

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION
ET ENTREE EN JOUISSANCE DIFFEREE

Entre

1. La société **TRACOL DEVELOPMENT 2**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L- 5280 Sandweiler, Zone Industrielle Rolach, inscrite au registre du commerce et des sociétés de et à Luxembourg sous le numéro B 250 630 (matricule n° 2020 2474 595) représentée par deux de ses Gérants, savoir Monsieur Marco SGRECCIA et Monsieur Tom LAHURE.

Ci-après dénommé « *le Propriétaire* »,

De première part,

Et

2. L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE, (matricule numéro 0000 51 32 045), établie à L-4138 Esch-sur-Alzette, Place de l'Hôtel de Ville, ici représentée par son collègue des bourgmestre et échevins, à savoir :

- Monsieur Christian WEIS, Bourgmestre
- Monsieur Pierre-Marc KNAFF, Echevin
- Monsieur André ZWALLY, Echevin
- Monsieur Meris SEHOVIC, Député-Echevin
- Monsieur Bruno CAVALEIRO, Echevin

Ci-après dénommés conjointement l'« *Occupant*»,

De deuxième part,

Conjointement dénommées « les Parties » ou individuellement une « Partie ».

I. Objet

La présente est conclue selon des circonstances particulières et de façon temporaire, ainsi elle ne rentre pas dans le champ d'application de la loi portant sur le bail d'habitation ou dispositions relatives du Code Civil, notamment en matière de renouvellement ou de résiliation du contrat de bail.

En l'espèce, les Parties souhaitent préciser que la présente est conclue suite à la vente des biens (deux parcelles de terrain, avec installations temporaires) situés à **Esch-sur-Alzette, 18 rue de la Fontaine, 27 Quartier et 45 Rue de la Fontaine**, par l'Occupant au Propriétaire actuel. A titre provisoire, ce dernier concède de différer son entrée en jouissance dans les lieux au bénéfice de l'Occupant.

Suite à la signature d'un acte de vente en date du 10 juillet 2020 par devant Me Blanche MOUTRIER notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, la Société ALTHEA FUND, devenue suite à scission la Société TRACOL DEVELOPMENT 2 S.à r.l est devenue Propriétaire des deux parcelles de terrains et des installations y érigées, cadastrés comme suit :

- Commune d'Esch-sur-Alzette, Section A d'Esch-Nord –
 - 1) Numéro 901/18605, lieu-dit « Rue de la Fontaine », place, contenant 3 ares 30 centiares,
 - 2) Numéro 1051/18085, lieu-dit « Rue de la Fontaine », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 6 ares 34 centiares.

(Ci après « **l'Immeuble** »).

Aux termes de l'acte notarié, il était prévu : « *ENTREE EN JOUISSANCE - La partie acquéreuse deviendra propriétaire des biens et droits immobiliers objets des présentes par l'Autorité Supérieure.*

1. *Elle aura la jouissance effective et personnelle de la parcelle 901/18605, pré désigné sub 1), à compter de la date de l'approbation des présentes par l'Autorité Supérieure.*
2. *Elle aura la jouissance effective et personnelle de la parcelle 1051/1885, pré désignée sub 2), à compter de la relocalisation dans un immeuble sis- Esch-sur-Alzette, 5-7, rue de la Fontaine du Foyer de Nuit Abrisud pour l'accueil des personnes en situation de détresse, et au plus tard le 1^{er} juillet 2023 (sous réserve que la partie venderesse ai pu prendre possession du prédit immeuble de la rue de la Fontaine au plus tard le 1^{er} octobre 2020 et que les travaux de rénovation et d'aménagement ai pu débuter). Jusqu'à la prédite date du 1^{er} juillet 2023, le Foyer de Nuit Abrisud pourra continuer à l'occuper personnellement et sans indemnité, sans qu'il n'en résulte cependant aucun contrat de bail entre les parties. A l'expiration du prédit délai, la partie venderesse s'oblige à faire quitter les lieux vendus et à les rendre libres de toute occupation, sauf demande d'une courte prorogation du délai en cas de force majeure et sous les conditions et indemnités à fixer entre parties (...) ».*

Au jour des présentes l'immeuble situé 5-7 rue de la Fontaine à Esch-sur-Alzette n'étant pas prêt à accueillir les personnes en situation de détresse pour cause de travaux non finalisés, le Propriétaire consent à reporter à nouveau son entrée en jouissance au-delà de la date du 1^{er} juillet 2023, dans les conditions précisées en article II.

II. – Occupation et différé de jouissance

Suite à la demande de l'Occupant, le Propriétaire consent à différer son entrée en jouissance de l'Immeuble pour une durée allant jusqu'au possible transfert de l'espace d'accueil de nuit Abrisud au sein de l'immeuble 5-7 rue de la Fontaine à Esch-sur-Alzette et pour une durée maximale allant jusqu'au 31 décembre 2026.

La jouissance des lieux est consentie à l'Occupant de façon limitée et exceptionnelle et ne peut en aucun cas être assujettie au statut des baux d'habitation, ce que les Parties acceptent.

L'Occupant sera redevable, au titre de la mise à disposition des lieux et à compter du 1^{er} juillet 2023, d'une redevance forfaitaire mensuelle d'un montant de **1.550,00 € (mille cinq cent cinquante euros)**, payable le 1^{er} de chaque mois à échoir.

