



CONTRAT DE BAIL ABORDABLE

Entre les soussignés :

- **L'Administration Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette (0000 5132 045) », agissant en qualité de Bailleur Social, Bailleur établie en sa maison communale sise à L-4002 ESCH-SUR-ALZETTE, Place de l'Hôtel de Ville, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins, à savoir**

M. WEIS Christian , bourgmestre,

M. KNAFF Pim

M. ZWALLY André

M. SEHOVIC Meris

M. CAVALEIRO Bruno, échevins,

ci-après désigné comme « le Bailleur », d'une part, et

- **[Nom Prénom] [(Matricule)] demeurant à Esch-sur-Alzette,**
- **ci-après « Locataire », d'autre part.**

Le présent bail abordable est régi par les dispositions de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, ci-après la « Loi ». Il est également soumis aux dispositions de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, à l'exception des articles 1 à 15.

1. Désignation des locaux

Le Bailleur loue au Locataire, qui l'accepte, le logement situé

dans le bâtiment **[batID]**, inscrit au cadastre de la commune d'Esch-sur-Alzette sous le numéro **[N° cadastre]**, au **[N°, Rue, CP]** Esch-sur-Alzette, **[Etage] [N° Appartement]** (à défaut 'maison'), d'une surface pondérée totale de **[m²]**, comprenant **[Nbr chambres, chambres à coucher, salles d'eau/de bains, toilettes, cuisine, balcon, jardin, cave, cellier...]**.

La cuisine du bien loué est équipée d'un évier en inox avec robinet.

Pour le reste, la cuisine n'est pas équipée. L'équipement de la cuisine incombe au Locataire qui en porte seul les frais. L'installation d'une cuisine doit se faire selon les règles de l'art en veillant à ne pas abîmer les locaux. Le Locataire est tenu d'informer le Bailleur de son intention d'installer une cuisine et de présenter les plans y relatifs. Il ne pourra faire installer de cuisine nécessitant des travaux d'aménagement qu'après consentement exprès et écrit du Bailleur.

Ainsi que le tout existe, sans exceptions ni réserves, le Locataire déclarant connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans l'état dans lequel ils se trouvent.

2. Conditions d'occupation

Au jour de la conclusion du présent contrat de bail, la communauté domestique du Locataire se compose comme suit :

1. **NOM / PRENOM / MATRICULE**
2. ***
3. ..
4. ..

- La tenue d'animaux domestiques par le Locataire est strictement interdite.
- Le Locataire occupe les lieux personnellement avec les membres de sa communauté domestique. Il ne peut y installer des tiers en sa présence ou en son absence sans l'autorisation préalable, expresse et écrite du Bailleur.
- Le Locataire s'engage à jouir des lieux loués, y compris des parties extérieures de ceux-ci et des parties communes, en bon père de famille et conformément aux dispositions contractuelles, administratives et légales en vigueur, et de les garder en bon état d'entretien et d'utilisation.
- Le Locataire ne pourra pas apporter aux lieux loués des modifications telles que percements des murs ou autres changements quelconques sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.
- L'utilisation doit en tout temps être conforme à l'ordre public et aux bonnes mœurs ainsi qu'au Règlement d'ordre intérieur qui pourrait être adopté.
- Le Bailleur est en droit de modifier et d'adapter le Règlement d'ordre intérieur de l'immeuble pendant toute la durée du présent contrat. Lesdites modifications ou adaptations s'imposeront au Locataire, ce que ce dernier accepte expressément.
- Le Locataire ne peut, ni sous-louer, ni mettre à disposition, à titre gratuit ou à titre onéreux, en tout ou en partie, les lieux loués, sous aucun prétexte, même provisoirement.
- Le Locataire ne peut céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
- Le Locataire ne doit rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres Locataires et à la bonne tenue de l'immeuble.
- Le Locataire s'engage à respecter scrupuleusement les limites des lieux loués. Tout débordement ou empiètement sur les parties communes est sanctionné par le Bailleur.
- Le Locataire ne peut en aucun cas exercer une activité commerciale, libérale ou artisanale, et plus généralement une activité professionnelle dans les lieux loués. Toute domiciliation d'entreprise dans les lieux loués est également strictement interdite.
- Le Locataire doit impérativement contracter une assurance risques locatifs auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Luxembourg, et ce pour toute la durée du bail.

