

VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE

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 Christian WEIS, Bourgmestre, Monsieur Pierre-Marc KNAFF, Monsieur André ZWALLY, Monsieur Meris SEHOVIC et Monsieur Bruno CAVALEIRO, Echevins,

désignée ci-après « **la Ville** », d'une part,

et

l'association sans but lucratif Stëmm vun der Strooss ASBL établie et ayant son siège à, 7, rue de la Fonderie L-1531 Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro F154, représentée par son Conseil d'Administration actuellement en fonction ;

désigné ci-après « **l'Association** », d'autre part.

PREAMBULE

Considérant que :

- l'association sans but lucratif « Stëmm vun der Strooss » et la Ville d'Esch-sur-Alzette ont réglé, par une convention d'utilisation temporaire en date du 29 septembre 2023, les modalités relatives à la mise à disposition gratuite du local sis au 112, rue du Canal à L-4051 Esch-sur-Alzette, et ce, jusqu'à l'emménagement de l'association dans son local définitif, situé au 118, rue du Canal à L-4051 Esch-sur-Alzette ;
- les travaux d'aménagement et de mise en conformité du local 118, rue du Canal sont désormais achevés par la Ville, et l'association pourra y être intégrée, le présent contrat de bail devra alors être conclu entre la Ville et l'Etat ;

il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : OBJET DU BAIL

La Ville met à disposition de l'Association des locaux dans un immeuble résidentiel sis 118, rue du Canal à L-4051 Esch-sur-Alzette, inscrit au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, au lieu-dit « rue du Canal », sous le numéro cadastral 1598/5840, à savoir :

- un local au 1^{er} sous-sol avec une surface cadastrale de 22,42m² ;
- un local au 1^{er} sous-sol avec une surface cadastrale de 34,44m² ;

- un local au rez-de-chaussée avec une surface cadastrale de 74,70m² ;
- un local au rez-de-chaussée avec une surface cadastrale de 122,90m² ;
- un jardin au rez-de-chaussée avec une surface cadastrale de 62,11m².

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.

Il est précisé que le présent contrat de bail ne constitue pas un contrat de bail à usage d'habitation, ni un contrat de bail commercial.

Article 2 : DESTINATION DES LIEUX

Le présent contrat de bail a pour unique objet de mettre à disposition de l'Association désignée par l'Etat des locaux lui permettant d'accueillir des personnes vulnérables et, entre autres, leur service des repas chauds, conformément au Memorandum of Understanding (ci-après dénommée « MoU ») conclu entre la Ville et l'Etat en date du 19 juin 2026.

L'Association s'engage à respecter les obligations suivantes :

Tout usage non conforme à la destination des lieux, respectivement contraire à l'objet social de l'Association, respectivement aux engagements pris dans le cadre de le MoU susmentionnée constituera une faute grave entraînant la résiliation immédiate du présent contrat.

L'Association s'engage expressément à respecter et à faire respecter par les personnes fréquentant le Restaurant social les obligations découlant du règlement de police administrative générale de la Ville.

L'Association a interdiction formelle d'aliéner les biens qui sont mis à sa disposition, respectivement d'en confier la gestion à une tierce personne, sauf accord écrit préalable de la Ville.

L'Association s'engage à accepter en tout temps, mais sur rendez-vous, la visite de personnes spécialement mandatées par la Ville pour le contrôle des bâtiments et des travaux d'entretien à y effectuer.

L'Association est tenue de donner suite aux demandes d'informations que ces personnes désignées pourraient lui adresser et de se conformer à leurs directives et éventuelles injonctions en matière de sécurité et de protection des locaux mis à disposition.

L'Association mettra tout en œuvre pour prévenir des dégradations aux installations mises à sa disposition par la Ville.

Article 3 : DUREE DU BAIL

2.1. Le présent contrat est conclu pour une durée d'une année à compter du 1^{er} septembre 2026.

Le bail ne sortira ses effets qu'après l'approbation 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 6 mois avant la date d'anniversaire 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.

Les dispositions des articles 1762-11 et 1762-12 du code civil relatifs au bail à loyer s'appliquent.

Article 4 : DETERMINATION DU LOYER

La Ville met les locaux désignés sous l'article 1) à disposition de l'Association pour un loyer mensuel de **4.600.- €**, charges exclues.