La redevance mensuelle devra être versé sur le compte référencé comme suit :

Titulaire du compte: **TRACOL DEVELOPMENT 2**

Numéro IBAN : **LU64 0019 5155 2704 7000**

Code BIC : **BCEELULL**

Banque: **BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT**

Communication : **Redevance mensuelle - Location Abrisud -18-27-45, rue de la Fontaine à Esch-sur-Alzette**

La redevance mensuelle sera rattachée 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 C1 (Indice général rattaché à la base 1.1.1948). L'indice de référence sera celui du mois de juillet 2023, à savoir 986,95 points. La redevance en question sera adaptée 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 C1), sans pour autant pouvoir descendre en-dessous de la redevance en cours à la date d'adaptation.

III. – Durée de la convention

La présente Convention prendra effet à compter de sa signature par les Parties pour une **durée fixe et limitée allant jusqu'au 31 décembre 2026 minuit**.

L'Occupant pourra cependant quitter les lieux mis à disposition avant cette date. Dans ce cas, il s'engage à en informer le Propriétaire par écrit en respectant un préavis de dix (10) jours.

Au titre du caractère précaire et limité de la présente Convention, l'issue du délai convenu ne pourra donner lieu à aucune reconduction tacite, toute prolongation devant être formalisée par un avenant écrit et signé par les Parties.

IV. – Destination des lieux loués

La présente convention d'occupation précaire est destinée personnellement à l'Occupant, sans possibilité de réaliser dans les lieux quelque activité de type commerciale, artisanale ou professionnelle.

Aucune sous-location ne sera possible.

V. – Charges et impôts

L'Occupant supportera cependant l'ensemble des charges et frais relatifs à son occupation, qu'il s'engage à régler soit directement, soit sur simple présentation d'une facture afférente par le Propriétaire.

L'Occupant s'engage également à souscrire dès la date de mise à disposition et pour toute la durée de son occupation une assurance couvrant l'ensemble des risques de son occupation, selon conditions indiquées aux présentes, et à en supporter l'intégralité des frais.

VI.- Clauses et conditions

L'occupation aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :

1° L'Occupant répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de son occupation à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du Propriétaire.

2° Le Propriétaire ne garantit pas l'Occupant et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;

b) en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble (eau, gaz, électricité et tous autres services) provenant soit de l'administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas, même de force majeure ;

c) en cas d'accident pouvant survenir dans les lieux ;

d) dans le cas où les lieux seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres fuites.

3° L'Occupant devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, sauf son recours contre qui de droit, la responsabilité du Propriétaire de l'immeuble ne pouvant en aucun cas être recherchée.

4° L'Occupant devra s'assurer auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables contre l'incendie, les risques de son occupation, les risques considérés comme « locatifs », les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les bris de glace et, généralement, tout risque quelconque susceptible de causer des dommages à l'immeuble ou à ses objets mobiliers, aux matériels ou aux marchandises. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de son occupation, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier à toute réquisition du Propriétaire.

Le Propriétaire aura à sa charge d'assurer le bâtiment à compter de la date acquisition.

5° Le bénéfice des droits résultant de la présente convention est incessible. L'Occupant devra donc occuper personnellement les lieux. Il s'interdit de mettre les locaux à la disposition d'un tiers, notamment de les sous-louer, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit.

VII. – Clause résolutoire de plein droit

La présente Convention d'occupation précaire sera résolue de plein droit, après mise en demeure restée sans effet pendant une durée de huit jours :

- en cas de non-paiement de toute indemnité d'occupation stipulée comme redevance, des charges d'occupation, ou de tout autre montant à la charge de l'Occupant,
- en cas de non-exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions stipulées.

VIII. – Fin De l'occupation et pénalités applicables

La présente convention est conclue pour une durée déterminée.

Dans le cas de résiliation anticipée de la présente convention ou au terme prévu de l'occupation, l'Occupant devra libérer les locaux après avoir restitué les clefs, réalisé un état des lieux de sortie contradictoire, au plus tard à la date d'effet de la résiliation.

En cas de défaut de libérer les lieux, en cas de résiliation anticipée ou à la date convenue de fin d'occupation, l'Occupant encourra son expulsion qui pourra être ordonnée par simple ordonnance du président du Tribunal du lieu de situation de l'immeuble, territorialement compétent.

IX.- Confidentialité

Chaque Partie s'engage à ne divulguer à aucun tiers (autre que ses conseils professionnels ou financiers soumis à un devoir de confidentialité), sans l'accord écrit et préalable de l'autre Partie, l'existence et les termes de la présente Convention, à moins que la divulgation ne soit imposée par l'application d'une disposition légale ou réglementaire impérative ou par une décision de justice passée en force de chose jugée. En cas de divulgation imposée à une Partie conformément au présent paragraphe, celle-ci ne pourra intervenir qu'après concertation avec l'autre Partie. Etant précisé que l'approbation de la présente convention par le Conseil Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette est obligatoire et de fait ne sera pas soumis aux obligations prévues au sein de la présente clause de confidentialité.

X.- Loi applicable et Juridiction

La présente Convention est régie et sera interprétée exclusivement par le droit du Grand-Duché du Luxembourg.

Les Parties conviennent de manière irrévocable que les Tribunaux du lieu de l'immeuble auront compétence exclusive pour juger de tous litiges relatifs à l'exécution ou l'interprétation de la Convention.

En conséquence de quoi, les Parties ont signé la présente Convention à _____ en date du _____ en deux (2) exemplaires originaux, chaque Partie à la Convention déclarant avoir reçu un exemplaire original.

Pour la Société Tracol Development 2 S.à r.l

Monsieur Marco SGRECCIA

Monsieur Tom LAHURE

L'Occupant

Monsieur Christian WEIS, Bourgmestre

Monsieur Pierre-Marc KNAFF, Echevin

Monsieur André ZWALLY, Echevin

Monsieur Meris SEHOVIC, Député-Echevin

Monsieur Bruno CAVALEIRO, Echevin