

# 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, Monsieur André ZWALLY, Monsieur Pierre-Marc KNAFF et Monsieur Christian WEIS, échevins,

désignée ci-après « **locataire** », d'une part

et

**Madame Jacqueline Renée Henriette PITZ, ép. ELVINGER**, née à Dudelange le 8 février 1945 (numéro matricule 1945 0208 14341), demeurant à L-1117 Luxembourg, 63, rue Albert 1<sup>er</sup>,

désignée ci-après « **bailleur** », d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

### PREAMBULE

En date du 21.02.2023, en concertation avec le bailleur, la Ville d'Esch-sur-Alzette a lancé un appel à candidatures visant à revitaliser le centre-ville en occupant un local commercial vacant situé au 86, rue de l'Alzette. L'objectif était d'offrir une opportunité à des entrepreneurs locaux pour exploiter le local, contribuant ainsi à l'animation et au dynamisme de la Ville.

Avec la volonté de promouvoir la renaissance commerciale et de stimuler l'entrepreneuriat, la Ville d'Esch-sur-Alzette a mis en place CLAIRE (Concept Local d'Activation pour la Revitalisation commerciale d'Esch). Cette initiative permet aux propriétaires de locaux commerciaux vides du centre-ville de trouver des utilisations diverses en proposant des solutions créatives et innovantes, telles que des commerces, des restaurants, des services, des industries créatives, des loisirs, du tourisme ou du co-working.

Au vu de ce qui précède, les Parties ont convenu de ce qui suit :

## **Article 1 : OBJET DU BAIL**

Le bailleur met à disposition du locataire, qui l'accepte, un local commercial comprenant une surface au rez-de-chaussée de 250 m<sup>2</sup>, une surface au 1<sup>er</sup> étage de 140 m<sup>2</sup> ainsi qu'une cave au sous-sol de 90 m<sup>2</sup> dans un immeuble sis à L-4320 Esch-sur-Alzette, 2 rue du X Septembre, inscrit au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, au lieu-dit « Rue de l'Alzette », sous le numéro cadastral 1467/6256. L'entrée principale du commerce est enregistrée sous l'adresse 86, rue de l'Alzette et une deuxième entrée du commerce se situe à l'adresse L-4320 Esch-sur-Alzette, 4, rue du X Septembre inscrit au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, au lieu-dit « Rue du X Septembre », sous le numéro cadastral 1467/18017.

La surface totale louée s'élève à 480 m<sup>2</sup>.

Les unités données en location sont visiblement marquées par un liseré rouge sur le plan de situation annexé qui fait partie intégrante du présent contrat de bail.

## **Article 2 : DUREE DU BAIL**

2.1. Le présent bail est conclu pour une durée de 10 ans à compter du 01/03/2023.

Le bail ne sortira ses effets qu'après l'approbation par le Conseil Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette, le cas échéant par le Ministère de l'Intérieur.

Il est conclu sous la condition résolutoire d'un engagement ferme et définitif d'un exploitant disposant de toutes les autorisations et infrastructures requises pour l'exploitation du commerce, endéans un délai de 6 mois à partir de la date d'approbation des autorités supérieures.

2.2. A terme, le bail est tacitement reconduit d'année en année sauf résiliation par l'une des parties moyennant lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de 7 mois avant la date d'échéance du présent bail. Le cachet de la poste lors de l'envoi fait foi.

2.3. Chacune des parties contractantes se réserve le droit de résilier, avec effet immédiat, le présent bail au cas où l'autre partie enfreint les dispositions et/ou ne respecte pas ses obligations contractuelles. Toutefois, avant qu'une partie ne puisse exercer ce droit, elle doit avoir sommé l'autre partie contractante de se conformer aux stipulations du présent bail.

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

## **Article 3 : OBLIGATIONS ET CONDITIONS**

Vu que l'immeuble donné en location ne dispose pas d'issues de secours et que d'autres éléments non conformes ont été constatés, le bailleur procède à ses frais aux travaux d'aménagement nécessaires ainsi qu'aux travaux de mise en conformité, sans délai, à partir de la date d'approbation par les autorités supérieures.

La mise en conformité du local donné en location implique:



- Portes Ei30-S pour l'accès à la cage d'escalier depuis le premier étage du commerce et depuis le sous-sol ;

Le loyer est payable uniquement à partir du constat de l'achèvement des travaux de mise en conformité de l'immeuble, à l'exception du local commercial, constat effectué par le service Police des Bâtisses de la Ville d'Esch-sur-Alzette, sous réserve d'autres points de mise en conformité imposés par le CGDIS.

