

---

## CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

---

Entre :

La **société en commandite simple SOCIETE DE DEVELOPPEMENT AGORA S.À R.L. & CIE**, établie et ayant son siège social sis L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE, 3, avenue du Rock'n Roll, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B78127, ici représentée par son associée commanditée, la société à responsabilité limitée SOCIETE DE DEVELOPPEMENT AGORA S.À R.L., établie et ayant son siège social sis L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE, 3, avenue du Rock'n Roll, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg, sous le numéro B78126, elle-même régulièrement représentée par Madame Marie-Josée VIDAL, Présidente, et Monsieur Bruno THERET, Vice-Président, eux-mêmes représentés par Monsieur François DORLAND, Directeur général, domicilié ès qualités audit siège et Monsieur Yves BIWER, Directeur coordinateur Metzeschmelz, domicilié ès qualités audit siège, avec pouvoir de signature conjointe conformément à l'article 12 des Statuts modifiés du 02 octobre 2000,

Ci-après désignée « **AGORA** », d'une part,

&

**L'Administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette**, établie en sa maison communale sise Place de l'Hôtel de Ville L-4002 ESCH-SUR-ALZETTE, représentée par son collègue des bourgmestre actuellement en fonctions, à savoir Monsieur Christian Weis, bourgmestre, Messieurs Pierre-Marc Knaff, André Zwally, Meris Sehovic et Bruno Cavaleiro, échevins,

Ci-après désignée « **I'OCCUPANT** », d'une part,

Ci-après, encore, désignés ensemble les « **PARTIES** » ou individuellement une « **PARTIE** » ;

### IL A ÉTÉ PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

1. Suivant actes de cession notariés en date des 15 septembre 2022 et 08 décembre 2023, AGORA est devenue propriétaire foncier du site dit de Metzeschmelz sis sur les Communes de Schifflange et de Esch-sur-Alzette (**Annexe n°1**).
2. A la recherche d'un emplacement pour installer le « Pumptrack » (piste en boucle pour BMX, etc..), l'OCCUPANT a sollicité AGORA à cette fin.
3. AGORA ayant accepté de soutenir ce projet, les PARTIES se sont rapprochées afin de formaliser la présente Convention.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> - OBJET**

AGORA confirme la mise à disposition au profit de l'OCCUPANT des lieux visés en Préambule, désignés et délimités aux termes de l'**Annexe 2**.

Cette mise à disposition est consentie et acceptée par l'OCCUPANT dans le but exclusif de la réalisation du projet dûment exposé au sein de l'**Annexe n°2**.

L'OCCUPANT ne pourra donc destiner les Lieux à aucune autre fin, sans l'autorisation expresse, écrite et préalable d'AGORA. Toute utilisation des Lieux dépassant l'utilisation prévue par la présente Convention constituera un manquement grave et suffisant, justifiant sa résiliation avec effet immédiat et sans indemnité ni compensation par AGORA.

La Convention est conclue aux fins d'une occupation précaire et temporaire des Lieux. Elle n'est donc constitutive ou créatrice d'aucun droit réel immobilier, bail d'habitation, bail emphytéotique, bail professionnel, bail à ferme, bail commercial ou bail emphytéotique.

Il en résulte notamment que la présente Convention ne saurait être soumise à une obligation d'enregistrement.

### **ARTICLE 2 – DUREE ET CONGE**

La Convention est conclue à compter du 01 juillet 2024 pour se terminer le 31 décembre 2026. Elle entrera en vigueur après son approbation par le conseil communal.

Aucune reconduction tacite de la présente convention ne saurait être acceptée par AGORA.

En cas de résiliation dûment notifiée par Agora, l'OCCUPANT sera alors tenu de libérer les Lieux, sur simple réquisition notifiée par tout moyen.

En tout état de cause, si l'OCCUPANT décidait de se maintenir dans les lieux au-delà du terme convenu à la présente Convention, il serait alors de plein droit et sans autre formalité considéré comme occupant sans droit ni titre, avec les effets et conséquences que la loi et la jurisprudence y attachent.

