



COMISSIÓ NACIONAL DE L'HABITATGE  
MODEL DE CONTRACTE  
D'ARRENDAMENT D'HABITATGE

---

## MODEL

### CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE

[PARRÒQUIA], [DATA].

#### **REUNIDES**

D'una part, el Sr./la Sra. [NOM I COGNOMS DE LA PERSONA ARRENDADORA O DE QUI LA REPRESENTA], major d'edat, de nacionalitat [NACIONALITAT DE LA PERSONA ARRENDADORA O DE QUI LA REPRESENTA], amb [TIPUS DE DOCUMENT D'IDENTITAT DE LA PERSONA ARRENDADORA O DE QUI LA REPRESENTA: passaport/document nacional d'identitat/... número [NÚMERO DEL DOCUMENT D'IDENTITAT DE LA PERSONA ARRENDADORA O DE QUI LA REPRESENTA], actuant en nom

{**OPCIÓ PERSONA FÍSICA:** propi, amb domicili a [ADREÇA DE LA PERSONA ARRENDADORA] i NRT/NIA [NRT/NIA DE LA PERSONA ARRENDADORA],}

{**OPCIÓ PERSONA JURÍDICA O ENTITAT:** i representació de [IDENTIFICACIÓ DE L'ENTITAT REPRESENTADA] en qualitat de [PODER DE REPRESENTACIÓ],

{**OPCIÓ REPRESENTACIÓ PERSONAL:** i representació de [IDENTIFICACIÓ DE LA PERSONA REPRESENTADA] en qualitat de [PODER DE REPRESENTACIÓ],

d'ara endavant “la part arrendadora”;

D'altra part,

{**OPCIÓ UNA SOLA PERSONA ARRENDATÀRIA:** el Sr./la Sra. [NOM I COGNOMS DE LA PERSONA ARRENDATÀRIA], major d'edat, de nacionalitat [NACIONALITAT DE LA PERSONA ARRENDATÀRIA], amb [TIPUS DE DOCUMENT D'IDENTITAT DE LA PERSONA ARRENDATÀRIA: passaport/document nacional d'identitat/... número [NÚMERO DEL DOCUMENT D'IDENTITAT DE LA PERSONA ARRENDATÀRIA], NRT/NIA [NÚMERO D'NRT/NIA DE LA PERSONA ARRENDATÀRIA] i domicili, a l'efecte de notificacions i de citacions, a l'habitatge descrit al manifest I, actuant en nom propi, d'ara endavant “la part arrendatària”};

{**OPCIÓ DUES O MÉS PERSONES ARRENDATÀRIES:** [LA MATEIXA INFORMACIÓ PER A CADA PERSONA], actuant totes en nom propi i solidàriament, d'ara endavant i conjuntament “la part arrendatària”};

Ambdues parts, en les respectives capacitats en què actuen, es reconeixen mútuament capacitat legal per contractar i obligar-se i

#### **MANIFESTEN**

I. Que la part arrendadora és [TIPUS DE DRET DE LA PART ARRENDADORA] propietària/usufructuària/emfiteuta/superficiària/arrendatària amb dret de sots-arrendament/... de la unitat immobiliària descrita a continuació, d'ara endavant i en conjunt “l'habitatge”:

- de tipus [TIPUS D'HABITATGE] estudi/apartament/casa adossada/xalet/...
- situat a [ADREÇA COMPLETA DE L'HABITATGE]
- construït l'any [ANY DE CONSTRUCCIÓ]

