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 Christian WEIS, Bourgmestre, Monsieur Pierre-Marc KNAFF, Monsieur André ZWALLY, Monsieur Meris SEHOVIC et Monsieur Bruno CAVALEIRO, échevins,

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

et

Monsieur/Madame_____, née à _____ (numéro matricule _____), demeurant à L-_____ Luxembourg, _____, rue _____ ,

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

PREAMBULE

Le présent contrat de bail est établi dans le cadre du Projet GLC (Gestion locative commerciale), un projet de développement économique visant à revitaliser le centre-ville d'Esch-sur-Alzette.

Suivant accord de principe conclu entre la Ville et le propriétaire du local commercial, celui-ci a été intégré au Projet GLC.

Suite à un appel à candidature du ****, le sous-locataire a soumis une proposition à la Ville. Sur avis du jury constitué conformément au règlement communal du 26 janvier 2024 relatif au projet de gestion locative commerciale, la Ville a décidé de mettre ledit local à disposition du sous-locataire, en vue de la mise en place du projet retenu.

En vertu de cet accord, les parties contractantes reconnaissent l'importance stratégique du Projet GLC pour le développement économique et social de la ville et s'engagent à collaborer de manière constructive pour assurer le succès et la prospérité de cette initiative de revitalisation commerciale.

Article 1 : OBJET DU BAIL

La Ville met à disposition du sous-locataire, qui accepte, un local commercial comprenant une surface au rez-de-chaussée de [indiquer la superficie], au [indiquer l'étage] étage de [indiquer la superficie] ainsi qu'une cave au sous-sol de [indiquer la superficie] dans un immeuble sis à [adresse complète de l'immeuble], inscrit au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette,

section [indiquer la section], au lieu-dit [nom du lieu-dit], sous le numéro cadastral [numéro cadastral].

La surface totale louée s'élève à _____ .

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

Il est précisé qu'il s'agit ici d'un bail commercial conclu dans le cadre du Projet GLC et qui répondra aux termes et exigences du règlement communal du 26 janvier 2024 relatif au projet de gestion locative commerciale. Le contrat conclu entre la Ville et le propriétaire du local commercial est annexé au présent contrat et en fait partie intégrante. Le sous-locataire déclare connaître tous les engagements pris par la Ville à l'égard du propriétaire et à ne perturber en aucun cas sa bonne exécution.

Article 2 : DURÉE DU BAIL

2.1 Le présent bail est conclu à sa date de signature. Il entrera en vigueur après son approbation par le Conseil communal, respectivement sa transmission obligatoire au Ministère des Affaires Intérieures.

2.2. Il est conclu pour une durée de trois (3) ans à compter de la date d'approbation du contrat de bail par le Conseil communal . À l'expiration de cette période de trois ans, le présent contrat prendra fin automatiquement sans tacite reconduction. L'objectif est que le propriétaire puisse signer directement un nouveau contrat avec le sous-locataire après les trois années écoulées.

2.3. Chacune des parties contractantes se réserve le droit de résilier, avec effet immédiat, le présent bail au cas où l'autre partie a commis une faute grave ou ne respecte pas, et ce de manière répétée, 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 3 : OBLIGATIONS ET CONDITIONS

3.1. Les Parties reconnaissent réciproquement que le local commercial est conforme à sa destination et que l'activité y prévue peut être entamée dès conclusion du contrat.

3.2. La Ville s'engage à ne rien entreprendre dans l'immeuble qui puisse nuire à la bonne exécution du contrat avec le sous-locataire. La Ville s'engage à collaborer activement et de parfaite bonne foi avec le sous-locataire pour en garantir sa bonne exécution.

3.3. Le sous-locataire s'engage à réaliser le projet tel qu'adopté par la Ville conformément au dossier de candidature lui soumis. En cas de volonté de modifier le concept ou de le compléter d'une manière quelconque, la Ville doit en être préalablement informée. Un changement intégral ou du projet est strictement interdit, le sous-locataire déclarant respecter ses engagements.