En tout état de cause, les Parties se réservent le droit et seront libres de mettre un terme unilatéralement, sans motif et de manière anticipée à la présente Convention, ce par tous moyens de leur choix, sans délai de préavis et sans être redevable d'une quelconque indemnité ou compensation à l'égard de l'autre Parties ou d'un quelconque tiers.

En pareille situation, AGORA permettra à l'OCCUPANT de démonter l'installation dans un délai raisonnable.

### **ARTICLE 3 – GRATUITE DE LA MISE A DISPOSITION**

La mise à disposition des Lieux par la Convention est effectuée à titre gratuit, sans préjudice quant à un éventuel remboursement par l'OCCUPANT des charges et frais avancés par AGORA notamment, et sans que cette liste ne soit exhaustive, au titre de sa consommation d'électricité, d'eau, etc...

### **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE LA MISE A DISPOSITION ET RESPECT DES CONDITIONS DE SECURITE PAR L'OCCUPANT**

L'OCCUPANT devra respecter l'ensemble des lois et règlements s'appliquant dans le cadre de cette mise à disposition.

Ainsi et s'il y a lieu, il devra :

- solliciter auprès des autorités compétentes et éventuels autres propriétaires les permissions généralement quelconques requises préalablement à l'exercice des activités précitées qu'il entend déployer sur le site mis à sa disposition ;
- faire valider, dans le cas d'une obligation réglementaire, toute construction et installation nécessaire à l'organisation et au déroulement de son Projet et/ou de ses activités par un organisme de contrôle agréé.
- faire valider le dispositif incendie et d'évacuation par la ou les autorités compétentes. Le matériel et les équipements utilisés par l'OCCUPANT seront conformes aux règlements de sécurité et aux normes techniques actuellement en vigueur.

L'OCCUPANT devra produire à la demande d'AGORA toute attestation ou autorisation concernant les points précités.

De même, l'OCCUPANT reconnaît que la responsabilité d'AGORA ne saurait être mise en cause, même partiellement en cas de :

- défaut, de refus ou de retrait de permissions ou d'autorisations telles que visées ci-dessus, y compris postérieurement à la signature de la présente convention, quels qu'en soient les motifs, exprimés ou non,
- survenance d'évènements ou décisions, non connus à la date de la signature de la présente convention, imputables à des tiers, et de nature à remettre en cause toute ou partie des engagements d'AGORA au titre de la présente convention.

L'OCCUPANT utilise lesdites surfaces mises à sa disposition en son nom, pour son compte et à ses risques et périls. L'OCCUPANT est à considérer comme gardien juridique de toute installation mise en place pour l'organisation et le déroulement de son Projet

et/ou de ses activités et comme commettant des personnes engagées par lui ou admises de son chef sur le site de Metzschmelz et répond dès lors, tant à l'égard d'AGORA, de ses administrateurs et de son personnel, qu'à l'égard des tiers, y compris propriétaires fonciers et/ou immobiliers, de leurs administrateurs et personnels installés sur le site de Metzschmelz, des résidents du site et leurs invités, de tout dommage pouvant survenir du fait des choses et des personnes susdites au présent paragraphe.

L'OCCUPANT ne pourra céder, autoriser à sous-occuper, ou d'une manière générale transmettre à tout tiers tout ou partie des droits qui lui sont conférés par la Convention, sans l'accord exprès, écrit et préalable d'AGORA, qui pourra refuser sans devoir indiquer le motif, et sans être redevable d'une quelconque indemnité à l'OCCUPANT.

Pendant toute la durée de la Convention, l'OCCUPANT prend à sa charge l'entretien des Lieux, y compris les raccordements, clôtures, scènes et autres installations généralement quelconques qui y seront, le cas échéant, réalisées.

L'OCCUPANT prend à sa charge toutes les réparations des Lieux, leurs constructions, installations et équipements, qui deviendraient nécessaires du fait de la mise à disposition.

