

DUREE DU BAIL

Le présent contrat de bail débute le [REDACTED]

Il est conclu pour une durée d'un an. A l'arrivée de son terme, et sauf dénonciation trois mois avant son échéance, le présent contrat de bail sera tacitement prorogé pour une durée indéterminée.

Un fois reconduit, le présent contrat de bail sera résiliable par chacune des Parties à tout moment et sous réserve du respect d'un préavis de trois mois.

La dénonciation n'est valable que si elle est faite par lettre recommandée adressée à l'autre Partie ou par ministère d'un huissier de justice.

A l'expiration du présent contrat de bail, le Locataire est tenu de restituer les lieux en parfait état en tenant compte de l'usure normale. Le Locataire ne sera libéré qu'après la remise des clés au Bailleur (ou à son représentant) et la réalisation d'un état des lieux dressé contradictoirement entre les Parties. Le dépôt des clés chez le Bailleur ou son représentant à son insu ou contre son gré (dépôt dans la boîte aux lettres, etc...), l'envoi des clés sous pli recommandé ou sans, ne libérera pas non plus le Locataire de ses obligations notamment de paiement.

La retenue des clés du fait du Locataire engendre automatiquement l'obligation pour le Locataire de payer le loyer dû au prorata du temps de rétention des clés et ce, même si le délai de préavis est dépassé.

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 le Locataire. Si le Locataire reste dans les lieux à l'expiration du contrat de bail, il sera tenu de payer une indemnité d'occupation mensuelle égale au loyer.

GARANTIES

Pour garantir le paiement du loyer et/ou des autres obligations découlant du présent contrat de bail, une garantie locative de :

[REDACTED]

est à payer par le Locataire au Bailleur au plus tard pour la remise des clefs.

Une telle garantie locative sera versée soit sous forme de garantie bancaire à première demande, émise par une banque luxembourgeoise soit par virement bancaire sur le compte du Bailleur tel que mentionné ci-dessus.

La garantie locative ne pourra sous aucun prétexte être affectée par le Locataire au paiement des derniers loyers.

La garantie locative doit être maintenue pendant toute la durée du contrat de bail.

La garantie locative sera remboursée sans délai après l'état des lieux de sortie, déductions faites des éventuelles sommes qui seraient dues par le Locataire au Bailleur.

RESILIATION PAR LE BAILLEUR

Le Bailleur est autorisé à dénoncer le présent contrat de bail à tout moment et sans observation de délai pour le cas où le Locataire ne remplisse pas régulièrement les obligations assumées au présent contrat de bail, stipulé dans le paragraphe des Charges et Conditions et spécialement s'il ne paie pas régulièrement le loyer échu ou les charges. Si le présent contrat de bail venait donc à être rompu par la faute du Locataire, tel décrit ci-dessus, celui-ci devra au Bailleur une indemnité irréductible et forfaitaire de trois mensualités de loyer à titre d'indemnité de relocation et de manque à gagner.

La résiliation n'est valable que si elle est faite par lettre recommandée avec accusé de réception et ce avec 3 mois de préavis avant la date d'échéance.

CONDITIONS GENERALES

- Sauf autorisation expresse et écrite du Bailleur, le présent contrat de bail ne peut être cédé, pour quelque motif que ce soit, par le Locataire et toute sous-location même partielle reste interdite.
- Le Locataire s'engage à entretenir les lieux loués en bon père de famille et à restituer l'objet du bail à la fin du présent 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 au début et à la fin du bail. Toute détérioration survenant pendant la durée du présent contrat de bail est à signaler au Bailleur dans les plus brefs délais.
- Une copie certifiée du certificat de performance énergétique sera remis au Locataire à la signature du présent contrat de bail
- Le locataire doit s'assurer contre le risque locatif auprès d'une société d'assurance du Grand-Duché de Luxembourg. La police d'assurance devra en outre couvrir le recours des tiers et des voisins. Le(s) contrat(s) d'assurance doi(ven)t être conclu(s) pour toute la durée du bail et une copie doit en être remise au Bailleur. Le Bailleur pourra demander à recevoir chaque année la preuve du maintien de l'assurance contractée par le Locataire.
- 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. 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 et ceci par des hommes de métier. Il est expressément entendu entre les Parties que toutes réparations sanitaires qui sont nécessaires suite à de tels dégâts sont à charge du Locataire.