- amb una superfície construïda aproximada de [SUPERFÍCIE DE L'HABITATGE] m2
- amb referència cadastral número [NÚMERO DE REFERÈNCIA CADASTRAL]
- amb Codi Edificis Seguretat de les Instal·lacions (CESI) de l'edifici [CESI]
- {**OPCIÓ CERTIFICAT D'HABITABILITAT:** amb un nivell d'habitabilitat [NIVELL D'HABITABILITAT] segons **certificat d'habitabilitat** número [NÚMERO DEL CERTIFICAT D'HABITABILITAT] de data [DATA DEL CERTIFICAT D'HABITABILITAT] del qual s'adjunta una còpia com **Annex 1**}
- {**OPCIÓ CÈDULA D'HABITABILITAT:** amb **cèdula d'habitabilitat** número [NÚMERO DE LA CÈDULA D'HABITABILITAT] de data [DATA DE LA CÈDULA D'HABITABILITAT] de la qual s'adjunta una còpia com **Annex 1**}
- [ACCESSIBILITAT]
  - adaptat
  - practicable
- [QUALIFICACIÓ ENERGÈTICA]
  - sense qualificació energètica
  - amb una qualificació energètica de [QUALIFICACIÓ ENERGÈTICA] segons **etiqueta energètica** número [NÚMERO DE REGISTRE] de data [DATA DE REGISTRE] de la qual s'adjunta una còpia en **Annex 2**
- amb [ESTANCES PRIVATIVES]
  - menjador sala d'estar cuina i zona de nit (habitatge reduït)
  - cuina independent
  - cuina menjador
  - menjador independent
  - sala d'estar independent
  - menjador sala d'estar
  - [NOMBRE DE DORMITORIS DE DOS LLITS] dormitori/s de dos llits (o doble/s)
  - [NOMBRE DE DORMITORIS D'UN LLIT] dormitori/s d'un llit (o simple/s)
  - [NOMBRE DE CAMBRES DE BANY] cambra/es de bany (amb dutxa o banyera)
  - [NOMBRE DE LAVABOS] lavabo/s (sense dutxa ni banyera)
  - safareig
  - terrassa o balcó
- [CALEFACCIÓ]
  - sense calefacció
  - amb calefacció de gasoil/de gas/de biomassa/elèctrica/de xarxa de calor/de bomba de calor/de geotèrmia/solar [TIPUS D'ÚS DE LA CALEFACCIÓ] individual/central amb comptador individual/central sense comptador individual
- [ACS]
  - sense aigua calenta sanitària
  - amb aigua calenta sanitària combinada amb la calefacció/independent de la calefacció de gasoil/de gas/de biomassa/elèctrica/de xarxa de calor/de bomba de calor/de geotèrmia/solar [TIPUS D'ÚS DE L'ACS] individual/central amb comptador individual/central sense comptador individual
- [AIRE CONDICIONAT]
  - sense aire condicionat
  - amb aire condicionat elèctric/de xarxa d'aire condicionat/... [TIPUS D'ÚS DE L'AC] individual/central amb comptador individual/central sense comptador individual
- [ELEMENTS DE COCCIÓ]
  - sense elements de cocció

- amb elements de cocció (placa, forn) de gas/elèctrics/de biomassa/...
- [PRODUCCIÓ D'ENERGIA]
  - sense producció autònoma d'energia
  - amb producció autònoma d'energia solar/eòlica/... per a [TIPUS D'ÚS DE L'ENERGIA PRODUÏDA] autoconsum privat/autoconsum comunitari/venda/...
- [LLAR DE FOC]
  - sense llar de foc
  - amb llar de foc
- [MOBLES]
  - sense mobles
  - amb mobles, segons **inventari del mobiliari** adjunt al present contracte com **Annex 5**
- [ASCENSOR]
  - sense ascensor
  - amb ascensor comunitari
  - amb ascensor privatiu
- {**OPCIÓ APARCAMENT:** amb dret d'ús de la plaça/les places d'aparcament [IDENTIFICACIÓ DE LES PLACES D'APARCAMENT] d'una superfície aproximada de [SUPERFÍCIE DE CADA PLAÇA D'APARCAMENT] m2 [RECÀRREGA VEHICLE ELÈCTRIC] sense/amb punt de recàrrega per a vehicle elèctric}
- {**OPCIÓ TRASTER:** amb dret d'ús del/s traster/s [IDENTIFICACIÓ DELS TRASTERS] d'una superfície aproximada de [SUPERFÍCIE DE CADA TRASTER] m2}
- {**OPCIÓ SAFAREIG COMPARTIT:** amb dret d'ús compartit del safareig [IDENTIFICACIÓ DEL SAFAREIG]}
- {**OPCIÓ TERRASSA COMPARTIDA:** amb dret d'ús compartit de la terrassa [IDENTIFICACIÓ DE LA TERRASSA] d'una superfície aproximada de [SUPERFÍCIE DE LA TERRASSA] m2}
- {**OPCIÓ JARDÍ:** amb dret d'ús [TIPUS D'ÚS DEL JARDÍ] privatiu/compartit del jardí [IDENTIFICACIÓ DEL JARDÍ] d'una superfície aproximada de [SUPERFÍCIE DEL JARDÍ] m2}

II. Que la part arrendadora està interessada en donar l'habitatge en arrendament;

III. Que la part arrendatària coneix la situació, l'estat i les condicions d'ús de l'habitatge amb totes les seves dependències, serveis, instal·lacions, segons **inventari** (que recull l'estat de l'habitatge i dels seus equipaments) adjunt al present contracte com **Annex 3**, {**OPCIÓ HABITATGE PLURIFAMILIAR:** i en particular les **normes estatutàries i reglamentàries de la comunitat de veïns** que s'adjunten com **Annex 4**,} i està interessada en prendre'l en arrendament per destinar-lo a residència permanent i habitual seva;

