

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 échevinal actuellement en fonction, à savoir Monsieur Pierre-Marc KNAFF, 1^{er} échevin, Monsieur André ZWALLY, Monsieur Christian WEIS et Monsieur Meris SEHOVIC, échevins,

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

et

La société à responsabilité limitée W&H SARL, ayant son siège social à L-1839 Luxembourg, 7, rue Joseph Junck, enregistrée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B256530, et représentée aux fins de la présente par Madame Guangwei WANG, gérante administrative, née le 7 février 1982 à Zhejiang (Chine), demeurant à L-4873 Lamadelaine, 7, avenue de la gare,

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

il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Le 15 septembre 2023, la Ville d'Esch-sur-Alzette a publié un appel à candidatures pour la location d'un local commercial situé au 7, Place de la Résistance à Esch-sur-Alzette, destiné à l'exploitation d'une petite restauration. La période de candidature s'est étendue jusqu'au 15 octobre 2023. Tous les candidats intéressés ont eu la possibilité de se procurer le cahier des charges à l'accueil de l'Office de tourisme (D'Escher Infofabrik) d'Esch-sur-Alzette, situé à l'adresse suivante : 85, rue de l'Alzette, L-4011 Esch-sur-Alzette.

Dans le cadre de cet appel à candidatures, la Ville d'Esch-sur-Alzette a unanimement approuvé la candidature déposée par Ramen Shifu.

Article 1 : OBJET DU BAIL

Le bailleur des lieux donne en bail au locataire, qui l'accepte, le pavillon « P4 » d'une surface brute de 115 m², sis au 7 place de la Résistance à L-4041 Esch-sur-Alzette, inscrit au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, partie du numéro 1417/17800.

3

Article 2 : DESTINATION DES LIEUX

Le présent contrat a pour objet l'exploitation d'une petite restauration, comprenant notamment l'exploitation d'un débit de boissons (alcoolique et non-alcoolique).

Le 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.

Il s'agit d'un contrat de bail purement commercial. L'utilisation des lieux à des fins d'habitation est interdite.

Article 3 : DUREE DU BAIL

- 3.1. Le présent contrat est conclu pour une durée de 10 ans à partir du 1^{er} janvier 2024. Il prendra effet au moment de l'approbation du présent contrat par le Conseil Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette.
- 3.2. 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.
- 3.3. 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 4 : DETERMINATION DU LOYER

Le bailleur met l'unité désigné sous l'article 1) à disposition du locataire pour un loyer mensuel de 1.500.-€, 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 d'octobre 2023, à savoir 995,34 points. Le loyer en question sera adapté annuellement le 1^{er} janvier et pour la première fois le 1^{er} janvier 2025, 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 bailleur informera le locataire, à chaque variation d'indice, du montant du nouveau loyer indexé.

Les trois premiers mois de loyer seront offerts gracieusement en reconnaissance des travaux de transformations nécessaires. Ainsi, le loyer sera payable à partir du 1^{er} avril 2024 et, par la suite, 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.

Les charges sont payables à partir du 1^{er} Janvier 2024 et, par la suite, 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 : REGLEMENTS DES FRAIS ET CONDITIONS

Le locataire prend à sa charge les taxes communales et autre pour gaz, électricité, poubelles, antennes collective éventuelle, eau et canalisation. Le locataire organisera lui-même la fourniture et le paiement des services dont il aura besoin pour exercer son activité et restera seul responsable envers ses fournisseurs.

Le locataire doit donner à tout moment aux agents de la Ville libre accès aux lieux loués pour permettre de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées. Il doit de même, donner à tout moment accès aux locaux loués aux architectes, entrepreneurs ou exécutants de réparations nécessaires ou de travaux.

Le locataire devra souffrir sans indemnité, qu'elle qu'en soit la durée, l'exécution par le bailleur de travaux de petites réparations qui deviendraient nécessaires dans l'intérêt de la conservation de l'immeuble. En cas de grosses réparations qui entraînent une fermeture complète des locaux, le contrat est suspendu pendant ce délai. Aucun loyer n'est dû pour cette période et le locataire n'a droit à aucune indemnité quelconque.

Le locataire doit obligatoirement remettre une clef de ses locaux au département des affaires économiques de la Ville d'Esch-sur-Alzette avec faculté de pouvoir accéder à ces locaux si cette mesure s'impose d'urgence. L'inexécution de cette obligation engage la responsabilité du locataire à l'égard de la Ville au cas où un dommage aurait résulté de l'impossibilité d'accès aux locaux loués.

Article 6 : JOUISSANCE

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

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 : 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.

Article 8 : 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 9 : CLAUSE DE FORCE MAJEURE ET RENÉGOCIATION EN CAS DE CIRCONSTANCES IMPRÉVISIBLES

Si l'activité du preneur est rendue beaucoup plus difficile, voire impossible, en raison de circonstances imprévisibles et indépendantes de sa volonté - par exemple : grève, tempête, inondation, tremblement de terre, pandémie, autre - les parties s'engagent à renégocier le présent contrat afin de trouver des arrangements permettant d'en limiter les conséquences dommageables et ceci conformément au principe général de loyauté et de l'obligation d'exécuter un contrat de bonne foi visée par l'article 1134 du Code civil.

Article 10 : FRAIS D'ENREGISTREMENT

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

Article 11 : 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 12 : 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 ajoutes 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.

5

Article 13 : 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 14 : 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 9 novembre 2023

Le bailleur

Le locataire

Ville d'Esch-sur-Alzette

Pierre-Marc KNAFF, 1^{er} Echevin

André ZWALLY, Echevin

Christian WEIS, Echevin

Meris SEHOVIC, Député-échevin



Madame Guangwei WANG,
Gérante administrative
W&H SARL