3. Durée du bail

Le présent bail prend effet le **[Date début bail]** et est conclu pour une durée indéterminée.

Le Locataire occupe le logement pendant toute la durée du bail à titre d'habitation principale et permanente.

4. Loyer

4.1 Montant du loyer et modalités de paiement

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **[Montant du Loyer net] €**.

Le loyer est fixé selon les conditions énumérées à l'article 60 de la Loi.

Une avance sur les charges de **[Montant avances] €** est payable avec le loyer.

Le loyer brut de [**Montant loyer net + Charges = Montant loyer brut**] € est payable *postnumerando* (après y avoir habité), le premier de chaque mois qui suit le mois de l'habitation, sur un des comptes bancaires au nom de la Recette Communal de la Ville d'Esch/Alzette, indiqués ci-dessous, avec la référence 'Loyer du mois... + Matricule' :

- BIC:CCPLLULL - IBAN: LU32 1111 0000 2121 0000
- BIC: BCEELULL - IBAN LU22 0019 5001 0100 7000
- BIC: CCRALULL - IBAN LU59 0090 0000 0389 5042
- BIC: BGLLLULL - IBAN LU71 0030 0140 0268 0000
- BIC: BILLLULL - IBAN LU02 0029 1118 0900 0000
- BIC: CELLLULL - IBAN LU57 0141 3100 1040 0000

Le Bailleur invite expressément le Locataire de mettre en place une domiciliation auprès de la recette de la Ville d'Esch-sur-Alzette en téléphonant au numéro (+352) 2754-3279, écrivant à recette@villeesch.lu ou en vous rendant au service de la Recette Communale à l'Hôtel de Ville.

Le Locataire n'est en aucun cas autorisé à compenser d'éventuelles créances propres avec celles existant au profit du Bailleur, à retenir les loyers pour quelque raison que ce soit, à réduire unilatéralement le loyer en prétextant l'existence d'une créance à l'encontre du Bailleur ou à exercer un quelconque droit de rétention.

4.2 Révision du loyer

4.2.1 Révision annuelle du loyer

Conformément à l'article 62 de la Loi, le loyer abordable est révisé annuellement par le Bailleur. Le loyer révisé est applicable dès sa notification au Locataire par décision écrite du Bailleur.

Le Locataire est tenu, sur demande du Bailleur, de fournir tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi administratif de leur dossier dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la demande du Bailleur.

A défaut, le Bailleur peut demander un loyer forfaitaire mensuel ne pouvant pas dépasser le plafond du loyer abordable applicable au Locataire, conformément à l'annexe III de la Loi.

Si pendant la période d'application du loyer forfaitaire, le Locataire fournit les informations demandées par le Bailleur, ce dernier procède à la révision du loyer dans le mois de la réception des informations complètes. Aucun remboursement des sommes perçues en vertu de l'application du loyer forfaitaire ne peut être opéré.

4.2.2 Autre hypothèses de révision du loyer

Le loyer abordable est aussi révisé dans les hypothèses suivantes :

- S'il y a un changement de la composition de la communauté domestique du Locataire ;
- S'il y a une diminution du revenu de la communauté domestique du Locataire d'au moins 5% par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel ;
- S'il y a une augmentation du revenu de la communauté domestique du Locataire d'au moins 5 % par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel.

À tout moment, le Locataire est tenu d'informer sans délai le Bailleur de tout changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son loyer en joignant, le cas échéant, les pièces justificatives de ce changement.

Le Bailleur établit le loyer révisé dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'information et des justificatifs par le Locataire. Le premier jour du mois qui suit l'expiration de ce délai, le loyer ainsi révisé est applicable, sans effet rétroactif. Il en résulte que le Locataire supporte les conséquences d'un retard dans la délivrance au Bailleur de l'information et des justificatifs relatifs au changement de sa situation.

A défaut pour le Locataire d'informer le Bailleur de l'une des causes de révision du loyer visée au présent article, le Bailleur peut réclamer les éventuelles augmentations de loyer, avec effet rétroactif à la date du fait déclencheur, lors de la révision annuelle suivante.

5. Résiliation du bail abordable

5.1. Modalités de résiliation

Toute résiliation doit être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception. Le date du cachet de la poste fait foi. Toute communication faite par lettre recommandée, en exécution du présent contrat de bail, est censée être faite à la date de présentation de la lettre recommandée à la poste, la date du cachet de la poste faisant foi.

