

# 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 Pierre-Marc KNAFF, Échevin,  
Monsieur André ZWALLY, Échevin,  
Monsieur Christian WEIS, Échevin,  
Monsieur Meris SEHOVIC, Échevin,

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

et

**L'Association sans but lucratif « Lëtzebuerger Aktiounskrees Psychomotorik a.s.b.l. »**, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le N° F5046, ayant son siège social à L-1483 Strassen, 1, Place Thomas Edison, représentée par son président et son trésorier actuellement en fonction, à savoir :

Monsieur Gérard LOUIS, Président,  
Monsieur Peter BRACKE, Trésorier,

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

### PREAMBULE

- Considérant que l'Association offre un service de Consultation et d'Aide pour les troubles de l'Attention, de la Perception et du développement Psychomoteur, ci-après dénommé « SCAP » ;
- Considérant que la nature du service offert par l'Association est d'un intérêt certain, la Ville souhaite soutenir l'Association par la mise à disposition de locaux au Centre scolaire de Wobrecken.

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

## **Article 1 : Objet**

La Ville met à disposition de l'Association, qui l'accepte, des locaux au nouveau Centre scolaire Wobrecken sis à L-4055 Esch-sur-Alzette, 46, rue Winston Churchill inscrit au cadastre de la Ville d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord sous le n°2941/19467, plus précisément les locaux suivants :

- Au rez-de-chaussée-administration, local n°B012 d'une surface de 12,97 m<sup>2</sup> ;
- Au rez-de-chaussée-administration, local n°B013 d'une surface de 12,32 m<sup>2</sup> ;
- Au 1<sup>er</sup> étage, local n°A131, d'une surface de 46,95 m<sup>2</sup>.

La surface totale louée s'élève à 72,24 m<sup>2</sup>.

Les locaux suivants peuvent être utilisés, à titre gratuit, en fonction d'un programme de réservation de salles de la Ville d'Esch-sur-Alzette :

- Au 1<sup>er</sup> étage, local n°A128 d'une surface de 99,61 m<sup>2</sup> (Airtrampraum) ;
- Au 1<sup>er</sup> étage, local n°A135, d'une surface de 28,11 m<sup>2</sup> (Médecine scolaire) ;
- Au 1<sup>er</sup> étage, local n°A136, d'une surface de 20,42 m<sup>2</sup> (Médecine scolaire).

Les horaires d'accès des locaux précités sont définis dans l'annexe qui fait partie intégrante du présent contrat de bail.

## **Article 2 : Destination des lieux**

La présente location a pour seul objet de mettre à disposition de l'Association des locaux lui permettant d'assurer le SCAP sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette et de réaliser son objet social, respectivement de réaliser les projets auxquels elle s'est engagée avec la Ville par convention séparée.

## **Article 3 : Durée**

### **3.1. : Durée du contrat**

Le présent bail est conclu pour une durée d'un (1) an à compter du 11 septembre 2023.

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

A terme, le contrat de 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 6 mois avant la date d'échéance du présent bail. Le cachet de la poste lors de l'envoi fait foi.

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

### 3.2. : Résiliation anticipée

La Ville est à tout moment habilitée à résilier le présent contrat de bail avec effet immédiat pour les motifs suivants :

- l'Association se rend responsable d'un manquement matériel à l'un quelconque des termes ou conditions de la présente, dans le cas où le manquement n'aura pas été rectifié endéans trente (30) jours suivant mise en demeure de ce faire ;
- la Ville, selon le cas, constate des activités ou des transactions généralement quelconques dans le chef de l'autre partie qui seraient illégales ou supposées être illégales.

Toute notification se fera par lettre recommandée avec accusé de réception, le cachet 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.

### 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 **1.084,00.- €** (mille quatre-vingt-quatre euros), charges incluses.

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 d'octobre 2022, à savoir 960,72 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.

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

Le loyer est payable à partir du 11 septembre 2023. Le paiement est effectué 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 : Jouissance

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 restituer dans l'état où elle les a trouvés au début du contrat, excepté des éventuelles dégradations dues à l'usage normal ou à la vétusté.

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 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 6 : Sous-location et cession de bail**

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

#### **Article 7 : Frais d'enregistrement**

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

#### **Article 8 : 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 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 9 : Protection contre le bruit et autres pollutions**

L'Association 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 10 : Généralités**

Le présent contrat entrera en vigueur après approbation par le conseil communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Néanmoins, les obligations respectives découlant du présent contrat, en ce qui concerne les locaux suivants :

- Au rez-de-chaussée-administration, local n°B012 d'une surface de 12,97 m<sup>2</sup> ;
- Au rez-de-chaussée-administration, local n°B013 d'une surface de 12,32 m<sup>2</sup> ;
- Au 1<sup>er</sup> étage, local n°A135, d'une surface de 28,11 m<sup>2</sup> (Médecine scolaire) ;
- Au 1<sup>er</sup> étage, local n°A136, d'une surface de 20,42 m<sup>2</sup> (Médecine scolaire) ;

sont tenues en suspens jusqu'au jour de l'entrée en jouissance effective par l'Association. Partant, par dérogation à l'article 4 alinéa 1<sup>er</sup>, le montant du loyer, charges incluses, à payer d'ici-là est de **704,25.- €** (sept cent quatre virgule vingt-cinq euros) par mois.

La date d'entrée en jouissance effective et partant, le début de l'obligation de versement des loyers, sera constatée par simple échange de courriel.

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

### **Article 11 : 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**

**Lëtzebuerger Aktiounskrees Psychomotorik  
a.s.b.l.**

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

\_\_\_\_\_  
Gérard LOUIS, Président

---

Pierre-Marc KNAFF, Échevin

---

Peter BRACKE, Trésorier

---

André ZWALLY, Échevin

---

Christian WEIS, Échevin

---

Meris SEHOVIC, Échevin