

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 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 EPI A.S.B.L., ayant son siège social à L-6196 Eisenborn, 5, rue de la Forêt, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro F747 et représentée aux fins de la présente par son président, Monsieur Paul SCHMIT et par sa secrétaire, Madame Carole MAJERES.

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

Considérant

- la Ville d'Esch-sur-Alzette encourage chaque association qui œuvre dans le secteur jeunesse à proposer des projets d'intégration pour jeunes sous la coordination du service jeunesse de la Ville d'Esch-sur-Alzette
- l'association sans but lucratif EPI A.S.B.L. s'engage depuis plus de 30 ans au service de la jeunesse démunie

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 de l'Eglise à L-4106 Esch-sur-Alzette, inscrit au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, au lieu-dit « rue de l'Eglise » sous le numéro cadastral 575/12160.

Il s'agit plus précisément du local indiqué par un liseré rouge sur le plan annexé, datant du 15.06.2018, qui fait partie intégrante du présent contrat de bail. La surface louée s'élève à 32,68 m².

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 de deux ans à compter du 1^{er} janvier 2018.

Le bail 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.

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 3 : DETERMINATION DU LOYER

Le bailleur met les locaux désignés sous l'article 1) à disposition du locataire pour un loyer mensuel, charges comprises (eaux, électricité, chauffage), de **392,16 €**

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 décembre 2017, à savoir 846,69 points. Le loyer en question sera adapté annuellement le 1^{er} janvier 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} janvier 2018 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 : ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

L'entretien des parties privatives est à charge du locataire.

L'entretien des parties communes est à charge de tous les locataires.

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 CESSIION 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 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 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 ajoutés 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

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 12 : 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

Le locataire

EPI A.S.B.L.

Georges MISCHO, Bourgmestre

Paul SCHMIT, Président

Martin KOX, Echevin

Carole MAJERES, Secrétaire

André ZWALLY, Echevin

Pierre-Marc KNAFF, Echevin

Mandy RAGNI, Echevine