Ces derniers ne pourront en aucune manière se prévaloir ou faire valoir un quelconque dédommagement en cas de survenance d'un sinistre ou autre désordre, pour quelle que raison que ce soit.

Il est strictement et définitivement interdit de procéder ou de faire procéder à des lavages de machines ou véhicules, d'effectuer des réparations, des vidanges, ou tout autre activité de même type ou nature, susceptible ou ayant pour effet ou conséquence de souiller et/ou dégrader les abords du bâtiment 5. Si de tels faits venaient à se produire, l'OCCUPANT s'engage irrévocablement à assumer la responsabilité des pollutions, atteintes et/ou dégradations pouvant en résulter à court ou long terme, et à en couvrir l'ensemble des frais sans possibilité de recours.

Naturellement et en contrepartie, l'OCCUPANT ne peut être tenu responsable de l'état de pollution des lieux au moment de leur mise à disposition ni en cas de dépôts de déchets ou de substances toxiques du fait d'un tiers. Il est renvoyé sur ces sujets à l'état des lieux d'entrée réalisé par les Parties.

L'affichage et la publicité sur les Lieux seront limités au Projet et/ou activités de l'OCCUPANT lui-même et devront respecter les règlements et normes en vigueur.

D'une manière générale, l'OCCUPANT s'engage à ce que les activités exercées sur les Lieux ne soient source d'aucun trouble à l'ordre public et ne puissent porter atteinte à la tranquillité et/ou à la réputation des Lieux ou d'AGORA.

L'OCCUPANT ne pourra déroger aux principes énoncés au présent article qui relèvent du consentement même des Parties et sans lesquels ils n'auraient pas contracté.

En outre, est mis à disposition de l'OCCUPANT une clé donnant accès à la Maison des Pompes B. Celle-ci sera restituée à AGORA aux termes de la présente convention.

L'OCCUPANT s'engage à entretenir et restituer lesdits objets dans l'état dans lequel ils ont été mis à sa disposition et dans les conditions prévues aux présentes.

Il est rappelé que le sujet de la sécurité a fait l'objet de discussions préalables et denses entre les PARTIES afin de sensibiliser l'OCCUPANT sur la particularité des lieux mis à disposition et sur l'absolue nécessité de disposer d'un personnel formé et en nombre suffisant, outre un matériel aux normes, notamment techniques, afin de garantir la sécurité et la sûreté des usagers.

En contrepartie, l'OCCUPANT s'est engagé à gérer l'intégralité des dispositifs de sécurité.

## **ARTICLE 5 – ACCÈS AUX LIEUX**

L'accès aux locaux se fera aux risques et périls des utilisateurs et visiteurs, tenus au respect des règles de sécurité et de circulation en vigueur sur le site de Metzschmelz, ce quel que soit leur mode de transport.

Afin de lui permettre d'accès aux Lieux mis à disposition, l'OCCUPANT se verra remettre un badge qu'il s'engage à restituer une fois la présente Convention arrivée à son terme.

Ces derniers ne pourront en aucune manière se prévaloir ou faire valoir un quelconque dédommagement en cas de survenance d'un sinistre ou autre désordre, pour quelle que raison que ce soit.

AGORA communiquera le plan de sécurité et de circulation du site à l'OCCUPANT (**Annexe n°4**).

Sauf cas de force majeure dûment notifié, AGORA s'engage à assurer un accès effectif aux Lieux à l'OCCUPANT et à ses utilisateurs et visiteurs.

L'OCCUPANT fera son affaire de s'assurer que ses collaborateurs, utilisateurs et visiteurs empruntent en toutes circonstances le chemin le plus court pour accéder aux locaux. Il est strictement interdit de se promener sur le site de Metzschmelz.

