

VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE

CONTRAT DE BAIL

Entre

l'Administration Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette, 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 fonction, à savoir :

Monsieur Georges Mischo, Bourgmestre,
Monsieur Martin Kox, Échevin,
Monsieur André Zwally, Échevin,
Monsieur Pierre-Marc Knaff, Échevin,
Monsieur Christian Weis, Échevin,

ci-après dénommée « **la Ville** » d'une part,

ET

L'Association sans but lucratif « Médecins du Monde ASBL », inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le N° F 9.731., ayant son siège social au 5, rue d'Audun L-4018 Esch-sur-Alzette, représenté par son président et sa vice-présidente actuellement en fonction, à savoir :

Monsieur Bernard Thill, Président,
Madame Géraldine Mischo-Schomer, Vice-Présidente,

ci-après dénommée « **l'Association** » d'autre part.

PREAMBULE

- Vu les missions de l'Association, telles que décrites dans ses statuts lors de sa création et inscrites au Mémorial C n°3160 du 12 décembre 2013 ;
- Considérant que l'Association est une association de solidarité internationale ayant pour vocation de fournir des soins médicaux aux personnes vulnérables au Grand-Duché de Luxembourg ainsi que partout dans le monde ;
- Considérant que l'Association est à la recherche d'un nouveau local pour y exercer ses activités et établir son nouveau siège social ;
- Considérant que la Ville est propriétaire d'un espace qu'elle pourra mettre à la disposition de l'Association ;
- Considérant que l'espace susmentionné devra subir des travaux d'aménagement afin de le rendre conforme à sa destination.

Les parties ont convenu de conclure un contrat de bail dans les termes suivants :

Article 1 : Objet

La Ville met à la disposition de l'Association, qui l'accepte, des locaux sis au n° 4, rue Berwart à L-4043 Esch-sur-Alzette, plus précisément les lots 164 et 165 du complexe immobilier Themis, inscrit au cadastre de la Ville d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord sous le n°925/18848.

Article 2 : Destination des lieux

La présente location a pour unique objet de mettre à disposition de l'Association des locaux lui permettant de réaliser son objet social, respectivement de réaliser les projets auxquels elle s'est engagée avec la Ville par convention séparée.

L'Association s'engage à établir son siège social à l'adresse du local qui lui est mis à disposition par le présent contrat.

Article 3 : Durée

3.1 : Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée déterminée et initiale de 15 (quinze) ans à partir de la date à laquelle l'Association intègre les locaux qui lui sont mis à disposition.

Suite à l'écoulement de cette dite durée initiale, la convention se renouvelle par tacite reconduction pour une durée de 5 (cinq) ans, puis d'année en année, sauf résiliation par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis d'au moins 1 (un) an avant la date anniversaire du présent contrat de bail.

3.2 : Résiliation anticipée

La Ville est à tout moment habilitée à résilier le présent contrat de bail avec effet immédiat lorsque :

- L'Association se rend responsable d'un manquement matériel à l'un quelconque des termes ou conditions du présent contrat de bail, lequel manquement n'aura pas été rectifié endéans 3 (trois) mois suivants la mise en demeure de ce faire ; et/ou
- La Ville prend acte d'activités ou de transactions dans le chef de l'Association qui seraient illégales ou supposées être illégales ; et/ou
- L'Association ne respecte pas une des clauses de la convention faisant partie intégrante du présent contrat de bail et/ou
- L'Association modifie son objet social décrit dans la convention faisant partie intégrante du contrat de bail.

L'Association est habilitée à résilier le présent contrat de bail avec effet immédiat si la Ville se rend responsable d'ingérence dans les missions de l'Association et la bonne gestion de ses activités.

Toute notification se fera par lettre recommandée avec accusé de réception, le tampon de la poste faisant foi.

Il est expressément entendu que le présent contrat de bail devient caduc avec la cessation des activités de l'Association ou lors de la dissolution, pour quelque raison que ce soit, de l'Association.

En cas de résiliation anticipée, les dispositions prévues à la convention conclue entre l'Association et la Ville le 30 septembre 2022 sont à considérer.

Article 4 : Détermination du loyer

La Ville met les locaux désignés sous l'article 1) à disposition de l'Association pour un loyer mensuel de **5000.- €** (cinq mille euros), charges exclues.

Le loyer sera rattaché de plein droit et sans mise en demeure à l'évolution de l'indice des prix à la consommation national (IPCN) publié mensuellement par le STATEC sous la rubrique C2 (base 1948). L'indice de référence sera celui du mois novembre 2022, à savoir 963,34 points. Le loyer en question sera adapté annuellement le 1^{er} janvier et pour la première fois le 1^{er} janvier 2024 en considérant l'indice du mois de novembre de l'année précédente (indice C2), sans pour autant pouvoir descendre en-dessous du loyer en cours à la date d'adaptation.

Le propriétaire informera l'association, à chaque variation d'indice, du montant du nouveau loyer indexé.

Le loyer est payable à partir de la date à laquelle l'Association intègre les locaux qui lui sont mis à disposition et par après en début de chaque mois à la Recette Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette sur le compte bancaire CCPL N° LU32 1111 0000 2121 0000.

Article 5 : Règlements des frais et conditions

L'Association s'engage à payer, outre le loyer, mensuellement la somme de **750.-€** (sept-cent-cinquante) à titre d'avances sur charges communes.

