

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 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

l'Association sans but lucratif « Fédération Luxembourgeoise des Auteurs et Compositeurs a.s.b.l. », ayant son siège social à L-2240 Luxembourg, 42, Rue Notre Dame, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg sous le numéro F9907 et représentée aux fins de la présente par son président Monsieur Roby STEINMETZER et son secrétaire Monsieur Roland WILTGEN,

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

PREAMBULE

Considérant que

- la Ville d'Esch-sur-Alzette a adopté une stratégie culturelle [*connexions*] en juin 2017
- la Ville d'Esch-sur-Alzette encourage chaque association qui œuvre dans le secteur de la création à proposer des projets artistiques sous la coordination du service culture de la Ville d'Esch-sur-Alzette
- la Fédération Luxembourgeoise des Auteurs et Compositeurs (FLAC) représente les intérêts des compositeurs luxembourgeois et des compositeurs étrangers ayant leur activité principale au G.D. de Luxembourg et a la vocation d'être l'interlocuteur privilégié en matière de soutien et de promotion de la création musicale au Luxembourg
- depuis sa fondation en 2013 la Fédération Luxembourgeoise des Auteurs et Compositeurs (FLAC) s'est établie comme l'interlocuteur privilégié auprès du Ministère de la Culture et d'autres institutions pour tout ce qui concerne la création musicale
- forte de sa centaine de membres, d'horizons et de styles très divers, la FLAC représente la quasi-totalité des compositeurs et des compositrices au Luxembourg
- depuis 2019 la FLAC bénéficie d'une convention avec l'Etat ce qui nous permettra d'œuvrer avec plus d'efficacité en direction d'une plus grande professionnalisation des compositrices et compositeurs

il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : OBJET DU BAIL

Le bailleur met à disposition du locataire, qui l'accepte, un local au rez-de-chaussée ainsi qu'une cave au sous-sol dans un immeuble sis à L-4276 Esch-sur-Alzette, 1, Rue Louis Pasteur, inscrit au cadastre de la commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, sous le numéro cadastral 1467/13747, lieu-dit « Rue Louis Pasteur » et nommé « Maison Stein ».

Les unités données en location sont visiblement marquées par un liseré rouge sur le plan de situation annexé, datant du 02/03/2020, qui fait partie intégrante du présent contrat de bail.

Article 2 : DESTINATION DES LIEUX

La présente location a pour unique objet de mettre à disposition du locataire des locaux lui permettant de réaliser son objet social, en les utilisant uniquement dans des buts d'activités artistiques, culturelles et annexes. 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.

Le locataire a interdiction formelle d'aliéner les biens qui sont mis à sa disposition par le présent bail.

Le locataire 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.

Le locataire est tenu 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.

Le locataire mettra tout en œuvre pour prévenir des dégradations aux installations mises à sa disposition par la Ville.

En cas de cessation des activités, la mise à disposition des locaux cessera de plein droit et la Ville récupérera les lieux que le locataire est tenu de rétablir dans un état propre.

Article 3 : DUREE DU BAIL

2.1. Le présent contrat est conclu pour une durée d'un an à compter du 1^{er} février 2020.

Le présent avenant ne sortira ses effets qu'après l'approbation par le Conseil Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette, respectivement par l'autorité de tutelle.

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. 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.

Le non-respect par le locataire des clauses du présent bail ainsi que le non-respect ou la non-réalisation de tout ou d'une partie de ses obligations dans le cadre de la convention dont une copie est annexée à la présente, entraîneront l'annulation immédiate, pure et simple du présent bail. Des indemnités, en relation avec le préjudice subi, pourront être réclamées de la part du bailleur.

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

Article 4 : DETERMINATION DU LOYER

Le bailleur met les locaux désignés sous l'article 1) à disposition du locataire pour un loyer mensuel de **500.- €**, 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 février 2020, à savoir 876,37 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 rétroactivement à partir du 1^{er} février 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 5 : REGLEMENTS DES FRAIS

Le locataire prend à sa charge toutes les taxes de consommation relatives à la location des locaux, à savoir les frais d'électricité, de gaz, d'eau, de canal, ordures et antenne collective.

Article 6 : JOUISSANCE

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 7 : 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 indemnité n'est due pour ces transformations de la part du bailleur lors de la résiliation du présent contrat de bail.

Article 8 : SOUS-LOCATION ET CESSION DE BAIL

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

Article 9 : FRAIS D'ENREGISTREMENT

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

Article 10 : 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 11 : 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 12 : 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 13 : 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 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

**la Fédération Luxembourgeoise
des Auteurs et Compositeurs**

Roby STEINMETZER, président

Roland WILTGEN, secrétaire