## **Article 6 - ABSENCE DE MISE EN CAUSE D'AGORA**

L'OCCUPANT s'engage à ne réclamer aucune indemnité ou compensation à AGORA, à ne lui intenter aucune action en justice, à ne pas mettre AGORA, ses administrateurs et personnels ou l'un quelconque des propriétaires fonciers et/ou immobiliers, de leurs administrateurs et personnels, des résidents du site et leurs invités installés sur le site de Metzschmelz, en intervention de responsabilité en cas d'accidents, de dégâts ou de préjudices quelconques subis par lui-même, ses membres ou les visiteurs, quelle que soit la cause de ces accidents, dégâts ou préjudices, y compris le vol.

## **ARTICLE 7 – ASSURANCE DES LIEUX**

L'OCCUPANT s'engage à conclure et à maintenir, tant que durera la présente mise à disposition, auprès d'une compagnie d'assurance agréée et ayant son siège régulièrement établi au sein du Grand-Duché de Luxembourg, une assurance couvrant :

- Sa responsabilité civile telle qu'elle résulte de la mise en œuvre des présentes,
- Le recours des tiers notamment tant vis-à-vis du personnel et/ou collaborateurs affectés à l'organisation et à la réalisation de son Projet et/ou de ses activités,
- Les frais de remise en pristin état des surfaces mises à disposition de l'OCCUPANT par AGORA, sur simple demande, dans le cas de défaillance de l'OCCUPANT,

L'OCCUPANT produira à AGORA, le (ou les) attestations d'assurance correspondante(s).

D'une manière générale et en conformité avec l'article 7 ci-après, il est convenu qu'AGORA ne saurait nullement être tenue pour responsable de tout accident et incident quelconque, en relation directe ou indirecte avec l'évènement quelle qu'en soit la nature, pouvant survenir à des personnes et/ou du matériel, tant pendant la durée des présentes que du fait même de la mise à disposition telle que concédée par la présente convention.

## **ARTICLE 8 – RESPONSABILITE**

À compter de l'entrée en vigueur de la Convention, et pendant toute sa durée, l'OCCUPANT conservera la garde des Lieux, devra en assurer la protection efficace et supportera les obligations et les risques afférents à la présente mise à disposition.

L'OCCUPANT sera seul responsable de tous les dommages, directs ou indirects, quelle que soit leur nature, affectant tant les Lieux, constructions, installations, équipements et aménagements, ou plus généralement tous dommages et défauts de jouissance subis par les voisins ou tiers, notamment par les visiteurs des Lieux, que ces dommages résultent de l'occupation ou des activités exercées sur les Lieux, qu'ils soient causés par son fait, par le fait des personnes dont il doit répondre (y compris le public assistant à l'évènement) ou par les choses qu'il a sous sa garde, et ce, que le dommage soit subi par AGORA ou par des tiers, ou le cas échéant par des visiteurs des Lieux.

L'OCCUPANT renonce expressément à tout recours contre AGORA tant pour son compte que pour celui de ses ayants-droits, dans le cas où ils devraient indemniser une personne suite à un tel accident ou incident.

L'OCCUPANT garantit et décharge entièrement et sans réserve AGORA, son personnel, ayants-cause et ayant-droits, contre et de toute responsabilité de quelque nature que ce soit qu'AGORA pourrait encourir ou qui pourrait même être simplement invoquée, à son encontre, envers ou par quelque personne que ce soit relative à l'occupation ou à l'exploitation des Lieux, constructions, installations et équipements qui est faite par l'OCCUPANT.

AGORA décline toute responsabilité en cas de défaut d'autorisation adéquate et n'est tenu d'aucune obligation de conseil à l'égard de l'OCCUPANT à ce sujet.

L'OCCUPANT déclare également être parfaitement informé du fait que les Parcelles font partie de l'ancien site sidérurgique d'Esch-Schifflange sur lequel était notamment exploité une usine sidérurgique. En conséquence, l'OCCUPANT renonce expressément et irrévocablement à tous recours et actions à l'encontre d'AGORA, de ses filiales et ayant-causes, en lien avec une éventuelle pollution des Parcelles ou du Bien provenant de l'exploitation du site industriel, ou toute conséquence généralement quelconque de telle pollution.