À la réception du décompte annuel, la Ville ou l'Association versera à l'autre partie la différence entre les avances versées et les charges réelles. Le montant des avances sera annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix et des consommations moyennes relevées.

L'Association prend à sa charge les taxes liées à ses consommations personnelles (électricité, ordures, ...) et non incluses dans les charges communes.

Article 6 : Jouissance

Un état des lieux contradictoire sera dressé entre parties au début du bail.

L'Association devra jouir des locaux en bon père de famille et s'engage à les tenir en bon état. À l'expiration du présent bail, elle devra les délaisser dans l'état où elle les a trouvés à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Un état des lieux contradictoire sera dressé entre parties à la fin du bail.

La Ville se réserve le droit d'accès à toutes les pièces, seule ou en compagnie d'une tierce personne après en avoir prévenu l'Association au moins un jour à l'avance, et ce une fois par an.

Pour le cas où la Ville voudrait vendre ou relouer les locaux loués au terme du contrat, elle s'engage à en informer l'Association dans les meilleurs délais. En pareil cas, la Ville se réserve le droit de faire visiter les lieux aux personnes intéressées pendant les heures d'ouverture des locaux, ce après avoir informé l'Association au moins quinze jours avant le début des visites.

L'Association est tenue de donner suite aux demandes d'informations que la Ville pourrait lui adresser et de se conformer à leurs directives et éventuelles injonctions en matière de sécurité et de protection des locaux mis à disposition.

L'Association mettra tout en œuvre pour prévenir des dégradations aux installations mises à sa disposition par la Ville.

Article 7 : Transformations

Tout travail de transformation, d'adaptation et d'équipement des locaux mis à disposition doivent être soumis à la Ville avant le début des travaux, ce pour approbation et contrôle des normes et de la sécurité.

Au cas où ces travaux aient été entamés sans que la Ville en ait été informée et/ou auxquels la Ville n'ait pas encore donné son accord, ceux-ci seront à arrêter immédiatement. Dans ce cas de figure, les locaux seront à remettre dans leur pristin état dans les plus brefs délais.

L'Association reconnaît et accepte qu'une intervention non-autorisée dans les locaux loués constitue un manquement aux termes du présent contrat, ce tel que défini à l'article 3.2.

Article 8 : Sous-location et cession de bail

Toute cession du bail est strictement interdite.

La sous-location de tout ou partie des lieux loués à d'autres associations ou organisation ayant des activités similaires ou complémentaires à l'Association n'est autorisée qu'après information préalable de la Ville. En pareil cas, l'Association s'engage à communiquer de manière transparente le montant du loyer dès lors perçu.

Article 9 : Frais d'enregistrement

Le présent contrat sera enregistré par la Ville et les frais d'enregistrement seront à charge l'Association.

Article 10 : Assurances

L'Association devra conclure une assurance complète couvrant les biens et le mobilier s'y trouvant, contre - entre autres - les risques locatifs tels que dégâts d'eaux, d'incendie et de bris de glace. En outre, l'Association s'engage à conclure une assurance responsabilité civile concernant les sinistres découlant de l'exploitation et de la jouissance des lieux en général. Cette assurance devra être conclue auprès d'une compagnie d'assurance agréée au Grand-Duché du Luxembourg.

Sur demande de la Ville, l'Association devra lui transmettre une preuve de la souscription des contrats d'assurance.

L'Association prendra les précautions nécessaires pour éviter lors des gelées toutes détériorations des lieux loués.

L'Association est entièrement responsable des dommages causés par ses salariés et tout tiers dont elle admet l'accès aux locaux mis à disposition et elle tiendra la Ville quitte et indemne de tous recours, moyens et actions intentés à son encontre du fait d'un sinistre ou incident causé au moment de l'exploitation du local.

Article 11 : Protection contre le bruit et autres pollutions

Le locataire devra scrupuleusement respecter toutes les prescriptions légales ou réglementaires concernant le bruit et autres sources de pollution, quelle que soit l'autorité administrative qui les émet, et procéder à ses frais à toutes les transformations que la mise en vigueur de dispositions légales ou réglementaires futures dans ce domaine rendra nécessaire.

Article 12 : Généralités

Le présent contrat entrera en vigueur suite à l'approbation par le conseil communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette en séance ainsi que son approbation par l'autorité supérieure en application de l'article 173ter de la loi communale.

Tout avenant au présent contrat devra impérativement se faire sous forme écrite en respectant le principe du parallélisme des formes.

Article 13 : Loi applicable et for juridique

La loi applicable au présent contrat est le droit luxembourgeois. Les cours et tribunaux luxembourgeois sont les seuls compétents pour connaître d'éventuels litiges nés ou résultant du présent. En cas de désaccord les parties s'obligent à tenter de trouver une solution à l'amiable à leur litige avant d'intenter toute procédure ou action en justice.

Fait à Esch-sur-Alzette, le _____, en tant d'exemplaires que de parties, chacun d'eux constituant un original.

Ville d'Esch-sur-Alzette

Association sans but lucratif Médecins du Monde

Georges Mischo, Bourgmestre

Bernard Thill, Président

Martin Kox, Échevin

Géraldine Mischo-Schomer, Vice-présidente

André Zwally, Échevin

Pierre-Marc Knaff, Échevin

Christian Weis, Échevin