CONTRAT DE BAIL À USAGE D'HABITATION

Grand-Duché de Luxembourg — Sous seing privé

Établi le 12/10/2026 — Référence : EXEMPLE0

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussigné(e)s :

Monsieur : Jean DUPONT
Date de naissance : 01/01/1970
Lieu de naissance : Luxembourg (Luxembourg)
Nationalité : Luxembourgeoise
Matricule national : 1970010100000
Profession : Ingénieur
Demeurant à : 1, rue de l'Exemple, L-0000 Luxembourg
Email : jean.dupont@example.com
Téléphone : +352 000 000 000

ci-après dénommé(e) « le Bailleur », d'une part,

Ainsi que

Madame : Marie MARTIN
Date de naissance : 01/01/1990
Lieu de naissance : Metz (France)
Nationalité : Française
Matricule national : 1990010100000
Profession : Comptable
Demeurant à : 10, avenue du Modèle, L-0000 Luxembourg
Email : marie.martin@example.com
Téléphone : +352 000 000 001
Compte bancaire (IBAN) : _____

ci-après dénommé(e) « le Locataire », d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 — OBJET DU BAIL

Le Bailleur donne en location au Locataire, qui l'accepte, selon les modalités et conditions stipulées au présent contrat de bail, le bien immobilier à usage d'habitation décrit ci-après :

Type de logement : Appartement avec cave et emplacement de parking
Adresse : 5, rue du Logement, L-0000 Luxembourg
Étage : 2e étage
Surface habitable : 75 m²
Référence cadastrale : section A, parcelle 0000/00
Certificat Energiepass : Classe CPE : C — Isolation : C

Le logement comprend :

- hall d'entrée
- séjour
- cuisine équipée
- 2 chambres
- salle de bain
- WC séparé

Le logement est loué non meublé.

Le Locataire déclare avoir effectué une visite détaillée du Logement et le louer dans l'état dans lequel il se trouve, tel que détaillé dans l'état des lieux contradictoire d'entrée dressé entre les Parties et annexé au présent contrat.

ARTICLE 2 — AFFECTATION DES LIEUX

Le logement est affecté par le Locataire exclusivement à l'habitation principale et personnelle. Il est formellement interdit d'y exercer une activité professionnelle.

Nombre maximal d'occupants : 3

Toute affectation supplémentaire du Logement est interdite, sauf autorisation expresse, préalable et écrite du Bailleur. L'utilisation du Logement doit être conforme aux règlements communaux d'urbanisme, au règlement de copropriété le cas échéant, à l'ordre public et aux bonnes mœurs, et respectueuse de la quiétude du voisinage.

ARTICLE 3 — DURÉE ET PRÉAVIS

Date de prise d'effet : 01/01/2027

Durée : Indéterminée

Délai de préavis : 3 mois

La dénonciation du bail n'est valable que si elle est faite par l'une des parties dans le respect du délai de préavis ci-dessus, par lettre recommandée ou par ministère d'huissier.

ARTICLE 4 — LOYER

Le loyer mensuel, convenu d'un commun accord, est fixé comme suit, payable sur le compte bancaire indiqué :

Loyer mensuel (hors charges) : 1 500,00 € (mille cinq cents euros)

Titulaire du compte : Jean DUPONT

IBAN : LU28 0019 4006 4475 0000

Code SWIFT/BIC : BCEELULL

Le loyer est payable d'avance, au plus tard le premier de chaque mois, par virement bancaire ou ordre permanent, et pour la première fois au plus tard à la date de prise d'effet du contrat.

Le Bailleur peut solliciter une adaptation du loyer à partir du second anniversaire du contrat. Toute adaptation ne peut ni dépasser dix pour cent (10 %) du loyer précédent, ni intervenir avant l'expiration d'une période minimum de deux ans depuis la précédente adaptation.

Les parties ont la possibilité de saisir la commission des loyers, conformément à l'article 8 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, en cas de litige sur la fixation du loyer.

Toute somme impayée à l'échéance entraîne de plein droit l'application d'un intérêt de retard de 5 % par an à compter de la date d'échéance jusqu'au paiement.

ARTICLE 5 — CHARGES LOCATIVES

Le Locataire paiera, en sus du loyer, une avance mensuelle pour charges locatives :

Avance mensuelle sur charges : 200,00 € (deux cents euros)

Cette avance couvre la quote-part du Locataire dans les frais communs, sa consommation d'eau et le chauffage des parties privatives, suivant lecture des compteurs. Le Locataire supporte en outre, à ses frais exclusifs, sa consommation d'électricité et les redevances de télédistribution, téléphone et internet.

