



Ville d'Esch-sur-Alzette



CONVENTION

Entre

L'Administration Communale de la VILLE d'Esch-sur-Alzette, en abrégé « la VILLE », N° d'identité national 0000 5132 045, établie à L – 4138 ESCH-SUR-ALZETTE, Place de l'Hôtel de VILLE, représentée par son collège des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonctions, à savoir

Monsieur Georges MISCHO, Bourgmestre,
Monsieur Martin KOX, Echevin,
Monsieur André ZWALLY, Echevin,
Monsieur Pierre-Marc KNAFF Echevin,
Monsieur Christian WEIS, Echevin ;

ci-après dénommée la « **VILLE** » ;

ET

La société en commandite simple SUDSTROUM S.à R.L. & CO S.E.C.S., dénommée ci-après « SUDSTROUM », établie et ayant son siège social à L-4220 ESCH-SUR-ALZETTE, 11, rue de Luxembourg, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B130.294 représentée par l'associée commanditée **SUDSTROUM S. à r.l.**, et pour les besoins de la présente Convention par

Monsieur Jeff PAULUS, Directeur Technique
Monsieur Torsten SCHOCKMEL, Directeur Administratif;

ci-après dénommée « **SUDSTROUM** »

Ci-après dénommés ensemble, les « **Parties** »

PREAMBULE

Considérant qu'en date du 10 décembre 2021, la Ville a conclu un contrat de bail avec BELVAL MALL S.à R.L. pour l'installation d'un « Biergercenter » au Quartier Universitét dans un local portant la référence **Surface 0.118* », sis au niveau BELVAL PLAZA II. SUDSTROUM, quant à elle, a conclu un bail similaire avec le même cocontractant pour le local portant la référence « *Surface 0.119* », contigu à celui de la Ville.

Considérant que les deux locaux contigus seront utilisés conjointement entre la VILLE avec SUDSTROUM conformément au préambule des contrats de bail susmentionnés, certains espaces étant mutualisés.

Considérant que les locaux doivent encore être aménagés de part et d'autre afin de pouvoir garantir son ouverture prochaine. Qu'en sachant que plusieurs parties des Locaux partagés seront utilisées communément par les deux Parties et afin de garantir l'installation de mobilier de qualité avec un design harmonieux, une coordination commune des travaux à réaliser est nécessaire.

Considérant qu'il convient, en outre, de régler la gestion des parties communes, les Parties ont décidé de ce qui suit :

Article 1er OBJET

Par la présente Convention, les Parties entendent fixer les modalités de réalisation des travaux d'aménagement des locaux contigus loués à BELVAL PLAZA II (ci-après dénommé « Locaux partagés »), ainsi que les modalités d'utilisation des espaces communs.

Les surfaces 0.118 et 0.119 formant les Locaux partagés comprennent des espaces propres à chaque Partie et des espaces mutualisés tel que décrits à l'article 3 de la présente Convention.

Article 2 : TRAVAUX D'AMENAGEMENTS

2.1. Conceptualisation et exécution des travaux

La conceptualisation s'est faite d'un commun accord entre la VILLE et SUDSTROUM, via conclusion d'un contrat d'architecte avec le bureau d'architecte BENG (ci-après dénommé « BENG »).

Suivant offre reçue le 31 mai 2022, BENG se chargera de la direction de l'exécution des travaux sur place, ce jusqu'à la réception définitive des travaux. Les travaux seront réalisés sur base du plan établi par BENG et validé à la fois par SUDSTROUM et la VILLE (**Annexe 1**).

Tous les frais liés à la réalisation du projet seront avancés par SUDSTROUM. A ce stade, les frais sont estimés comme suit :

1. Les honoraires du bureau BENG comprenant la conception et l'exécution du projet ainsi que la direction des travaux s'élèvent, suivant proposition d'honoraires validée par SUDSTROUM, à **37 018,75.-€ TTC. (Annexe 2)**
2. Les travaux à réaliser pour l'aménagement intégral des Locaux partagés, à la fois sur la partie BIERGERCENTER et la partie SUDSTROUM, sont estimés, suivant devis BENG, à un montant total de **602 709,45.-€ TTC (Annexe 3)**.

Les Parties ont conscience que ce montant peut évoluer en fonction de l'avancement du chantier et de l'évolution des prix des matières premières. En cas de dépassement du montant global estimé de (37 018,75 + 602 709,45 =) **639 728,20.-€**, les Parties procéderont à l'adaptation de leur Convention par voie d'avenant.