5.2. Résiliation du bail abordable par le Locataire

Le Locataire est autorisé à dénoncer le bail à tout moment et sans motif, moyennant le respect d'un préavis de 3 (trois) mois.

5.2.1. Résiliation du bail abordable par le Bailleur

5.2.1.1. Résiliation d'office du bail abordable

Conformément à l'article 69 de la Loi, si en cours de bail, un membre de la communauté domestique du Locataire ne respecte plus les critères d'éligibilité prévus à l'article 55, paragraphe 3, de la Loi, le Locataire en informe le Bailleur dans les meilleurs délais. A l'expiration d'un délai de douze mois à compter de la notification au Bailleur, le bail abordable est résilié d'office et le Locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Si le non-respect des critères d'éligibilité prévus à l'article 55, paragraphe 3 de la Loi, est constaté par le Bailleur, à défaut d'information du Locataire, le bail abordable est résilié d'office et le Locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification du constat de non-respect par le Bailleur au Locataire.

A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la mise en demeure du Locataire pour défaut de paiement de loyer et de charges, le bail abordable peut être déclaré résilié d'office par le Bailleur et le Locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

5.2.1.2. Résiliation pour autres motifs graves et légitimes

Sauf les cas de préavis particuliers prévus par la Loi et par le point 5.2.1.1. du présent contrat, le Bailleur peut mettre fin au bail, moyennant respect d'un préavis de trois (3) mois, pour un motif grave et légitime, notamment lorsque le Locataire est à l'origine d'un trouble de voisinage, ou de dégradations dûment constatées dans le logement loué ou dans les parties communes de l'immeuble dans lequel il se trouve. Cette résiliation intervient avec effet immédiat en cas de non-respect par le Locataire de ses obligations rendant impossible la poursuite des relations contractuelles

5.2.1.3. Résiliation pour refus de proposition de relogement

Sous réserve des dispositions de l'article 67 de la Loi, dans l'hypothèse où le Locataire refuse deux (2) propositions de relogement formulées par le Bailleur en application de l'article 6 « Relogement » du présent contrat, le présent bail est résilié d'office à l'expiration d'un délai de six (6) mois à compter de la date de notification de la deuxième proposition de relogement.

6. Relogement

Le Bailleur propose un relogement :

- au Locataire occupant un logement sous-occupé¹ au sens de l'article 66;
- au Locataire occupant un logement non conforme aux obligations de la loi du 20 décembre

- 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation;
- au Locataire occupant un logement devant faire l'objet de travaux de rénovation ou de transformation.

7. Clause relative au décès du Locataire

Conformément à l'article 70 de la Loi, si en cours de bail, le Locataire décède, le bail abordable est transmis à ses ayants droit s'ils répondent aux conditions d'éligibilité prévues à l'article 55, paragraphe 3 de la Loi, et si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui. La résidence effective à l'adresse du Locataire est vérifiée par l'inscription au registre communal de la population.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1^{er}, le bail abordable est résilié et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de douze (12) mois à compter du décès.

En cas de non-libération des lieux loués dans le délai de douze (12) mois précité dû, soit à l'absence de réaction des ayants-droits, soit en cas de suspicion de succession vacante, le Bailleur est expressément autorisé à faire déposer le mobilier et les diverses affaires restant dans les lieux loués dans un endroit qu'il juge adéquat, les frais de déménagement et de gardiennage du mobilier ainsi déposé étant intégralement à charge de la succession du Locataire défunt.

Faute d'enlèvement de ces biens par les héritiers dans les trois (3) mois qui suivent leur enlèvement et leur dépôt, le Bailleur est autorisé à procéder à la vente du mobilier en question. Le produit de la vente, après déduction des frais de déménagement, de dépôt et autres frais éventuels découlant du bail à charge de la succession, est déposé sur un compte bancaire à disposition des héritiers. En cas de succession vacante établie, le Bailleur disposera librement des biens mis en dépôt.

8. Droit de visite des lieux par le Bailleur

Les autorités visées à l'article 79 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, peuvent visiter les lieux loués en vue de la réalisation des contrôles dont elles ont la charge.