IV. Que la part arrendatària preveu que [NOMBRE DE PERSONES USUÀRIES HABITUALS DE L'HABITATGE] persona/es utilitzi/n l'habitatge habitualment, de les quals cap no té una discapacitat/[NOMBRE DE PERSONES USUÀRIES AMB DISCAPACITAT] té/tenen una discapacitat;

V. Que, en conseqüència, les parts formalitzen lliurement i de comú acord el present CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE que es regeix pels següents

## **PACTES**

### **1. OBJECTE**

La part arrendadora cedeix l'ús i el gaudiment de l'habitatge descrit al manifest I a la part arrendatària d'acord amb els pactes següents.

### **2. RÈGIM JURÍDIC**

La relació entre les parts es regeix pels pactes establerts en el present contracte, d'ara endavant "el contracte", i per la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent en cada moment i per qualsevol altra norma que en el futur la substitueixi o la modifiqui.

### **3. ÚS DE L'HABITATGE**

La part arrendatària accepta expressament la situació, l'estat i les condicions d'ús de l'habitatge i s'obliga a conservar-lo en el mateix estat per a l'ús al que està destinat.

La part arrendatària ha de destinar la unitat immobiliària a habitatge.

**{OPCIÓ ACTIVITAT PROFESSIONAL:** Redactar la clàusula que correspongui a l'acord entre les parts.}

**{OPCIÓ APARCAMENT:** La plaça d'aparcament no es pot destinar a cap altre ús que el de guardar-hi i estacionar-hi vehicles.}

**{OPCIÓ TRASTER:** El traster no es pot destinar a cap altre ús que el d'emmagatzemar-hi estris personals que no es puguin fer malbé i que no siguin perillosos ni inflamables.}

**{OPCIÓ ANIMALS DE COMPANYIA:** S'admet la tinença d'animals de companyia sempre i quan la part arrendatària, a títol de propietària dels animals, atesti que estan degudament identificats i inscrits al Registre d'Animals de Companyia (RAC) d'acord amb la normativa vigent relativa a la tinença d'animals de companyia i que és titular d'una pòlissa d'assegurança, contractada a una companyia d'assegurances legalment establerta per operar a Andorra, que cobreixi la responsabilitat civil derivada dels danys i perjudicis que els animals causin als béns de l'immoble, tant a les parts d'ús privatiu com a les d'ús comunitari.}

### **4. DURADA**

La durada del contracte s'estableix per un període de cinc (5)/xxxx (X) anys a comptar de la data indicada a l'inici/del XX de XXX del XXXX.

**{OPCIÓ RECUPERACIÓ ANTICIPADA:** La part arrendadora es reserva la facultat de recuperar l'habitatge en un termini no inferior a dos (2) anys per destinar-la al seu ús propi o al dels seus familiars fins al segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat. Si la part arrendadora vol fer ús d'aquesta facultat, ha de notificar-ho a la part arrendatària amb una antelació mínima de tres (3) mesos a la data en què vol exercir aquesta facultat.}

Acabat el termini inicial de vigència, el contracte es prorroga tàcitament per períodes d'un (1) any, salvat que una part no avisi l'altra de la seva voluntat de donar-lo per resolt amb una antelació mínima de tres (3) mesos a la fi del termini principal o de qualsevol de les pròrrogues.

### **5. RENDA I ACTUALITZACIÓ**

La renda mensual ha estat pactada en xxxx (XXX,XX) euros i s'ha de pagar per endavant i dins els cinc (5) primers dies de cada mes natural al compte corrent que estableixi la part arrendadora, prèvia presentació de la factura o del rebut corresponent/mitjançant domiciliació bancària en el compte IBAN ADXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX de la part arrendatària, que n'autoritza expressament el càrrec.

**{OPCIÓ REVISIÓ DE LA RENDA:** La renda és revisable a petició de la part arrendadora, un cop l'any, tenint en compte com a màxim la variació que hagi experimentat l'índex general de preus de consum (IPC) durant l'any natural anterior o, si escau, l'indicador que a aquest efecte publiqui el Govern i prenent com a base la renda que es paga quan neix el dret a la revisió. La renda revisada s'aplica a partir del dia 1 del mes següent al que s'ha practicat la revisió.}

## **6. SERVEIS**

La renda no inclou cap servei ni subministrament, que la part arrendatària ha de contractar i de pagar directament i independentment al subministrador que correspongui.