2.2. Refacturation

Les Parties s'accordent sur une répartition à raison de 50% chacun des frais liés à la réalisation des aménagements nécessaires dans les Locaux partagés.

SUDSTROUM informera la VILLE de chaque facture qu'elle réceptionnera des corps de métier chargés de l'aménagement des Locaux partagés. Après acquittement desdites factures, SUDSTROUM refacturera la part à charge de la VILLE moyennant facture et pièces à l'appui.

2.3. Entretien des installations

Les Locaux partagés n'étant équipés que d'un seul compteur électrique, les Parties s'accordent à dire que les frais seront partagés à raison de 50% chacun.

Le nettoyage des Locaux partagés sera réalisé par une société de nettoyage désignée communément par les Parties. Les frais de nettoyage seront alors répartis paritairement entre elles.

Les travaux d'entretien ou de réfection des aménagements et ameublements des Locaux partagés, hormis les éléments étant la propriété exclusive de l'une ou l'autre des Parties, seront pris en charge par les Parties à raison de 50% chacun.

Le matériel informatique sera mis à disposition, maintenu à jour et entretenu par le service informatique de la VILLE, sachant que cet entretien pour le compte de SUDSTROUM est réglé par le biais d'une convention séparée.

L'entretien des espaces sanitaires seront réalisés par une société désignée communément par les Parties. Les frais seront alors répartis paritairement entre elles.

2.4. Assurance

Chaque Partie se chargera de conclure une assurance locative pour répondre aux obligations reprises dans leurs contrats de bail respectifs.

Article 3 : REGLEMENT D'UTILISATION DES LOCAUX PARTAGES

3.1. Accès aux espaces mutualisés

Conformément au plan annexé à la présente Convention pour en faire partie intégrante (**Annexe 1**), les espaces ouverts à l'utilisation commune des deux Parties sont renseignés sur le plan moyennant liséré rouge. Le plan en question est signé *ne varietur* par les Parties. Il s'agit, en l'occurrence,

- des toilettes PMR installés côté SUDSTROUM,
- de la réserve installée côté SUDSTROUM,
- du local de stockage installé côté SUDSTROUM,
- de la Kitchenette installée côté SUDSTROUM,
- des bureaux de réunion installés côté VILLE.

Les Parties s'engagent à garantir un accès permanent aux espaces communs à l'autre Partie sans possibilité aucune de restreindre cet accès d'une quelconque manière que ce soit.

La gestion des salles de réunion se fera d'un commun accord des Parties, via règlement d'ordre intérieur.

3.2. Droit de passage

Les Parties reconnaissent mutuellement un droit de passage derrière le comptoir pour passer de part et d'autre du local partagé. Il est expressément retenu qu'au vu de l'installation de l'accès PMR du côté SUDSTROUM que la Ville y aura un accès permanent.

3.3. Horaires d'ouverture

Les Parties conviennent que chacun est libre de la fixation de ses horaires d'ouverture. Chaque Partie disposera néanmoins des clés d'accès aux espaces respectifs afin de garantir un accès libre et permanent des agents en place aux parties communes des Locaux partagés.

La Porte de séparation des Locaux partagés au niveau de la devanture des comptoirs restera ouverte pendant au moins les horaires d'ouverture de la VILLE et de SUDSTROUM.

3.4. Règlement d'ordre intérieur

Pour le surplus, les Parties s'engagent à établir d'un commun accord un règlement d'ordre intérieur pour la bonne vie en commun dans les locaux. Les agents affectés aux Locaux partagés devront s'y conformer en tout état de cause.

Article 4 : DUREE

4.1. Date conclusion du contrat

La présente Convention est conclue le **17 juin 2022**. Elle ne sortira ses effets qu'après l'approbation de celle-ci par le conseil communal, respectivement l'autorité supérieure.

Elle est conclue pour une durée indéterminée.

4.2. Résiliation d'un commun accord

La présente Convention pourra être résiliée d'un commun accord des Parties, en cas de résiliation commune du bail conclu avec BELVAL MALL S. à R.L.. En pareil cas, la Convention sera résiliée au jour du déguerpissement des lieux des derniers occupants des lieux.

Les Parties s'accorderont alors sur le sort, respectivement la répartition des aménagements et meubles appartenant conjointement aux deux Parties.

