

VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE

CONTRAT DE SOUS-LOCATION

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, échevin,

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

et

la société en future constitution « **Pure Fitness S.à r.l.** », représenté par son gérant unique Monsieur Frédéric COLISTA, né le 23 octobre 1979 à Villerupt,

désignée ci-après comme « **sous-locataire** », d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE

En date du 21/02/2023, la Ville d'Esch-sur-Alzette a lancé un appel à candidature pour l'occupation d'un local commercial sis à Esch-sur-Alzette, 86, rue de l'Alzette avec pour finalité l'exploitation d'une salle de fitness.

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 terme de cet appel à candidature, la Ville d'Esch-sur-Alzette a retenu la candidature de Monsieur Frédéric Colista, gérant unique de la société en future constitution « Pure Fitness S.à r.l. », unique candidat ayant remis un dossier complet.

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

Article 1 : OBJET DU BAIL

Le locataire met à disposition du sous-locataire, qui l'accepte, un local commercial comprenant une surface au rez-de-chaussée de 250 m2, une surface au 1^{er} étage de 140 m2 ainsi qu'une cave au sous-sol de 90 m2 dans un immeuble sis à L-4320 Esch-sur-Alzette, 86, rue de l'Alzette, 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 m2.

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

Article 2 : DESTINATION DES LIEUX

Le présent bail commercial a pour objet l'exploitation d'un commerce du secteur « salle de fitness ».

Le sous-locataire s'abstient d'y exercer toute activité principale ou accessoire pouvant être considérée comme contraire aux bonnes mœurs et pouvant nuire à l'image de marque de la Ville.

Tout usage non conforme à sa destination et/ou contraire à l'objet tel que prédéfini constitue une faute grave justifiant d'un motif de résiliation avec effet immédiat.

Le sous-locataire s'engage à accepter en tout temps, mais sur rendez-vous, la visite de personnes spécialement mandatées par la Ville pour le contrôle des bâtiments et des travaux d'entretien à y effectuer.

Le sous-locataire est tenu de donner suite aux demandes d'informations que ces personnes désignées pourraient 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 sous-locataire mettra tout en œuvre pour prévenir des dégradations aux installations mises à sa disposition par la Ville.

En cas de cessation des activités et/ou faillite, la mise à disposition des locaux cessera de plein droit et la Ville récupérera les lieux que le sous-locataire est tenu de rétablir dans son pristin état.

Article 3 : EXPLOITATION D'UNE SALLE DE FITNESS- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le sous-locataire doit être en possession de toutes les qualifications et autorisations de commerce requises. Il doit pouvoir en justifier auprès du locataire à tout instant et à première demande de celui-ci.

L'horaire d'exploitation de la salle de fitness doit correspondre aux horaires d'ouverture proposés dans le cadre de la candidature approuvée par la Ville.

Les installations et aménagements intérieurs devront répondre à une architecture moderne, design et haute de gamme et seront convenus entre la Ville et le futur exploitant.

L'agencement du mobilier ne pourra en aucun cas entraver le passage en prévention de cas d'urgence.

L'apposition d'enseignes sera soumise à l'approbation préalable de la Ville.

En cas d'exploitation par une société, tout changement dans les statuts de la société doit préalablement être acceptée par la Ville.

Article 4 : DUREE DU BAIL

4.1. Le présent contrat est conclu pour une durée de 10 ans à partir du 01/03/2023.

Il prendra effet au moment de l'approbation du présent contrat 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 de l'obtention, par le sous-locataire, des autorisations et équipements requis pour l'exploitation du commerce, ce endéans un délai de 6 mois à partir de la date d'approbation des autorités supérieures.

4.2. A terme, le bail est tacitement reconduit d'année en année, s'il n'est pas résilié par l'une des parties moyennant lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de 6 mois avant la date d'anniversaire du présent bail. Le cachet de la poste lors de l'envoi fait foi.

4.4. 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 5 : DETERMINATION DU LOYER

Le locataire met les unités désignées sous l'article 1) à disposition du sous-locataire pour un loyer mensuel de 5.000.- €, 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 (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^{er} janvier et pour la première fois le 1^{er} janvier 2024 en considérant l'indice du mois de novembre de l'année en cours (indice C2), sans pour autant pouvoir descendre en-dessous du loyer en cours à la date d'adaptation.

Le locataire informera le sous-locataire, à chaque variation d'indice, du montant du nouveau loyer indexé.

Le loyer est payable 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 à compter 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.

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

Article 6 : REGLEMENT DES FRAIS

Le sous-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 de l'immeuble.

Article 7 : JOUISSANCE

Un état des lieux d'entrée est établi au jour de la remise effective des clés qui s'effectuera après constat d'achèvement des travaux de mise en conformité de l'immeuble.

Le sous-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 son pristin état sous réserve de la vétusté naturelle due à un usage normal.

Le locataire décline toute responsabilité pour les articles et les produits mis en vente dans le local concerné et tout incident éventuel pouvant se produire pendant la durée de la sous-location. Le sous-locataire est tenu de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la conformité à la loi de son commerce ainsi que des articles et produits mis en vente, et de veiller au respect des lois en vigueur concernant l'origine, la nature et la qualité de ces derniers. Le sous-locataire s'engage à tenir le locataire quitte et indemne de tout dédommagement et/ou sanction lui incombant suite à un fait ou un incident en relation avec son commerce.

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

Article 8 : TRANSFORMATIONS ET MISE EN CONFORMITE

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

- que ces transformations devront être accordées par le locataire et avalisées par la Division de l'Architecture de la Ville ;
- qu'elles se font exclusivement aux frais et aux risques du sous-locataire ;
- qu'aucune indemnisation n'est due pour ces transformations de la part du locataire lors de la résiliation du présent contrat de bail.

Le sous-locataire est tenu de procéder à toutes les réparations locatives ou de menu d'entretien conformément à aux articles 1754 et suivants du code civil.

Les réparations locatives, ainsi que les grandes réparations seront réalisées en concertation réciproques des Parties.

La mise en conformité du local donné en location, réalisée aux frais du sous-locataire implique les points suivants :

- Compartimentage Ei30-S pour le tableau électrique se trouvant au RDC du 'commerce' (actuellement sans aucune protection incendie dans une armoire métallique au fond du commerce au RDC à la descente de l'escalier vers le sous-sol) ;
- Détection incendie pour les locaux du 'commerce' avec report de l'alarme dans la partie commune de la partie 'résidentielle' (donc avertisseur sonore supplémentaire dans la cage d'escalier commune) ;
- Extincteurs dans le commerce (min 1 par étage) ;
- Signalisation des chemins d'évacuation et des numéros d'étages.

Article 9 : SOUS-LOCATION ET CESSIION DE BAIL

Toute sous-location des unités données en bail ainsi que toute cession du bail consenti est strictement interdite.

Article 10 : ASSURANCES ET RECOURS

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

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

Le sous-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 sous-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 : 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 _____, en tant d'exemplaires que de parties, chacun d'eux constituant un original.

Le locataire

Ville d'Esch-sur-Alzette

Georges MISCHO, Bourgmestre

Martin KOX, Echevin


André ZWALLY, Echevin

Pierre-Marc KNAFF, Echevin

Christian WEIS, Echevin

Le sous-locataire

PURE FITNESS S.à R.L.



Frédéric COLISTA