#### **ARTICLE 9 - FIN DE LA CONVENTION – RESTITUTION DES LOCAUX DANS L'ETAT DANS LEQUEL L'OCCUPANT LES A TROUVES - SORT DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS & INSTALLATIONS**

Une attention particulière sera portée à la propreté générale et au maintien en bon état des surfaces mises à disposition de l'OCCUPANT par AGORA au regard de leur état à la date de la signature de la présente Convention et de la nature des Lieux.

Les lieux devront être restitués dans le même état que l'OCCUPANT les a trouvés lors de leur prise de possession.

L'OCCUPANT s'engage à assurer l'entretien et le ménage des lieux. A défaut d'y satisfaire, l'OCCUPANT accepte qu'AGORA mandate une société spécialisée à cette fin et à assumer le coût intégral de son intervention.

Les Parties ont réalisé de manière contradictoire, préalablement à la signature des présentes, un état des lieux intérieur et extérieur, intégrant l'ensemble des parties mises à disposition de l'OCCUPANT. Cet état des lieux constituera l'Annexe n°4. Même s'il devait être réalisé après la signature des présentes, il constitue une partie intégrante de l'ensemble contractuel s'imposant aux Parties.

A la fin de la Convention, l'OCCUPANT devra restituer les Lieux libres de toute occupation.

Un état des lieux de sortie sera pareillement établi contradictoirement par les Parties, si au moins l'une des Parties en fait la demande.

A défaut, et sans préjudice du versement d'une éventuelle pénalité, AGORA aura la faculté de démolir les constructions, installations et aménagements en cause et de faire évacuer les Lieux aux frais, risques et périls exclusifs de l'OCCUPANT.

Enfin et en particulier, l'OCCUPANT s'engage à remettre la clôture visée à l'Annexe 2 déplacée pour les besoins de la présente Convention à juste place, selon les règles de l'art et conformément à sa position initiale, qu'il reconnaît connaître.

## **ARTICLE 10 - DISPOSITIONS DIVERSES**

Il est entendu qu'en cas de non-respect par l'OCCUPANT d'une des clauses et conditions ci-dessus évoquées, la résolution des présentes pourra être prononcée unilatéralement avec effet immédiat par AGORA.

L'OCCUPANT sera alors tenu de libérer les Lieux, sur simple réquisition d'AGORA, sans indemnité.

Le fait pour l'une des PARTIES de ne pas se prévaloir d'un manquement par l'autre PARTIE à l'une quelconque des obligations visées dans le Bail, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause.

En conséquence, la PARTIE qui ne s'est pas prévalu de ce manquement pourra à tout moment exiger de l'autre PARTIE le respect de l'obligation en cause.

La nullité, l'invalidité ou le caractère non exécutoire d'une ou de plusieurs clauses de la Convention, en tout ou en partie, n'entraînera pas la nullité, l'invalidité ou le caractère non exécutoire de la Convention, mais uniquement de la clause concernée (ou de la partie de clause concernée).

Les Parties s'engagent à fournir leurs meilleurs efforts pour remplacer une clause nulle, invalide ou non exécutoire par une autre clause qui réponde le plus possible à l'intention que les Parties avaient lors de la rédaction de la première clause.

Cette Convention contient l'accord entier entre les Parties relatif à son objet et remplace tous les conventions, accords, propositions ou déclarations préalables écrits ou oraux, entre les Parties en rapport avec le même objet.

Toute modification de la Convention ou de ses Annexes exige la forme écrite.

Chaque Partie supportera les frais et dépenses qu'elle aura dû faire relativement aux négociations, préparations, rédaction, signature et exécution de la Convention, en ce compris les honoraires de ses conseils.

En outre, dans l'hypothèse où l'une quelconque des clauses des présentes serait nulle, illicite, irrégulière ou inopposable en application des dispositions du droit luxembourgeois, il est expressément convenu que le reste des clauses demeurera régulier, opposable, en vigueur et pleinement applicable aux Parties, indépendamment de la clause nulle, illégale, irrégulière ou inopposable.