En el cas d'instal·lacions tèrmiques centralitzades que donin servei a més d'una persona usuària, la part arrendadora repercuteix a la part arrendatària les despeses individuals de consum d'energia de la instal·lació tèrmica, d'acord amb la lectura del sistema de comptabilització de consums o el coeficient corresponent segons allò previst al reglament del 29/07/2020 relatiu al repartiment dels costos en instal·lacions tèrmiques centralitzades que donin servei a més d'un usuari.

## **7. FIANÇA**

En el moment de signar el contracte, la part arrendatària lliura l'import de xxxx (XXX,XX) euros, o un aval bancari pel mateix import i per la durada del contracte, import que no pot ser superior a dues mensualitats de la renda, en concepte de fiança que té per objecte garantir que la part arrendatària compleixi les seves obligacions contractuals i cobreixi els danys que pugui ocasionar a l'habitatge, sense perjudici d'altres accions legals que se'n puguin derivar.

La fiança queda en possessió de la part arrendadora, que està obligada a retornar-la a la fi del contracte, en rebre les claus de l'habitatge, llevat que s'hagi d'aplicar, en tot o en part, a les finalitats abans esmentades, prèvia justificació documental.

## **8. OBLIGACIONS DE LA PART ARRENDADORA**

La part arrendadora està obligada a:

1. Lliurar a la part arrendatària l'habitatge de forma que estigui en condicions de servir a l'ús a què està destinat.
2. Facilitar a la part arrendatària informació suficient sobre les característiques tècniques, les instal·lacions i els serveis de l'habitatge.
3. Efectuar en l'habitatge i en les seves instal·lacions les reparacions necessàries perquè pugui continuar destinant-se a la finalitat per a la qual va ésser arrendat. Se n'exceptuen les reparacions que siguin conseqüència dels danys a què es refereix l'apartat 9 del pacte següent, que van a càrrec de la part arrendatària.
4. Garantir a la part arrendatària l'ús pacífic i el gaudiment de l'habitatge, dels annexos, de les zones comunes i, si escau, dels serveis i dels subministraments durant tota la vigència del contracte.
5. Consentir la instal·lació d'antenes de ràdio i de televisió en la forma prevista per l'òrgan administratiu competent i d'acord amb la normativa vigent i sempre en la forma que perjudiqui menys l'estètica de l'edifici.
6. Pagar les despeses de redacció del contracte d'arrendament.

## **9. OBLIGACIONS DE LA PART ARRENDATÀRIA**

La part arrendatària està obligada a:

1. Pagar la renda i, si escau, els serveis i els proveïments en els termes pactats.

2. Usar l'habitatge i les instal·lacions i els serveis amb diligència, i destinar-lo a l'ús pactat.
3. Efectuar en l'habitatge i en les instal·lacions les petites reparacions que siguin conseqüència del desgast per l'ús ordinari.
4. Consentir l'entrada de la part arrendadora a l'habitatge, per tal d'inspeccionar-lo, en hores diürnes a convenir.
5. Tolerar les reparacions en l'habitatge.
6. Posar en coneixement de la part arrendadora qualsevol novetat danyosa que es produeixi a l'habitatge, als annexos, a les zones comunes i a les instal·lacions.
7. Retornar l'habitatge a la fi de l'arrendament tal com l'ha rebut, salvat el deteriorament causat pel pas del temps i l'ús normal, o per causa inevitable. No obstant això, si el contracte ha tingut una durada inferior o igual a cinc anys, la part arrendatària ha de retornar la finca tal com la va rebre, també pel que fa a les instal·lacions i a la pintura.
8. Respondre dels danys ocasionats a l'habitatge, als annexos, a les zones comunes i a les instal·lacions, llevat que provi que s'han ocasionat sense culpa seva ni de les persones que hi conviuen.
9. Obtenir el permís escrit de la part arrendadora per fer obres que modifiquin la configuració de l'habitatge o que debilitin la naturalesa o la resistència dels materials emprats en la seva construcció.
10. Cedir les dades anuals de consums energètics per facilitar l'elaboració de l'etiqueta energètica amb el mètode simplificat.

## **10. PROHIBICIONS**

A més de les prohibicions que resulten de la legislació vigent aplicable i dels pactes del contracte, resta absolutament prohibit a la part arrendatària:

1. Destinar el pis arrendat a un ús diferent al pactat en el pacte tercer.
2. Incomplir les normes del Comú i les normes estatutàries i reglamentàries de la comunitat de veïns en relació amb la utilització dels serveis i de les zones comunes i al bon règim de convivència.
3. Instal·lar en el pis motors, màquines o artefactes que provoquin vibracions, sorolls, fums o que, de qualsevol altra manera, perjudiquin la solidesa de l'immoble o molestin els seus estadants o constitueixin un perill, d'incendi o de qualsevol altra mena.
4. Executar qualsevol mena d'obra o d'instal·lació que no estigui relacionada amb la conservació i el manteniment de l'habitatge arrendat o amb la reparació d'avaries i, en general, exercitar de manera abusiva els drets i complir deficientment les obligacions que deriven del contracte.

