

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'Établissement public d'enseignement supérieur et de la recherche « Université du Luxembourg », matricule 20035200011, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro J20, ayant son siège social au 2, avenue de l'Université, L-4365 Esch-sur-Alzette, représentée aux fins de la présente par le Président du Conseil de gouvernance, Yves ELSEN, et par le recteur, Prof. Dr. Jens KREISEL,

ci-après dénommé « **le locataire** » d'autre part.

PREAMBULE

Vu la demande du Professeur Markus Miessen, titulaire de la nouvelle « *Chair in urban regeneration* » auprès de l'Université du Luxembourg, soutenue par la Ville d'Esch-sur-Alzette, de pouvoir disposer d'un local au centre-ville dans le cadre de son travail et de ses recherches universitaires ;

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

Article 1 : Objet

La Ville met à la disposition du locataire, qui l'accepte, un local commercial au rez-de-chaussée, ainsi qu'une cave au sous-sol, dans un immeuble sis 24, rue du Brill à L-4041 Esch-sur-Alzette, inscrit au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, au lieu-dit « Rue du Brill » sous le numéro 1319/4082.

La surface totale louée s'élève à 104,52 m², telle que représentée sur le plan datant du 12.01.2023, qui fait partie intégrante du présent contrat de bail.

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

Article 2 : Destination des lieux

La présente location a pour unique objet de mettre à disposition du locataire un local afin que le Professeur Markus Miessen, titulaire de la Chaire « *Urban Regeneration* » auprès de l'Université du Luxembourg, puisse disposer d'un local au centre-ville dans le cadre de son travail et de ses recherches universitaires.

Article 3 : Durée

3.1 : Durée du contrat

Le présent contrat a pris cours le 1^{er} novembre 2022 et est conclu pour une durée initiale allant jusqu'au 31 juillet 2024.

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

A terme, le contrat de 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 d'au moins trois (3) mois avant la date d'anniversaire du présent bail. Le cachet de la poste lors de l'envoi fait foi.

3.2 : Résiliation anticipée

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 4 : Détermination du loyer

La Ville met le local désigné sous l'article 1) à disposition du locataire pour un loyer annuel de **100.- € (cent 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 décembre 2022 à savoir 963,76 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.

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

Le loyer est payable annuellement, à la fin de chaque année et pour la première fois à la fin de l'année 2023, 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

Les frais de chauffage, d'eau et de canal sont facturés forfaitairement par la Ville au locataire à raison de **150. - € (cent cinquante euros)** par mois. Ils seront révisés annuellement par le bailleur en fonction de l'évolution des prix et des consommations moyennes relevées.

Les avances sont payables à partir du 1^{er} avril 2023 et 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.

Le locataire prend directement à sa charge les taxes liées à ses consommations personnelles (électricité, ordures, ...) et non incluses dans le forfait.

Article 6 : Jouissance

Le locataire devra jouir du local en bon père de famille et s'engage à le tenir en bon état. À l'expiration du présent bail, il devra le laisser dans l'état où il l'a trouvé 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 le locataire au moins un jour ouvrable à l'avance, et ce une

fois par an.

Pour le cas où la Ville voudrait vendre ou relouer le local loué au terme du contrat, elle s'engage à en informer le locataire 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 du local, ce après avoir informé le locataire au moins quinze jours avant le début des visites.

Le locataire est tenu 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 du local mis à disposition.

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

Article 7 : Transformations

Le locataire déclare qu'il accepte que s'il prévoit des transformations :

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

Le locataire reconnaît et accepte qu'une intervention non-autorisée dans le local loué constitue un manquement aux termes du présent contrat, ce tel que défini à l'article 3.2.

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

La Ville autorise le locataire à fixer deux drapeaux sur la façade extérieure du local, sous condition de ne les apposer que lors du déroulement d'événements dans le local.

Article 8 : Sous-location et cession de bail

Toute sous-location ou cession du bail est strictement interdite.

Article 9 : Frais d'enregistrement

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

Article 10 : Assurances

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 de la Ville, le locataire devra lui transmettre une preuve de la souscription des contrats d'assurance.

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 aux locaux mis à disposition.

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 de gouvernance de l'Université et suite à l'approbation par le conseil communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette en séance.

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

Locataire

Georges MISCHO, Bourgmestre

Yves ELSEN,
Président du Conseil de gouvernance

Pierre-Marc KNAFF, Échevin

Jens KREISEL, Recteur

André ZWALLY, Échevin

Christian WEIS, Échevin

Meris SEHOVIC, Échevin