Les Parties s'engagent alors à remplacer la clause invalidée par une nouvelle clause dont le sens se rapprochera le plus fidèlement possible du sens de cette dernière.

Toutes les clauses de la présente Convention s'interprètent les unes par rapport aux autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier.

Les titres des articles n'apparaissent à la présente Convention que pour la commodité de sa lecture et ne pourront en aucune circonstance être invoqués en vue de son interprétation.

Enfin, le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir d'un manquement par l'autre Partie à l'une quelconque des obligations visées à la présente Convention, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause.

En conséquence, la Partie qui ne s'est pas prévalu de ce manquement pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation concernée.

### **ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATION**

Les PARTIES élisent domicile aux adresses indiquées au sein de la présente Convention.

Ces notifications seront réputées avoir été valablement effectuées lorsqu'elles :

- seront remises en main propre contre récépissé, à la date indiquée sur ledit reçu ;
- sont effectuées par courrier électronique, à la date de l'avis de réception du courrier électronique ;
- sont envoyées par courrier recommandé à la poste avec accusé de réception, la date de remise à la poste.

Toute notification devra être faite en langue française.

### **ARTICLE 12 – ELECTION DE DOMICILE ET DROIT APPLICABLE**

Pour l'exécution des présentes et de ses éventuelles suites, chaque partie fait élection de domicile à l'adresse énoncée en-tête des présentes, où toute notification devra lui être faite.

La présente convention et ses suites, y compris les obligations non contractuelles en découlant, sont régis par le droit luxembourgeois.

Il est enfin convenu que les clauses de la présente Convention, dans la mesure où elles dérogent à des règles supplétives édictées par les lois et règlements, prévaudront sur celles-ci.

Le Préambule susvisé et les annexes ci-après listées font partie intégrante de la présente convention, sous les mêmes conditions et modalités d'exécution.

Il est enfin convenu que les clauses de la présente convention, dans la mesure où elles dérogent à des règles supplétives édictées par les lois et règlements, prévaudront sur celles-ci.

## **ARTICLE 13 – RÉSOLUTION AMIABLE DES LITIGES ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

En cas de différent portant sur la formation, la validité, l'interprétation, l'exécution ou la résiliation de la présente Convention, y compris les obligations non contractuelles en découlant, les PARTIES s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour le résoudre amiablement et à engager, sans délai, confidentiellement et loyalement, toutes les discussions nécessaires pour y parvenir.

Néanmoins, si elles ne pouvaient y parvenir, elles s'accordent pour désigner les Juridictions luxembourgeoises pour solutionner tout litige portant sur la formation, la validité, l'interprétation, l'exécution ou la résiliation de la présente convention, y compris les obligations non contractuelles en découlant.

## **ARTICLE 14 - PREAMBULE ET ANNEXES :**

La présente Convention et ses annexes forment un ensemble contractuel indivisible, soumis aux mêmes conditions d'exécution et d'interprétation.

La Convention comporte le(s) Annexe(s) suivante(s) :

1. Attestation notariale relative à l'acquisition du site de Metzschmelz le 15.09.22
2. Plan d'installation du Pumptrack
3. Etat des lieux d'entrée établi contradictoirement
4. Plan de circulation et de sécurité sur le site de Metzschmelz

Fait en deux exemplaires originaux, dont un exemplaire a été remis à chacune des PARTIES qui le reconnaît, chaque page étant paraphée, la dernière signée à Esch-sur-Alzette,

Le 03 juin 2024

AGORA

\_\_\_\_\_  
**François DORLAND**  
Directeur Général

\_\_\_\_\_  
**Yves BIWER**  
Directeur coordinateur Metzschmelz

L'OCCUPANT

\_\_\_\_\_  
**Christian WEIS**  
Bourgmestre]

\_\_\_\_\_  
**Pierre-Marc KNAFF**  
Echevin

---

**André ZWALLY**  
Echevin

---

**Meris SEHOVIC**  
Député-Echevin

---

**Bruno CAVALEIRO**  
Echevin