Article 4 : DÉTERMINATION DU LOYER

La Ville met les locaux désignés sous l'article 1) à disposition du sous-locataire pour un loyer mensuel échelonné tel que défini au projet GLC :

Le montant réel du loyer, tel qu'arrêté entre la Ville et le propriétaire est de *** par mois.

Conformément à l'article *** du règlement GLC, le sous-locataire bénéficiera d'un loyer modéré suivant la formule suivante :

La première année, le loyer mensuel correspond à 2/3 du loyer réel.

La deuxième année, le loyer mensuel correspond à 5/6 du loyer réel.

La troisième année, le loyer mensuel correspond au montant intégral du loyer réel.

Le loyer est payable à partir du [indiquer la date] 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.

Il est à préciser que le sous-locataire reconnait expressément le régime particulier lui appliqué pour la mise à disposition du local commercial concerné, du fait de son intégration au projet de Gestion Locative Commerciale. Il reconnaît également de manière formelle que le montant du loyer lui appliqué est, du fait de son statut particulier, bien en deçà du prix actuel du marché.

Article 5 : RÈGLEMENT DES FRAIS

Le sous-locataire prend à sa charge les taxes liées à ses consommations personnelles (électricité, gaz, ordures, ...) ainsi que sa part des charges communes locatives.

Article 6 : ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

La Ville s'engage à intervenir auprès du propriétaire afin de faire procéder, le cas échéant, à l'entretien général de l'immeuble, y compris des réparations majeures et de la maintenance structurelle. Le sous-locataire est responsable de l'entretien interne du local, y compris des réparations mineures et de l'entretien régulier des locaux mis à disposition.

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.

La Ville 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 la Ville 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 : DROIT DE VISITE

Le bailleur se réserve le droit d'accès à toutes les pièces seul ou en compagnie d'une tierce personne après en avoir prévenu la Ville au moins une semaine à l'avance, et ce une fois par an. Pour le cas où le bailleur voudrait vendre ou relouer les lieux loués, il se réserve le droit de faire visiter les lieux aux amateurs pendant les heures d'ouverture des locaux, après avoir informé la Ville quinze jours de son intention de vente.

Le sous-locataire est tenu de donner suite aux demandes d'informations que le bailleur 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.

Le sous-locataire mettra tout en œuvre pour prévenir des dégradations aux installations mises à sa disposition par le bailleur.

Article 9 : TRANSFORMATIONS

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 propriétaire et la Ville 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 propriétaire, respectivement de la Ville à la fin, pour quelque raison que ce soit, du présent contrat de bail.
- Qu'une remise en pristin état au terme du bail peut lui être demandé par le propriétaire et/ ou la Ville.

Le sous-locataire est autorisé à faire poser à ses frais une vitrophanie sous réserve de l'approbation par la Ville du modèle. Pareillement, le sous-locataire est autorisé à faire poser une enseigne lumineuse, sous réserve de l'obtention de l'accord du locataire, respectivement des approbations administratives nécessaires. À la fin du bail, le preneur devra faire enlever cette enseigne et entreprendre les réparations à faire à ce sujet à la façade, le tout à ses frais exclusifs.

Article 10 : SOUS-LOCATION ET CESSION

Toute sous-location des unités données en bail ainsi que toute cession du bail consenti est strictement interdite, vu le statut particulier du présent contrat.

Article 11 : DÉPÔT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie équivalent à deux mois du loyer réel est requis de la part du sous-locataire au moment de la signature du bail.

Article 12 : 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 agrée 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 13 : 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 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 14 : 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 15 : 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 _____

La Ville	**Le sous-locataire**
Ville d'Esch-sur-Alzette	
_____	_____
Christian WEIS, Bourgmestre	XXX

Pierre-Marc KNAFF, 1er Echevin

André ZWALLY, Echevin

Meris SEHOVIC, Echevin

Bruno CAVALEIRO, Echevin