- Le Locataire ne pourra pas apporter aux lieux loués des modifications tels que percements de murs importants ou autres changements quelconques sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Tous les aménagements qu'il aurait faits, avec cette autorisation, ainsi que tous embellissements et améliorations effectués pendant la durée du bail aux frais du preneur, resteront à la fin du présent contrat de 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 les Parties.
- 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 (e), à moins qu'il n'y ait eu convention contraire entre les Parties avant l'exécution des travaux.
- 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 et le Locataire ne pourra dans ce cadre aucunement être tenu responsable d'un quelconque dommage, dégradation ou perte de valeur du bien loué consécutif au retard dans l'exécution des travaux.
- Le Locataire est tenu d'informer immédiatement le Bailleur de toute nécessité de réparation à sa charge ou de tout dommage naturel qu'il observe, comme par exemple des fuites -du toit, -des toilettes, -canalisations, -tuyaux ou tout autre élément qui pourrait avoir un impact négatif sur le bien loué ou l'immeuble en raison d'un entretien insuffisant. S'il ne le fait pas immédiatement, il pourra être considéré comme personnellement responsable des frais de réparation et de remise en état.
- Tous les travaux de réparation à l'intérieur ou à l'extérieur du bien loué et/ou de l'immeuble, de quelque genre ou de quelque durée qu'ils soient, doivent être tolérés par le Locataire conformément aux dispositions légales. Dans ce cadre, le Locataire doit garantir l'accès aux lieux loués.
- Il est expressément interdit au Locataire de faire des trous ou de planter des clous (de tailles importantes) dans les murs sans l'accord explicite et préalable du Bailleur. L'installation d'antennes paraboles aux fenêtres est également interdite.
- Le Locataire tolérera la visite des lieux loués par le Bailleur deux fois par an aux fins d'un examen éventuel. Dans ce cadre, le Bailleur se mettra en contact avec le Locataire au moins 15 jours à l'avance afin de fixer d'un commun accord une visite.
- Les animaux de compagnie tels que les chats ou les chiens sont tolérés à condition qu'ils ne causent pas de perturbations dans le voisinage telles qu'aboiements excessifs ou salissures, qu'ils ne mettent pas le voisinage en danger et qu'ils soient élevés dans le respect de leur espèce. Le Locataire doit veiller à ce que ces conditions soient respectées en tout temps.
- Si le bien loué détient un jardin, un balcon ou une terrasse : Le Locataire est également tenu d'entretenir ces parties extérieures et les devantures qui sont à sa disposition (tondre le gazon, retirer les mauvaises herbes, nettoyer, ne pas encombrer...).
- A partir du moment où le présent contrat de bail est dénoncé ou résilié, le Bailleur (ou son représentant) aura le droit pendant deux demi-journées de chaque semaine, à déterminer d'un commun accord avec le Locataire et au moins 48 heures à l'avance, à faire visiter les lieux loués à des amateurs en vue d'une relocation desdits lieux. Le Bailleur a le même droit en cas de vente. Sauf à ce qu'il en soit décidé différemment d'un commun accord entre les Parties, lesdites visites auront lieu du lundi au vendredi entre 9h00 et 18h00 (hors jours fériés).

Le Locataire autorisera le Bailleur (ou son représentant) à accrocher une pancarte visiblement sur la façade du bâtiment, de prendre des photos de l'intérieur et de l'extérieur, et/ou ainsi de publier des annonces (internet, magazines ou journaux), afin de ne pas retarder la relocation ou la vente.

- Les modalités lors de l'état des lieux de sortie sont les suivantes :
 - Le Locataire est dans l'obligation de restituer les lieux loués dans un état de propreté identique à celui dans lequel il les a trouvés lors de son entrée en jouissance et tel que cela figure dans l'état des lieux d'entrée.
 - Les lieux doivent être entièrement vides.

Si les lieux étaient fraîchement peints et rénovés au moment de la remise des clés (tel que cela figure dans l'état des lieux d'entrée) et que le Locataire quitte les lieux avant la fin du présent contrat de bail : Le Locataire est tenu de faire repeindre les lieux loués à son départ, dans la teinte définie dans l'état des lieux d'entrée, avec une peinture professionnelle et selon les règles de l'art (voir référence et marque de couleur si existant). Si nécessaire, la peinture doit être réalisée par des professionnels.

A l'expiration de la location, au cas où l'une des Parties, ne serait pas présente aux dates et heures fixées d'un commun accord, l'état des lieux pourra être effectué hors de sa présence à la première date utile, avec constat d'huissier qui sera réputé être établi contradictoirement.

Toutes les conditions qui précèdent sont à considérer comme essentielles, leur inobservation même partielle justifiant le cas échéant la résiliation immédiate du présent contrat de bail.

Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent contrat de bail, les Parties se réfèrent aux dispositions légales applicables en matière de bail à loyer et aux usages locaux.