L'entrée en jouissance effective par le locataire ne pourra se faire qu'à compter de ce constat.

Tous les coûts liés à l'activité commerciale sont à charge de l'exploitant.

#### **Article 4 : DETERMINATION DU LOYER**

Le bailleur met les locaux désignés sous l'article 1) à disposition du locataire pour un loyer mensuel de **5.000 - €**.

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 (moyenne semestrielle des indices rattachés à la base 1.1.1948). L'indice de référence sera celui du mois janvier 2023, à savoir 965,06 points. Le loyer en question sera adapté annuellement le 1<sup>er</sup> janvier et pour la première fois le 1<sup>er</sup> 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 loyer et les charges sont payables à partir de la date d'achèvement des travaux de mise en conformité et, par la suite, en début de chaque mois sur le compte bancaire du bailleur CCPL IBAN LU98 1111 0690 5285 0000.

#### **Article 5 : REGLEMENT DES FRAIS**

Le locataire prend à sa charge toutes les taxes liées à ses consommations personnelles (électricité, gaz, eau, ordures, ...) à partir de la date d'achèvement des travaux de mise en conformité.

#### **Article 6 : JOUISSANCE**

Un état des lieux contradictoire sera dressé entre parties au jour de la remise effective des clés qui s'effectuera après constat d'achèvement des travaux de mise en conformité de l'immeuble tels que décrits à l'article 3.

Le locataire devra jouir des lieux en bon père de famille et s'engage à les tenir en bon état. Ils doivent être rendus à l'expiration du bail dans un bon état sous réserve de la vétusté naturelle due à un usage normal.

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

### **Article 7 : DROIT DE VISITE**

Le bailleur se réserve le droit d'accès à toutes les pièces seul ou en compagnie d'une tierce personne après en avoir prévenu le locataire au moins un jour à l'avance, et ce une fois par an. Pour le cas où le bailleur voudrait vendre ou relouer les lieux loués, il se réserve le droit de faire visiter les lieux aux amateurs pendant les heures d'ouverture des locaux, après avoir informé le locataire quinze jours de son intention de vente.

Le locataire est tenu de donner suite aux demandes d'informations que le bailleur 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.

Le locataire mettra tout en œuvre pour prévenir des dégradations aux installations mises à sa disposition par le bailleur.

### **Article 8 : TRANSFORMATIONS**

Le locataire déclare qu'il est en connaissance de cause que s'il prévoit des transformations

- que ces transformations devront être accordées par le bailleur ;
- qu'elles se font exclusivement aux frais et aux risques du locataire ;
- qu'aucune indemnisation n'est due pour ces transformations de la part du bailleur à la fin, pour quelque raison que ce soit, du présent contrat de bail.

Le locataire est autorisé à faire poser à ses frais une vitrophanie sous réserve de l'approbation par le bailleur du modèle. Pareillement, le locataire est autorisé à faire poser une enseigne lumineuse, sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire, respectivement des approbations administratives nécessaires. À la fin du bail, le preneur devra faire enlever cette enseigne et entreprendre les réparations à faire à ce sujet à la façade, le tout à ses frais exclusifs.

### **Article 9 : SOUS-LOCATION ET CESSION**

La sous-location des locaux donnés en bail est expressément autorisée. La cession est autorisée.

Dans les deux cas, les dispositions prévues à l'article 1762-6 du code civil sont à respecter.

### **Article 10 : ASSURANCES ET RECOURS**

Le locataire 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, le locataire 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 du bailleur des lieux, le locataire devra produire la police d'assurance et la quittance de paiement de la prime afférente.

Le locataire prendra les précautions nécessaires pour éviter lors des gelées toutes détériorations des lieux loués.



Le locataire est entièrement responsable des dommages causés par ses salariés et tout tiers dont il admet l'accès à l'immeuble loué.

**Article 11 : PROTECTION CONTRE LE BRUIT ET AUTRES POLLUTIONS (loi du 09/05/1990 relative aux établissements dangereux, insalubres et incommodes et celle du 10/06/1999 et ses ajoutés relatives aux établissements classés)**

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 nécessaires.

**Article 12 : DIVERS**

La nullité éventuelle d'une clause n'entraîne pas la nullité de l'intégralité du contrat, la clause nulle étant à considérer comme non écrite.

Tout avenant au présent contrat devra être fait par écrit, quel que soit le contenu ou la valeur de l'objet de l'avenant.

Le présent contrat est rédigé en tant d'exemplaires que de parties, chacun d'eux constituant un original.

