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 « **bailleur »**, d'autre part.

## PREAMBULE

Le présent contrat de bail est établie 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 Bailleur, celui-ci a été intégré au Projet GLC.

Suite à un appel à candidature du ****, et 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 d'un 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

Le bailleur met à disposition du locataire, qui l'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.

## 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 bailleur 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. Le bailleur s'engage à ne rien entreprendre dans l'immeuble qui puisse nuire à la bonne exécution du contrat avec la Ville, respectivement du contrat conclu à la même date entre la Ville et son sous-locataire. Il s'engage à collaborer activement et de parfaite bonne foi avec la Ville pour en garantir sa bonne exécution.

## Article 4 : DÉTERMINATION DU LOYER

Le propriétaire met les locaux désignés sous l'article 1) à disposition de la Ville d'Esch-sur-Alzette pour un loyer mensuel de [indiquer le montant en euros].

Le loyer est payable à partir du [indiquer la date] et, par la suite, en début de chaque mois sur le compte bancaire de [indiquer les coordonnées bancaires du bailleur].

Le loyer et les charges sont payables en début de chaque mois sur le compte bancaire du bailleur IBAN _____

**Article 5 : RÈGLEMENT DES FRAIS**

La Ville 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**

Le propriétaire est responsable de l'entretien général de l'immeuble, y compris des réparations majeures et de la maintenance structurelle. La Ville est responsable de l'entretien interne du local, y compris des réparations mineures et de l'entretien régulier.

**Article 7 : JOUISSANCE**

Un état des lieux contradictoire sera dressé entre les parties au jour de la remise effective des clés.

La Ville devra jouir des lieux en bon père de famille et s'engage à les maintenir en bon état. Ils doivent être restitués à l'expiration du bail dans un état convenable, sous réserve de la vétusté naturelle résultant d'un usage normal.

Un état des lieux contradictoire sera établi entre les 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.

La Ville est tenue 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.

La Ville mettra tout en œuvre pour prévenir des dégradations aux installations mises à sa disposition par le bailleur.

**Article 9 : TRANSFORMATIONS**

La Ville déclare qu'elle est en connaissance de cause que si elle prévoit des transformations

- • ces transformations devront être accordées par le bailleur ;
- •qu'elles se font exclusivement aux frais et aux risques de la Ville ;
- •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
- Qu'une remise en pristin état au terme du bail peut lui être demandé par le bailleur.

La Ville est autorisée à faire poser à ses frais une vitrophanie sous réserve de l'approbation par le bailleur du modèle. Pareillement, la Ville est autorisé à faire poser une enseigne lumineuse, sous réserve de l'obtention de l'accord du bailleur, respectivement des

approbations administratives nécessaires. À la fin du bail, la Ville 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

La sous-location des locaux donnés en bail est expressément autorisée. La cession de bail est interdite.

## Article 11 : DÉPÔT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie n'est requis de la part de la Ville au moment de la signature du bail.

## Article 12 : ASSURANCES ET RECOURS

La Ville 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, la Ville 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 bailleur des lieux, la Ville devra produire la police d'assurance et la quittance de paiement de la prime afférente.

La Ville prendra les précautions nécessaires pour éviter lors des gelées toutes détériorations des lieux loués.

La Ville 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)

La Ville 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.

## Article 14 : Fin du contrat de bail

13.1. Conformément à l'article *** du règlement communal du 26 janvier 2024 relatif à la gestion locative commerciale, le bailleur s'engage à entrer en pourparlers contractuels avec le sous-locataire de la Ville au moins six mois avant arrivée du terme dudit contrat.

Il s'engage à mener ces pourparlers en toute bonne foi et de mettre tous les moyens en œuvre en vue de la conclusion d'un contrat de bail commercial directement avec le sous-locataire.
En cas d'échec des pourparlers contractuels, le bailleur s'engage à en informer la Ville sans délai et au plus tard *** mois avant arrivée du terme du contrat.

13.2. En contrepartie, la Ville s'engage à mettre tous les moyens en œuvre afin de garantir le déguerpissement du local commercial pour le terme du contrat au plus tard.

13.3. En tout état de cause, au plus tard au jour du terme du contrat, les Parties s'engagent à effectuer un état des lieux de sortie, qu'un contrat de bail commercial soit conclu avec le sous-locataire en direct ou non.

## Article 15 : 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 16 : 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 bailleur**

_____ _____

Christian WEIS, Bourgmestre XXX

_____

Pierre-Marc KNAFF, 1er Echevin

_____

André ZWALLY, Echevin

_____

Meris SEHOVIC, Echevin

_____

Bruno CAVALEIRO, Echevin