L'impôt foncier et tous autres impôts et taxes afférents à la propriété demeurent à la charge exclusive du Bailleur.

Chaque année, un décompte des charges sera remis par le Bailleur au Locataire. La différence entre les charges réelles et les avances versées sera réglée par la partie débitrice dans le mois de la notification du décompte.

ARTICLE 6 — GARANTIE LOCATIVE ET REMISE DES CLÉS

Pour garantir le paiement des loyers et l'exécution de ses obligations, le Locataire constitue une garantie locative, au plus tard le jour de la remise des clés :

Montant de la garantie locative : 3 000,00 € (trois mille euros)

Forme de la garantie : Garantie bancaire « à première demande » — montant bloqué, versé au Bailleur sur simple demande

La garantie est maintenue pendant toute la durée du bail. Elle est restituée à l'expiration du bail, après remise des clés, établissement de l'état des lieux de sortie et décompte des charges, déduction faite des sommes éventuellement dues. À défaut de restitution dans les délais après mise en demeure, une pénalité de 10 % du loyer mensuel par mois de retard est due au Locataire.

En cas de perte ou de vol des clés, les frais de remplacement des clés, des cylindres de serrure et des dispositifs de sécurité (badges, télécommandes, cartes d'accès) sont à la charge du Locataire.

ARTICLE 7 — ENTRETIEN, RÉPARATIONS ET SÉCURITÉ

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

Le Locataire utilise les équipements sanitaires conformément à leur destination. Il est interdit de jeter dans les éviers, lavabos, baignoires, douches et WC des graisses, huiles, lingettes, protections hygiéniques ou tout autre objet ou substance susceptible d'obstruer ou d'endommager les canalisations ; les frais de débouchage ou de réparation résultant d'un usage non conforme sont à sa charge.

Le Locataire entretient les peintures intérieures, sans obligation de les refaire au-delà de l'usure normale, et nettoie régulièrement les vitres.

Le Locataire prend toutes les mesures nécessaires pour préserver du gel les tuyaux, compteurs et appareils sanitaires, notamment en maintenant un chauffage suffisant en période de froid ; les dégâts résultant d'un défaut de précaution sont à sa charge.

Le Locataire n'effectuera aucune transformation ni percement sans autorisation écrite préalable du Bailleur. En cas d'autorisation, il remettra les lieux dans l'état de l'état des lieux d'entrée, compte tenu de l'usure normale et de la vétusté, à sa sortie.

Il est interdit de fumer à l'intérieur du Logement. Le Locataire informera sans retard le Bailleur de toute réparation incombant à ce dernier ou de tout sinistre constaté.

Le Bailleur ne peut être tenu qu'à l'exécution des réparations mises à sa charge par le Code civil. Les grosses réparations restent à sa charge.

Détecteurs de fumée : le Bailleur atteste avoir équipé le Logement de détecteurs de fumée conformes (marquage CE), conformément à la loi du 6 décembre 2019. L'entretien courant est à charge du Locataire.

ARTICLE 8 — CESSION ET SOUS-LOCATION

Il est interdit au Locataire de céder ou de sous-louer le présent bail, en tout ou en partie, sauf autorisation écrite préalable du Bailleur. La violation de cette interdiction constitue une faute grave permettant la résiliation du bail.

ARTICLE 9 — RESPONSABILITÉ ET RECOURS

Le Locataire répond des réclamations des voisins ou tiers causées par lui ou par les objets dont il a la garde (bruit, odeurs, dégâts).

Sous réserve des dispositions légales impératives applicables au bail d'habitation, le Locataire renonce à recours contre le Bailleur en cas de dommages (incendie, vol, dégâts des eaux, humidité) atteignant ses biens propres, ou en cas d'interruption des fluides, sauf faute du Bailleur.

En cas de réparations urgentes dont la durée excède quarante (40) jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie du logement dont le Locataire aura été privé, conformément à l'article 1724 du Code civil.

ARTICLE 10 — ASSURANCES

Le Locataire fera assurer à ses frais tous les objets mobiliers garnissant le Logement, au moins contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, le vol et le vandalisme, et souscrira une assurance responsabilité civile. Une copie de la police et la preuve du paiement de la prime seront remises au Bailleur au plus tard à la date de prise d'effet du contrat, puis chaque année.

