

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 Georges MISCHO, Bourgmestre, Monsieur Martin KOX, Monsieur André ZWALLY et Monsieur Pierre Marc KNAFF, échevins, Madame Mandy RAGNI, échevine,

désignée ci-après comme « **bailleur** », d'une part

et

la société à responsabilité limitée CLUB 5 S.à r.l., n° d'identité national 1982 24 05 145, ayant son siège social à L-4115 Esch-sur-Alzette, 1, Place des Sacrifiés 1940-1945, enregistrée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B19.909 et représentée aux fins de la présente par Monsieur José Manuel Esteves Gonçalves, gérant, demeurant à L-4250 Esch-sur-Alzette, 42, rue Marie Muller-Tesch et Atilio Joseph Pala, responsable de salle, demeurant à L-8080 Bertrange, 2 A, rue Pletzer,

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

il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE

En date du 1^{er} décembre 2002, le bailleur a conclu un contrat de bail commercial avec le locataire pour l'exploitation du fonds de commerce sis à L-4115 Esch-sur-Alzette, 1, Place des Sacrifiés 1940-1945.

Au vu de l'expansion qu'a connue le restaurant exploité, le contrat conclu ne reflète plus la situation réelle existante sur place de sorte que les parties ont convenu de conclure un nouveau contrat de bail dans les termes suivants :

Article 1 : OBJET DU BAIL

Le bailleur met à disposition du locataire, qui l'accepte, le restaurant-bistro de la piscine municipale de la Ville d'Esch-sur-Alzette, sis 1, Place des Sacrifiés 1940-1945 à L-4115 Esch-sur-Alzette, inscrit au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, au lieu-dit « Place des Sacrifiés 1940-1945 » sous les numéros cadastraux 1701/12423 et 1693/12421.

Le restaurant-bistro se compose au rez-de-chaussée d'une surface de consommation, d'une cuisine et d'une toilette ainsi qu'au sous-sol d'un dépôt et d'une toilette. Il dispose entre autre d'une terrasse non couverte. La surface totale louée s'élève à 417,04 m².

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

Article 2 : DESTINATION DES LIEUX

Le présent bail commercial a pour objet l'exploitation d'un restaurant-bistro et d'une cafétéria interne à la piscine municipale, comprenant notamment l'exploitation d'un débit de boissons.

Le locataire s'abstient d'y exercer toute activité principale ou accessoire pouvant être considérée comme contraire aux bonnes mœurs et pouvant nuire à l'image de marque de la Ville.

Tout usage non conforme à sa destination et/ ou contraire à l'objet tel que prédéfini constitue une faute grave justifiant d'un motif de résiliation avec effet immédiat.

Article 3 : EXPLOITATION DU RESTAURANT-BISTRO

Le locataire doit être en possession de toutes les qualifications et autorisations de commerce requises. Il doit pouvoir en justifier auprès du bailleur à tout instant et à première demande de celui-ci.

L'horaire d'exploitation de la cafétéria interne à la piscine doit correspondre aux heures d'ouverture de la piscine au public. Cependant, il sera loisible au locataire de pratiquer l'ouverture du restaurant en dehors des heures d'ouverture de la piscine en essayant de garantir une ouverture 7 jours sur 7. Le locataire reconnaît avoir connaissance des horaires d'ouverture ainsi que des jours respectivement semaines de fermeture de la piscine.

Dans la cafétéria interne à la piscine, la vente de boissons alcoolisées ne doit pas être admise.

Article 4 : DUREE DU BAIL

4.1. Le présent contrat est conclu pour une durée de 8 ans à partir du 1^{er} janvier 2020.

Il prendra effet au moment de l'approbation du présent contrat par le Conseil Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette, respectivement par le Ministère de l'Intérieur. A compter de son approbation par les autorités supérieures, il remplace et annule le contrat de bail du 1^{er} décembre 2002.

4.2. A terme, le bail est tacitement reconduit de trois en trois ans, s'il n'est pas résilié par l'une des parties moyennant lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de 6 mois avant la date d'anniversaire du présent bail. Le cachet de la poste lors de l'envoi fait foi.

4.3. Constitue un fait grave justifiant de la résolution immédiate du contrat de bail, la réalisation de travaux de rénovation de la piscine municipale entraînant la fermeture obligatoire des locaux pour une durée d'au moins 6 mois. En pareil cas, le bailleur s'engage à informer le locataire dans les plus brefs délais de ses intentions. Le locataire ne pourra prétendre à quelconque indemnité.

La cessation définitive de l'activité de la piscine municipale constitue également un fait grave justifiant d'une résiliation avec effet immédiat du contrat de bail commercial.

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

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

Article 5 : DETERMINATION DU LOYER

Le bailleur met les unités désignées sous l'article 1) à disposition du locataire pour un loyer mensuel de **3.000.- €**, charges exclues.

Il sera rattaché 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 C2 (moyenne semestrielle des indices raccordés à la base 1.1.1948). L'indice de référence sera celui du mois d'août 2019, à savoir 871,82 points. Le loyer en question sera adapté annuellement le 1^{er} janvier en considérant l'indice du mois de novembre de l'année en cours (indice C2), sans pour autant pouvoir descendre en-dessous du loyer en cours à la date d'adaptation.

