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 collègue 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 « **Bailleur** », d'une part

et

L'Association sans but lucratif SOLIDARITÉ JEUNES, n° d'identité national 2011 6103 17799 son siège social à L-1521 Luxembourg, 123, rue Adolphe Fischer, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro F8910 et représentée aux fins de la présente par son président, Monsieur Marco WAGENER et son secrétaire, Monsieur Dan SCHROEDER

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

Considérant

- que la Ville d'Esch-sur-Alzette a décidé de mettre en oeuvre une politique de la jeunesse consignée dans un « Plan Communal Jeunesse »
- que la Ville d'Esch-sur-Alzette insiste sur la participation civile et civique des jeunes évoluant sur le territoire eschois
- que la Ville d'Esch-sur-Alzette vise à favoriser la diversité au sein des institutions, des associations, administrations... de la Ville
- que l'asbl SOLIDARITÉ JEUNES a pour objectif social la conceptualisation, la création, le développement et la gestion d'activités qui directement ou indirectement se rapportent aux domaines de l'enfance, de la jeunesse et des familles.
- que le Service Impuls de Solidarité Jeunes a.s.b.l. apporte, dans le cadre de la protection de la jeunesse, une aide d'ordre psychosociale et thérapeutique aux jeunes, à leurs familles et aux institutions concernées lorsqu'ils sont confrontés à une consommation de substances psycho-actives légales et illégales d'un jeune de moins de 21 ans.

il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : OBJET DU BAIL

Le Bailleur met à disposition du Locataire des locaux dans un immeuble sis 10, rue du Commerce à L-4067 Esch-sur-Alzette, inscrit au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, au lieu-dit « rue du Commerce » sous le numéro cadastral 452/3517.

Il s'agit d'une salle de 29m² au deuxième étage. Le locataire pourra aussi utiliser un sixième des surfaces de stockage des pièces communes à la cave et au grenier du bâtiment.

Le plan de maison y afférent est annexé à la présente.

Destination des lieux

La présente Location a pour unique objet de mettre à disposition du Locataire des bureaux lui permettant de réaliser son objet social, respectivement de réaliser les projets auxquels il s'est engagé avec le Bailleur par Convention séparée.

Tout usage contraire à l'objet social de l'association, respectivement aux engagements pris dans le cadre de la Convention susmentionnée constituera un motif de résiliation immédiat du présent contrat.

Article 2 : DUREE DU BAIL

2.1.

La durée du bail est fixée à une période d'un an à compter du 1^{er} novembre 2019.

Elle prendra effet au moment de l'approbation du présent bail par le Conseil Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

2.2.

A terme, le bail est tacitement reconduit d'année en année, s'il n'est pas résilié par l'une des parties moyennant lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de 3 mois avant la date d'échéance du présent bail. Le cachet de la poste lors de l'envoi fait foi.

2.3.

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 3 : DETERMINATION DU LOYER

Le Bailleur met les locaux désignés sous l'article 1) à disposition du Locataire pour un loyer mensuel de **500 €**.

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 (base 1948). L'indice de référence sera celui du mois de septembre 2019, à savoir 872,80 points. Le loyer en question sera adapté annuellement le 1^{er} janvier et pour la première fois le 1^{er} janvier 2021, en considérant l'indice du mois de novembre de l'année précédente (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} novembre 2019 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 4 : REGLEMENT DES FRAIS

Le Bailleur prend à sa charge toutes les taxes de consommation relatives à la location de la partie de l'immeuble telle que décrite ci-dessus, à savoir les frais d'électricité, de gaz, d'eau, de canal, ordures et antenne collective. Le Bailleur prend également à sa charge tous les frais relatifs à la cage d'escalier pour accéder à ses locaux loués.

Article 5 : JOUISSANCE

Un état des lieux contradictoire sera dressé entre Parties au début du bail.

Le 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 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 6 : 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'Architecte 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 à la fin, pour quelque raison que ce soit, du présent contrat de bail.

Article 7 : SOUS-LOCATION ET CESSION DE BAIL

Toute sous-location des locaux donnés en bail ainsi que toute cession de la Location consentie est strictement interdite.

Article 8 : FRAIS D'ENREGISTREMENT

Le présent Contrat sera enregistré par le Bailleur et les frais d'enregistrement seront à charge du Locataire.

Article 9 : ASSURANCES ET RECOURS

Le Locataire est installé dans les infrastructures de la Ville en tant que Locataire de bureaux.

Le Bailleur a contracté une assurance « incendie » pour l'immeuble qui couvre les cas prévus aux articles 1733 et 1734 du code civil avec abandon de recours contre le Locataire.

Toutefois, il revient au Locataire de se prémunir des cas prévus aux articles 1732 et 1735 du code civil. Pareillement, le Locataire reste responsable des dommages causés par ses salariés et tout tiers dont il admet l'accès aux locaux loués. Le Locataire reste également responsable des dommages qu'il causerait par sa faute à des tiers.

Le Locataire s'engage à conclure une assurance auprès d'une compagnie luxembourgeoise agréée pour le couvrir ainsi que ses biens pour tous les cas non couverts par l'assurance du Bailleur.

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)

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 nécessaires.

Article 11 : DIVERS

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent Contrat est régi par la législation luxembourgeoise en vigueur.

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.

Fait à Esch-sur-Alzette, le

Le Bailleur
Ville d'Esch-sur-Alzette

Georges MISCHO, Député-maire

Martin KOX, Echevin

André ZWALLY, Echevin

Pierre-Marc KNAFF, Echevin

Mandy RAGNI, Echevine

Le Locataire
L'asbl SOLIDARITÉ JEUNES

Marco WAGENER, Président

Dan SCHROEDER, secrétaire