4.3. Résiliation de bail à l'initiative d'une Partie

La fin du bail conclu avec BELVAL MALL S. à R.L. pour l'une des Parties ne signifie en aucun cas motif de résiliation de la présente Convention, qui continue à sortir ses effets. En pareil cas, l'article 5 vient à s'appliquer.

Article 5 : CESSATION D'ACTIVITE, CESSION OU SOUS-LOCATION DU BAIL

Au cas où l'une ou l'autre des Parties aurait l'intention de cesser ses activités, respectivement de résilier le bail conclu avec BELVAL MALL S.à R.L., celle-ci informera l'autre Partie de son intention sans autre délai.

Aucune cession ou sous-location du bail pour sa partie du local ne peut se faire sans l'accord préalable et exprès de l'autre Partie. En tout état de cause, le cessionnaire ou sous-locataire du bail devra s'engager contractuellement à respecter les obligations découlant de la présente Convention.

A supposer que l'activité exercée par le cessionnaire ou sous-locataire soit incompatible avec les activités exercées par la Partie se maintenant dans les lieux, cette dernière informera la Partie cédante ou sous-louant le local par écrit de cette incompatibilité et, partant, de son désaccord avec l'opération.

En pareil cas, les Parties s'engagent à trouver une solution amiable à la résolution du litige.

De manière générale, les Parties s'engagent à exécuter la présente Convention en parfaite bonne foi et à tout mettre en œuvre pour trouver une solution acceptable à la fois pour la VILLE et SUDSTROUM en cas de départ de l'une ou l'autre des Parties des Locaux partagés.

Article 6 : GENERALITES

6.1. Confidentialité et protection des données - respect du secret professionnel

Chaque Partie s'engage réciproquement au respect du secret professionnel et au traitement confidentiel des données auxquelles il aura accès dans le cadre de son travail.

Les fonctionnaires et salariés qui seront affectés aux Locaux partagés seront tenus, de par leur statut ou leur contrat de travail, au respect strict du secret professionnel et ne pourront en aucun cas divulguer ou échanger des informations reçues dans le cadre de l'exécution de leurs fonctions.

Pareillement, les fonctionnaires et salariés affectés aux Locaux partagés s'engagent à la plus haute discrétion et à un professionnalisme sans faille dans l'exercice de leurs fonctions dans ces locaux, ce afin de garantir une parfaite confidentialité et au respect du traitement des données à caractère personnel des clients et citoyens faisant appel aux services des Parties.

6.2. Gestion des litiges

En cas de litige entre les Parties découlant de l'une ou l'autre des obligations de la présente Convention, elles s'engagent à mettre tout en œuvre afin de trouver une solution amiable. En aucun cas un tel litige ne peut aboutir en un refus d'accès à l'une ou l'autre des parties communes du Local Partagé, fait qui constituerait une faute grave dans le chef de la Partie ayant violé cette obligation.

Article 7 : Droit applicable et for juridique

La présente Convention est soumise au seul droit luxembourgeois et toutes les contestations pouvant en résulter seront soumises, faute d'arrangement à l'amiable préalablement tenté entre les Parties, à la compétence exclusive des juridictions luxembourgeoises lesquelles seront seules compétentes.

Article 8 : Divers

La caducité ou l'irrégularité d'une des clauses de la présente Convention, n'emporte aucune conséquence sur la validité du reste du contrat. La clause nulle, irrégulière ou caduque sera considérée comme nulle et non avenue et remplacée par une clause se rapprochant le plus de la commune volonté des Parties exprimée dans la présente convention

Convention conclue le 17 juin 2022 à Esch-sur-Alzette et rédigée en tant d'exemplaires que de parties, chaque exemplaire constituant un original.

**Pour la VILLE, le Collège des Bourgmestre
et Echevins**

Pour SUDSTROUM

Georges MISCHO, Bourgmestre

Jeff PAULUS, Directeur Technique

Martin KOX, Echevin

Torsten SCHOCKMEL, Directeur administratif

André ZWALLY, Echevin

Pierre-Marc KNAFF, Echevin

Christian WEIS, Echevin

ANNEXES :

1. Plan d'aménagement des locaux BENG du 18 mai 2022,
2. Proposition d'honoraires BENG du 31 mai 2022,
3. Devis estimatif provisoire BENG du 10 juin 2022.