**Article 13 : LOI APPLICABLE ET FOR JURIDIQUE**

La loi applicable au présent contrat est le droit luxembourgeois. Pour tout litige relevant de l'exécution du présent contrat, le Tribunal de Paix d'Esch-sur-Alzette est compétent.

Fait à Esch-sur-Alzette, le

**Le locataire**

**Ville d'Esch-sur-Alzette**

\_\_\_\_\_  
Georges MISCHO, Bourgmestre

\_\_\_\_\_  
Martin KOX, Echevin

\_\_\_\_\_  
André ZWALLY, Echevin

\_\_\_\_\_  
Pierre-Marc KNAFF, Echevin

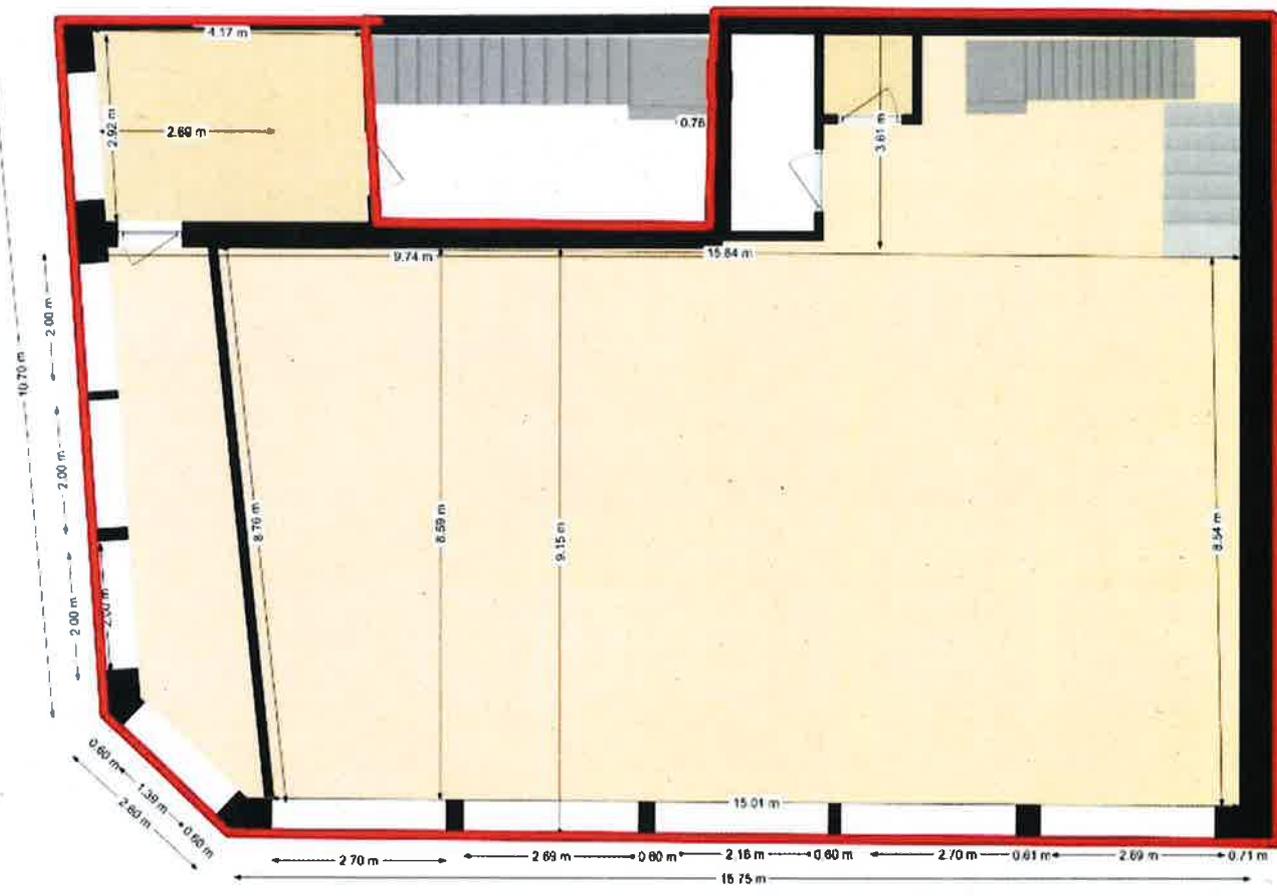
\_\_\_\_\_  
Christian WEIS, Echevin

**Le bailleur**



\_\_\_\_\_  
Jacqueline PITZ, ép. ELVINGER





J.P.



