

7. Le locataire tolérera la visite des lieux loués par le bailleur deux fois par an aux fins d'un examen éventuel, après avoir prévenu le locataire. A partir du moment où le présent bail est dénoncé, le bailleur aura le droit pendant deux demi-journées de chaque semaine, à déterminer d'un commun accord, à faire visiter les lieux loués à des amateurs en vue d'une location desdits lieux. Le propriétaire a le même droit en cas de vente.
8. Le locataire ne pourra tenir des **animaux** qu'avec le consentement écrit du bailleur. Ce consentement cependant ne pourra lui être refusé sans motif valable.
9. Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent contrat, les parties se réfèrent aux dispositions légales applicables en matière de bail à loyer et aux usages locaux.

Fait en autant d'exemplaires que de parties à _____, le _____

Le bailleur

Le locataire

(Signature)

(Signature)