Le Bailleur peut visiter les lieux loués ou les faire visiter pour s'assurer de l'état du logement et déterminer si des travaux de réparation sont nécessaires, ainsi que chaque fois que cela est nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble, notamment en cas d'urgence, ainsi que pour la lecture des calorimètres, pendant la journée. En cas de péril en la demeure, l'accès lui est autorisé à toute heure de la journée et de la nuit.

En cas de résiliation ou de fin de bail, le Bailleur ou son représentant est autorisé à faire visiter les lieux loués pendant la journée, moyennant information préalable du Locataire vingt-quatre (24) heures avant la visite.

Le Locataire doit veiller à rendre les lieux loués accessibles même lorsqu'il est absent.

Il doit donner accès, dans les lieux loués, au Bailleur ou à ses représentants, à leurs architectes ou entrepreneurs, aussi souvent que nécessaire.

9. Protection des données à caractère personnel

9.1.1. Responsable du traitement

Le Bailleur, en qualité de responsable du traitement, dont le siège se situe à L-4002 ESCH-SUR-ALZETTE, B.P. 145, s'engage à respecter la législation européenne et nationale applicable en matière de protection des données à caractère personnel.

Conformément à l'article 74 (3) de la « Loi », il est co-responsable, en qualité de promoteur social, avec le Ministre ayant le Logement dans ses attributions, concernant le traitement des données à caractère personnel dans le cadre du Registre National des Logements Abordables.

9.1.2. Finalité du Traitement

Le traitement des données à caractère personnel du présent document a pour finalité la conclusion et le suivi du présent contrat de bail.

9.1.3. Base de licéité

Dans le cadre de l'exécution du présent contrat de bail, le Bailleur est amené à traiter les données à caractère personnel du Locataire, ce

- afin de respecter les obligations fixées dans la « Loi »
- pour les besoins de bonne exécution de la relation contractuelle.

9.1.4. Catégories de données traitées

Toutes les données personnelles recueillies, à savoir, entre autres, les données relatives à l'état civil, la situation financière, la matricule, du Locataire ainsi que de ses ayants-droits, sont traitées en conformité avec la loi « Loi ».

9.1.5. Destinataires des données traitées

Les données personnelles du Locataire sont traitées par les agents de la Ville d'Esch-sur-Alzette, faisant partie des services qui ont la charge du traitement et de la conclusion du présent contrat de bail.

Les agents de la Ville d'Esch-sur-Alzette sont tenus au secret professionnel pour tous les renseignements obtenus dans le cadre du traitement du contrat de bail, et qu'ils ne peuvent divulguer à d'autres tiers non-autorisés des données relatives à un dossier traité qu'en cas d'obligation légale.

9.1.6. Critères utilisés pour déterminer la durée de conservation de vos données

La Ville d'Esch-sur-Alzette conserve les données du Locataire pendant toute la durée de vie du présent contrat de bail et seront archivées à la fin de ladite relation contractuelle.

9.1.7. Droits des personnes concernées

Le Locataire a le droit :

- D'accéder aux données vous concernant et en obtenir une copie (article 15 du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données)
- D'obtenir la rectification de données inexactes ou incomplètes (article 16 du Règlement précité)
- De s'opposer au traitement de vos données dans les conditions prévues par l'article 21 du Règlement précité, sachant qu'un tel refus peut aboutir à un refus de traitement de la demande, respectivement de résiliation du contrat de bail.

9.1.8. Question concernant les traitements de vos données à caractère personnel

Pour toutes questions relatives au traitement de ses données personnelles, le Locataire ou ses ayants-droits peuvent s'adresser au délégué à la protection des données du Bailleur :

Par courriel :	dpo@villeesch.lu
Par voie postale :	Ville d'Esch-sur-Alzette A l'attention du délégué à la protection des données B.P. 145 L-4002 ESCH-SUR-ALZETTE

9.1.9. Réclamations

Si le Locataire estime que le traitement de vos données effectué par la Ville d'Esch-sur-Alzette constitue une violation du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, vous pouvez introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente :

Commission Nationale pour la Protection des Données 15, Boulevard du Jazz L-4370 BELVAUX
--

Fait en double exemplaire à Esch-sur-Alzette, le **[Date]**

pour le Bailleur

pour le Locataire

Christian Weis
Bourgmestre

Mme /M. **[Nom Prénom]**
Locataire

Pierre-Marc Knaff
Échevin

André Zwally
Échevin

Meris Sehovic
Échevin

Bruno Cavaleiro
Échevin