## **11. SOTSARRENDAMENT**

Queda expressament prohibit cedir el contracte i sotsarrendar parcialment o total l'habitatge sense el consentiment escrit de la part arrendadora.

## **12. ASSEGURANCES**

Cada part ha de contractar tenir subscripta i mantenir vigent una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil de tipus multirisc habitatge que cobreixi suficientment els danys i perjudicis que puguin ocasionar-se a l'altra part i a terceres persones.

Les parts s'obliguen que les assegurances contractades estiguin al corrent de pagament de les primes corresponents durant tota la vigència del contracte, incloses les pròrrogues, i a exhibir

l'una a l'altra els justificants de les assegurances i de la seva vigència, tantes vegades com es requereixi.

### **13. OBRES**

La part arrendatària no pot practicar cap obra a l'habitatge sense el previ consentiment per escrit de la part arrendadora, sense perjudici que es tracti d'obres per adaptar l'habitatge a criteris d'accessibilitat i disseny universal, sempre que s'acrediti i es justifiqui adequadament la discapacitat de la part arrendatària o de qualsevol membre de la unitat familiar de convivència i ho notifiqui prèviament per escrit a la part arrendadora.

En tot cas, les obres autoritzades són a càrrec de la part arrendatària i queden en benefici de l'habitatge, sense dret a indemnització ni reclamació, tret que no es considerin millores i que la part arrendadora demani expressament reposar l'habitatge al seu estat anterior.

Queda expressament prohibit realitzar obres a les façanes exteriors de l'edifici i a les zones comunes i instal·lar elements que en modifiquin l'estat o la configuració arquitectònica.

### **14. RESOLUCIÓ I RESCISSIÓ DE L'ARRENDAMENT**

La part arrendadora pot donar per resolt el contracte i demanar el desnonament de la part arrendatària per les causes següents:

- a. La manca de pagament, al seu venciment, de la renda, dels seus increments i de les quantitats complementàries assimilades a la renda per serveis o subministraments, estiguin inclosos o no en el rebut de lloguer corresponent.
- b. L'incompliment de qualsevol de les disposicions establertes en la legislació vigent que prevegin especialment la resolució i la rescissió contractual.
- c. L'incompliment de qualsevol prohibició prevista en el pactes 10, 11 i 13.

Si la part arrendatària s'oposa al desnonament motivat per incompliment de les seves obligacions, o si resolt el contracte o acabada la seva vigència, continua en la possessió i ús de l'habitatge, dels annexos, de les zones comunes o de les instal·lacions i no els retorna lliures i vacus a la part arrendadora, ha de satisfer a la part arrendadora, a més del preu de la renda i sense perjudici de la indemnització de danys i perjudicis, una multa, amb naturalesa de clàusula penal, equivalent a una tretzena part de la renda mensual per cada dia que es retardi en posar-los a disposició de la part arrendadora, o de qui ella porti causa, juntament amb les despeses derivades de la intervenció d'advocats i procuradors i les judicials que se'n puguin derivar, sense perjudici de poder exigir conjuntament la indemnització de danys i perjudicis si es demostren superiors a la multa.

### **15. JURISDICCIO**

Per a totes les qüestions i els litigis a què pugui donar lloc la interpretació, l'aplicació o l'execució del present contracte, les parts se sotmeten formalment i expressament a la jurisdicció exclusiva dels tribunals andorrans.

Havent llegit el contracte i en prova de conformitat, les parts en rubriquen les pàgines i els annexos i el signen per duplicat i a un sol efecte en el lloc i data esmentats a l'inici.

La part arrendadora

La part arrendatària

XXX

XXX



Annex 1

**CERTIFICAT D'HABITABILITAT/CÈDULA D'HABITABILITAT**

Annex 2

**ETIQUETA ENERGÈTICA**

Annex 3

**INVENTARI (ESTAT DE L'HABITATGE I DELS SEUS EQUIPAMENTS)**

[Mencionar si el pis es lliura pintat o no.]

Annex 4

**NORMES ESTATUTÀRIES I REGLAMENTÀRIES DE LA COMUNITAT DE VEÏNS**

Annex 5

**INVENTARI DEL MOBILIARI**