Le loyer 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 de novembre 2025, à savoir 1036,14 points. Le loyer en question sera adapté annuellement le 1^{er} janvier et pour la première fois le 1^{er} janvier 2027, 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.

La Ville informera l'Association, à chaque variation d'indice, du montant du nouveau loyer indexé.

Le loyer est payable à partir du 1^{er} septembre 2026, en début de chaque mois sur le compte bancaire de la Ville CCPL IBAN LU32 1111 0000 2121 0000.

Article 5 : REGLEMENT DES FRAIS

L'Association prend à sa charge toutes les taxes de consommation personnelles relatives à la mise à disposition des locaux, à savoir les frais d'électricité, de gaz, d'eau, de canal, ordures et antenne collective.

Article 6 : JOUISSANCE

Un état des lieux d'entrée est établi au moment de la remise des clés des locaux.

L'Association 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 7 : TRANSFORMATIONS

L'Association déclare qu'il est en connaissance de cause que, s'il prévoyait des transformations :

- qu'elles devront être accordées par la Ville et avalisées par la Division de l'Architecture de la Ville ;
- qu'elles se font exclusivement aux frais et aux risques de l'Association ;
- qu'aucune indemnisation n'est due pour ces transformations de la part de la Ville à la fin, pour quelque raison que ce soit, du présent contrat de bail.

L'Association est tenu de procéder à toutes les réparations locatives ou de menu d'entretien conformément aux articles 1754 et suivants du code civil.

Article 8 : ENTRETIEN DES LIEUX EXTERIEURS

L'Association veillera à :

- assurer la tranquillité ainsi que le respect de la propreté dans l'espace public aux alentours de ses locaux ;
- prévenir et empêcher les rassemblements de personnes ainsi que le stationnement de personnes pendant une période prolongée dans l'espace public environnant ;
- la circulation sans entraves des passants sur les trottoirs aux alentours du local ;
- ce que l'espace public sis devant le numéro 118 de la rue du Canal ne soit pas assiégé par sa clientèle et empêcher des attroupements trop importants ;
- garantir, dans la mesure du possible, le respect des propriétés privées du voisinage et prévenir selon ses moyens toute violation de propriétés privés par les bénéficiaires.

Article 9 : CAS DE FORCE MAJEURE

Les Parties au présent contrat de bail sont tenues de remplir leurs obligations, sous réserve d'un cas de force majeure dûment constaté et accepté par les Parties en cause, c'est-à-dire un événement imprévisible, irrésistible et indépendant de la volonté des Parties (p.ex. fait de la nature, guerre, etc.).

Peut être considéré comme un cas de force majeure, une épidémie ou pandémie telle que le virus COVID-19 dans les cas où elle a pour conséquence la prise de mesures dites de lock down, d'interdiction de voyager ou de fermeture des frontières luxembourgeoises.

Si une des parties se prévaut d'un cas de force majeure, elle doit en informer l'autre Partie endéans les 24 heures qui suivent son constat et ce, par courrier recommandé avec accusé de réception.

Au cas où le cas de force majeure est reconnu par les deux Parties, tout ou partie du contrat de bail sera suspendu d'un commun accord des Parties jusqu'à disparition pure et simple du cas de force majeure.

Article 10 : SOUS-LOCATION ET CESSION DE BAIL

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

Article 11 : FRAIS D'ENREGISTREMENT

Le présent bail sera enregistré par La Ville et les frais d'enregistrement seront à charge de l'Association.

Article 12 : ASSURANCES ET RECOURS

L'Association 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, l'Association 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 de la Ville, l'Association devra produire la police d'assurance et la quittance de paiement de la prime afférente.

L'Association prendra les précautions nécessaires pour éviter lors des gelées toutes détériorations des lieux mis à disposition.

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

Article 13 : 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)

L'Association 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 14 : 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.

Article 15 : 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.

Le présent contrat est rédigé en tant d'exemplaires que de parties, chacun d'eux constituant un original.

Fait à Esch-sur-Alzette, le

Ville d'Esch-sur-Alzette

Stëmm vun der Strooss ASBL

Christian WEIS, Bourgmestre

André Duebbers, Président

Pierre-Marc KNAFF, Echevin

Alexandra Oxacelay, Directrice

André ZWALLY, Echevin

Meris SEHOVIC, Echevin

Bruno CAVALEIRO, Echevin