

# VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE

## CONTRAT DE BAIL

---

Entre :

**L'administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette**, établie en sa maison communale sise à L-4002 ESCH-SUR-ALZETTE, Place de l'Hôtel de Ville, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

ci-après dénommée « **la Ville** »

Et :

**Madame Anny JUNG-RHEIN**, 1948082846414, au nom des héritiers de feu Ady JUNG, domiciliée 12, rue de l'Alzette à L-4010 Esch-sur-Alzette,

Ci-après dénommée « **la Propriétaire** »,

Il a été convenu ce qui suit :

### PREAMBULE

Considérant la volonté de la Ville d'organiser une exposition résultant de la collaboration entre le service de la promotion touristique et celui des archives ;

Au vu de ce qui précède, les Parties ont convenu de ce qui suit :

### Article 1 : OBJET DU CONTRAT

La Propriétaire loue à la Ville un local commercial, comprenant une surface au rez-de-chaussée de 123 m<sup>2</sup> et une surface au sous-sol de 55 m<sup>2</sup>, dans un immeuble sis à L-4010 Esch-sur-Alzette, 98, rue de l'Alzette, inscrit au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, au lieu-dit « Rue de l'Alzette », sous le numéro cadastral 1467 / 7848, afin d'y installer une exposition organisée par le Service Archives et le Département des Affaires Économiques.

Il est expressément reconnu que le présent contrat ne constitue pas un bail commercial mais un contrat de location au sens des articles 1713 et suivants du code civil.

### Article 2 : DUREE DU CONTRAT

2.1. Le présent contrat est conclu pour une durée déterminée de **2 mois**. Elle prend effet à partir du 1<sup>er</sup> mars 2025 et se termine le 30 avril 2025.

2.2. Le présent contrat ne sortira ses effets qu'après l'approbation par le Conseil Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

2.3. Une reconduction tacite du présent contrat est expressément exclue, vue la nature temporaire de l'occupation du local commercial désigné sous l'article 2.1).

2.4. Chacune des parties contractantes se réserve le droit de résilier, avec effet immédiat, le présent contrat 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 contrat.

Toute notification se fera par lettre recommandée avec accusé de réception, le cachet de la poste faisant foi.

### **Article 3 : LOYER**

Le loyer est fixé à 2 000 euros (deux mille euros) par mois, soit un montant total de 4 000 euros (quatre mille euros) pour la durée du contrat.

Le loyer sera payable le 15 de chaque mois par virement bancaire sur le compte de la Propriétaire aux coordonnées suivantes:

IBAN : LU33 0019 2755 7896 1000

### **Article 4 : ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux sera réalisé contradictoirement avant l'entrée en possession des locaux et à la restitution des lieux à l'issue du contrat.

### **Article 5 : JOUISSANCE**

La Ville prend le local dans l'état dans lequel il se trouve, conformément aux constats réalisés dans l'état des lieux.

Le propriétaire déclare que l'immeuble remplit les conditions nécessaires afin d'accueillir l'exposition susmentionnée et remplit les normes de sécurité nécessaires pour le public.

La Ville 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.

La propriétaire décline toute responsabilité pour le matériel présent dans le local concerné. La Ville est tenue de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la conformité à la loi de son activité. La Ville s'engage à tenir la propriétaire quitte et indemne de tout dédommagement et/ou sanction lui incombant à la suite d'un fait ou d'un incident en relation avec son activité.

### **Article 6 : DROIT DE VISITE**

La Propriétaire 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 un jour à l'avance. Pour le cas où la propriétaire voudrait 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 préalablement.

La Ville est tenue de donner suite aux demandes d'informations que la propriétaire 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 la propriétaire.

### **Article 7 : TRANSFORMATIONS**

Il est strictement interdit à la Ville de procéder à de quelconques transformations.

### **Article 8 : SOUS-LOCATION ET CESSION**

Toute sous-location du local mis à disposition ainsi que toute cession de la mise à disposition consentie est strictement interdite.

### **Article 9 : ASSURANCES ET CLAUSE D'ABANDON DE RECOURS**

La Ville s'engage à :

- Assurer le matériel et le mobilier dont elle propriétaire ;
- Veiller à la couverture des recours des tiers et des voisins par son assurance ; et à
- Maintenir une assurance responsabilité civile couvrant l'ensemble de ses activités.

Le propriétaire déclare disposer d'une assurance couvrant l'immeuble.

La Ville est entièrement responsable des dommages causés par ses salariés et tout tiers dont il admet l'accès à l'immeuble mis à disposition.

En cas de sinistre, les parties renoncent réciproquement à tout recours qu'elles pourraient exercer l'une contre l'autre, ainsi qu'envers leurs assurances respectives. Cette renonciation à recours s'applique exclusivement aux sinistres couverts par une assurance.

Les parties renoncent dans les mêmes conditions à tous recours contre leurs employés, préposés, représentants, organes, sous-traitants, fournisseurs ou agents d'exécution généralement quelconques de l'autre partie.

### **Article 10 : 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 11 : 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 12 : LOI APPLICABLE ET FOR JURIDIQUE**

Le présent contrat est soumis au droit luxembourgeois. Les juridictions du Grand-Duché de Luxembourg sont seules compétentes pour connaître de tout litige relatif à son exécution.

**Fait à Esch-sur-Alzette, le 28/02/2025.**

**Le propriétaire**

**La Ville d'Esch-sur-Alzette**

\_\_\_\_\_  
Madame Anny Jung-Rhein

\_\_\_\_\_  
Christian WEIS, Bourgmestre

\_\_\_\_\_  
Pierre-Marc KNAFF, 1<sup>er</sup> échevin

\_\_\_\_\_  
André ZWALLY, Echevin

\_\_\_\_\_  
Meris SEHOVIC, Député-échevin

\_\_\_\_\_  
Bruno CAVALEIRO, Echevin