

# VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE

## CONTRAT DE SOUS-LOCATION

---

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 « **locataire** », d'une part

et

*l'entreprise*

désigné ci-après « **sous-locataire** », d'autre part.

il a été convenu ce qui suit :

### **Article 1 : OBJET DE LA SOUS-LOCATION**

Le locataire met à disposition du sous-locataire, qui l'accepte, un espace commercial meublé comprenant une partie de la surface au rez-de-chaussée dans un immeuble sis à L-4011 Esch-sur-Alzette, portant le numéro 121, rue de l'Alzette et 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 1467/7035.

Les unités données en location sont visiblement marquées par un liseré rouge sur le plan de situation annexé, datant du 09/09/2019, qui fait partie intégrante du présent contrat de sous-location.

### **Destination des lieux**

Le locataire met cet espace professionnel à disposition du sous-locataire pour l'installation d'un pop-up store pour la durée entière du contrat dont l'objet est décrit comme suit :

*\*\*\* description précise de l'activité envisagée afin d'éviter des surprises en cours d'exécution du contrat\*\*\**

Toute activité qui est considérée comme illégale, contraire aux bonnes mœurs ou qui nuirait à la bonne image du locataire est strictement interdite et constitue un motif de résiliation immédiat du présent contrat.

Le locataire se réserve le droit d'accès à toutes les pièces, seul ou en compagnie d'une tierce

personne, après en avoir prévenu le sous-locataire au moins un jour à l'avance, et ce en cas de besoin du locataire. Pour le cas où le locataire voudrait relouer les lieux loués, il se réserve le droit de faire visiter les lieux aux éventuels intéressés pendant les heures d'ouverture des locaux, après avoir informé le sous-locataire au moins un jour à l'avance.

Le sous-locataire est tenu de donner suite aux demandes d'informations que le locataire 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.

Le sous-locataire mettra tout en œuvre pour prévenir des dégradations aux installations mises à sa disposition par le locataire.

Le sous-locataire s'oblige à respecter les espaces professionnels mis à disposition des autres sous-locataires et de ne pas empiéter sur leur espace de travail. Un manquement à cette obligation peut entraîner la résiliation du présent contrat.

## **Article 2 : SIGNATURE ET DUREE DU CONTRAT DE SOUS-LOCATION**

2.1. Le présent contrat est conclu pour une durée de XXX à compter du jj/mm/aaaa. La signature du présent contrat au moins dix jours ouvrables avant le début du contrat vaut réservation ferme.

Le présent contrat de sous-location prendra effet au jour de la signature du contrat. Il détient son approbation suite à une approbation générale du Conseil Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette, votée le 25 octobre 2019, par laquelle les autorités supérieures compétentes permettent toute sous-location à courte durée de l'immeuble précité, si ce n'est qu'à des commerces du genre « Pop-Up Store ».

2.2. Il est conclu pour une durée de \*\*\*\*\* semaines et arrivera donc à terme le \*\*\*\*\*, sans autre formalité ou notification particulière. Une reconduction tacite du présent contrat de sous-location est expressément exclue. Un renouvellement du contrat ne pourra se faire que moyennant signature d'un nouveau contrat de sous-location où le locataire se réserve le droit de renégocier les conditions.

2.3. 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.

Une sommation par courriel sera suffisante pour valoir mise en demeure.

## **Article 3 : DETERMINATION DU LOYER**

Le locataire met l'espace désigné sous l'article 1) à disposition du sous-locataire pour un loyer hebdomadaire de **75 - €**, **charges comprises** (eau, électricité, chauffage, etc.).

Le loyer est payable intégralement au plus tard un jour avant le début du contrat sur le compte bancaire du locataire CCPL N° LU32 1111 0000 2121 0000.

Par ailleurs, une caution d'un montant de 150 euros devra être versée au plus tard 2 jours après signature du présent contrat sur le compte de la Ville.

La caution sera restituée en fin de contrat sous condition que les lieux soient restitués dans leur prestin état. Elle ne sera pas restituée en cas de non-réalisation du projet pop-up tel que décrit sous l'article 1.

#### **Article 4 : JOUISSANCE**

Un état des lieux contradictoire sera dressé entre parties au début et à la fin du contrat.

Le sous-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.

La Ville décline toute responsabilité pour les articles et les produits mis en vente dans le local concerné et tout incident éventuel pouvant se produire pendant la durée de la sous-location. Le sous-locataire est tenu de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la conformité à la loi de son commerce ainsi que des articles et produits mis en vente, et de veiller au respect des lois en vigueur concernant l'origine, la nature et la qualité de ces derniers. Le sous-locataire s'engage à tenir la Ville quitte et indemne de tout dédommagement et/ou sanction lui incombant suite à un fait ou un incident en relation avec son commerce.

#### **Article 5 : TRANSFORMATIONS**

Il est strictement interdit au sous-locataire de procéder à de quelconques transformations.

#### **Article 6 : ASSURANCES ET CLAUSE D'ABANDON DE RECOURS**

Le locataire assurera les lieux contre les risques locatifs ainsi que le contenu et le mobilier appartenant tant au propriétaire qu'au locataire. Le sous-locataire assurera le matériel ainsi que le mobilier qui lui appartient. Il veillera à ce que le recours des tiers/ recours des voisins soit bien couvert via son assurance. Le sous-locataire dispose d'une assurance responsabilité civile exploitation couvrant ses activités.

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

En cas de sinistre, le locataire et le sous-locataire renoncent réciproquement à tous recours qu'ils pourraient avoir l'un envers l'autre, ainsi qu'envers leurs assurances respectives sans distinction quant à la cause du sinistre, notamment que ce soit en raison d'une faute simple ou d'une faute lourde de l'autre partie, ou en raison d'une faute simple, d'une faute lourde des employés, préposés, représentants, organes, sous-traitants, fournisseurs ou agents d'exécution généralement quelconques de l'autre partie. 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 7 : 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 sous-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 8 : 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 9 : 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**

**Le locataire**

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

\_\_\_\_\_  
Georges MISCHO, Député-maire

\_\_\_\_\_  
Martin KOX, Echevin

\_\_\_\_\_  
André ZWALLY, Echevin

\_\_\_\_\_  
Pierre-Marc KNAFF, Echevin

\_\_\_\_\_  
Mandy RAGNI, Echevine

**Le sous-locataire**

\_\_\_\_\_  
XXX