Le bailleur informera le locataire, à chaque variation d'indice, du montant du nouveau loyer indexé.

Le loyer est payable à partir du 1^{er} janvier 2020 et 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.

Article 6 : REGLEMENTS DES FRAIS ET CONDITIONS

Les frais de chauffage, d'eau et de canal sont facturés forfaitairement par le bailleur au locataire à raison de **545,00.- €** par mois, payable ensemble avec le loyer susmentionné. Ce forfait est basé sur une consommation annuelle de 8.000 m³ de gaz et de 600 m³ d'eau. Il sera révisé annuellement par le bailleur en fonction de l'évolution des prix.

Le locataire prend directement à sa charge toutes les autres taxes de consommation relatives à la partie de l'immeuble louée, telles que les frais d'électricité, d'ordures, de l'antenne collective et de télécommunication.

L'entretien du monte-charge, à la seule disposition du Restaurant-Bistro, sera aux frais du locataire.

En cas de résiliation du bail, la Ville bénéficie d'un droit préférentiel au rachat de l'équipement de la cuisine ainsi que celui du comptoir au prix d'acquisition compte tenu des amortissements. A cette fin des copies des factures sont à joindre au contrat de bail pour en faire partie intégrante.

L'agencement du mobilier ne pourra en aucun cas entraver le passage en prévention de cas d'urgence.

Un certificat annuel de salubrité émis par le Ministère de la Santé est à fournir obligatoirement. Le cas échéant, la mise en conformité échoit au locataire des lieux. En cas de non-respect de la présente clause, le propriétaire se réserve le droit soit de faire procéder à la mise en conformité aux frais du locataire soit de résilier de plein droit le présent contrat de bail.

Le locataire doit donner à tout moment aux agents de la Ville libre accès aux lieux loués pour leur permettre de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées. Il doit de même, donner à tout moment accès aux locaux loués aux architectes, entrepreneurs ou exécutants de réparations nécessaires ou de travaux.

Le locataire devra souffrir sans indemnité, qu'elle qu'en soit la durée, l'exécution par le bailleur

de travaux de petites réparations qui deviendraient nécessaires dans l'intérêt de la conservation de l'immeuble. En cas de grosses réparations qui entraînent une fermeture complète des locaux pour une durée ne dépassant pas celui prévu à l'article 4.3., le contrat est suspendu pendant tout ce délai. Aucun loyer n'est dû pour cette période et le locataire n'a droit à aucune indemnité quelconque.

Le locataire doit obligatoirement remettre une clef de ses locaux à un mandataire susceptible d'être atteint dans l'agglomération municipale et dont le nom et l'adresse seront portés à la connaissance de la Ville avec faculté de pouvoir accéder à ces locaux si cette mesure s'impose d'urgence. L'inexécution de cette obligation engage la responsabilité du locataire à l'égard de la Ville au cas où un dommage aurait résulté de l'impossibilité d'accès aux locaux loués.

Article 7 : JOUISSANCE

Le locataire connaît et accepte les lieux dans l'état où ils se trouvent, pour les avoir utilisés depuis le 1^{er} décembre 2002. Le locataire ne bénéficie par conséquent d'aucune garantie pour vices apparents des lieux loués.

Il 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.

Un état des lieux contradictoire sera dressé entre parties à la fin du bail.

Article 8 : TRANSFORMATIONS

Le locataire déclare qu'il est en connaissance de cause que s'il prévoit des transformations

- que ces transformations devront être accordées par le bailleur et avalisées par la Division de l'Architecture de la Ville ;
- qu'elles se font exclusivement aux frais et aux risques du locataire ;
- qu'aucune indemnisation n'est due pour ces transformations de la part du bailleur lors de la résiliation du présent contrat de bail.

Article 9 : SOUS-LOCATION ET CESSIION DE BAIL

Toute sous-location des unités données en bail ainsi que toute cession du bail consenti est strictement interdite.

Article 10 : FRAIS D'ENREGISTREMENT

Le présent bail sera enregistré par le bailleur et les frais d'enregistrement seront à charge du locataire.

Article 11 : ASSURANCES ET RECOURS

Le 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 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 agréée au Grand-Duché du Luxembourg.

Sur demande du bailleur des lieux, le locataire devra produire la police d'assurance et la quittance de paiement de la prime afférente.

Le locataire prendra les précautions nécessaires pour éviter lors des gelées toutes détériorations des lieux loués.

Le locataire est entièrement responsable des dommages causés par ses salariés et tout tiers dont il admet l'accès à l'immeuble loué.

Article 12 : 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 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 13 : 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 14 : 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 _____, en tant d'exemplaires que de parties,
chacun d'eux constituant un original.

Le bailleur

Ville d'Esch-sur-Alzette

Le locataire

Club 5 S.à r.l.

Georges MISCHO, Député-maire

José Manuel Esteves Gonçalves

Martin KOX, Echevin

Atilio Joseph Pala

André ZWALLY, Echevin

Pierre-Marc KNAFF, Echevin

Mandy RAGNI, Echevine