ARTICLE 11 — INEXÉCUTION DES OBLIGATIONS

En cas de non-observation par le Locataire de ses obligations, le Bailleur peut, sept (7) jours après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, faire exécuter l'obligation méconnue ou réparer les conséquences de la carence par toute personne de son choix, aux frais du Locataire.

ARTICLE 12 — FIN DU CONTRAT

12.1 Restitution des lieux

À l'expiration du bail, le Locataire restitue les lieux en bon état, compte tenu de l'usure normale et de la vétusté. Le Locataire ne sera libéré qu'après (i) la remise contradictoire des clés et (ii) l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire. Les lieux doivent être restitués propres et entièrement vides.

Si le Locataire, dûment convoqué, est absent lors de l'état des lieux de sortie, celui-ci pourra être effectué par constat d'huissier, réputé contradictoire, aux frais du Locataire.

12.2 Résiliation par le Bailleur pour besoin personnel

Conformément à l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006, le bail qui vient à cesser est prorogé, à moins que : a) le Bailleur déclare avoir besoin des lieux pour les occuper lui-même ou les faire occuper par un parent ou allié jusqu'au 3e degré inclus ; b) le Locataire ne remplisse pas ses obligations ; c) il existe d'autres motifs graves et légitimes établis par le Bailleur, le transfert de propriété du logement ne valant pas motif grave et légitime.

ARTICLE 13 — CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le non-paiement à échéance d'un seul terme du loyer, des avances sur charges, ou des frais dus au Bailleur, entraîne la résiliation de plein droit du présent contrat si le Locataire n'a pas intégralement payé les montants dus dans les quinze (15) jours de l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée.

ARTICLE 14 — VISITE DES LIEUX

Deux fois par an, sur rendez-vous préalable, le Bailleur ou son mandataire peut accéder aux lieux loués pour vérifier l'accomplissement des obligations du Locataire. Trois mois avant l'expiration du bail, ou en cas de vente, le Locataire tolérera les visites de potentiels locataires ou acquéreurs, deux jours par semaine, deux heures consécutives.

ARTICLE 15 — ORDRE INTÉRIEUR

Les animaux domestiques sont admis sous réserve de l'accord écrit préalable du Bailleur.

Il est interdit d'entreposer quoi que ce soit dans les parties communes (entrée, couloirs, paliers). L'installation fixe d'une antenne parabolique est soumise à l'accord préalable du Bailleur.

ARTICLE 16 — DISPOSITIONS LÉGALES

Pour ce qui n'est pas prévu au présent bail, les parties se réfèrent aux prescriptions légales luxembourgeoises.

ARTICLE 17 — SOLIDARITÉ ET PLURALITÉ DE LOCATAIRES

Tous les engagements pris par le Locataire sont solidaires et indivisibles entre les personnes désignées comme « Locataire ». Au cas où l'un des Locataires quitte le Logement, cette résiliation emporte la résiliation de plein droit de l'ensemble du contrat, sauf accord écrit du Bailleur pour conclure un nouveau bail avec le ou les Locataires restants.

ARTICLE 18 — PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les Parties s'engagent à respecter, en leur qualité respective de responsable du traitement, les prescriptions du Règlement Général sur la Protection des Données (Règlement UE 2016/679 du 27 avril 2016, dit RGPD) dans le cadre de l'exécution du présent contrat.

ARTICLE 19 — DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION

Le présent contrat de bail est soumis au droit luxembourgeois. En cas de litige, les tribunaux de la Ville de Luxembourg auront compétence exclusive.

ARTICLE 20 — DOCUMENTS À FOURNIR

Le présent contrat sera nul et non avenu si, au plus tard à la remise des clés, le Locataire n'est pas en mesure de justifier de :

- la preuve de constitution de la garantie locative (attestation bancaire ou preuve de virement) ;
- le cas échéant, l'attestation d'ordre permanent pour le paiement du loyer et des charges ;
- le paiement du premier loyer et des charges ;
- l'attestation d'assurance des lieux loués, à compter de la remise des clés.

ANNEXES

Sont annexés au présent contrat de bail :

- L'état des lieux d'entrée, dressé contradictoirement et signé par toutes les Parties (au plus tard le jour de l'entrée en cas de garantie locative) ;
- Le certificat de performance énergétique (Energiepass).

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

Chaque page est paraphée ; la dernière est signée. Chaque signature est précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé ».

Bailleur : Jean DUPONT Date : _____ Lieu : _____	Signature : *Lu et approuvé*
Locataire : Marie MARTIN Date : _____ Lieu : _____	Signature : *Lu et approuvé*