

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, Monsieur Pierre Marc KNAFF et Monsieur Christian WEIS, échevin,

désignée ci-après comme « **bailleur** », d'une part

et

Madame Cinzia Giacomini, née le 14 juillet 1974, demeurant à L-3733 Rumelange, 39, Cité Kiirchbiereg,

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

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE

En date du 6 mars 2021, la Ville d'Esch-sur-Alzette a lancé un appel à candidature pour l'occupation d'un local au sein de la piscine municipale des bains du parc avec pour finalité l'exploitation d'un institut de beauté.

Au terme de cet appel d'offre, la Ville d'Esch-sur-Alzette a retenu la candidature de Madame Cinzia Giacomini comme étant la plus avantageuse pour la Ville.

Article 1 : OBJET DU BAIL

Le bailleur met à disposition du locataire, qui l'accepte, un local commercial d'une surface totale de 55m², situé au premier étage de la piscine municipale de la Ville d'Esch-sur-Alzette, sis 1, Place des Sacrifiés 1940-1945 à L-4115 Esch-sur-Alzette, inscrit au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, au lieu-dit « Place des Sacrifiés 1940-1945 » sous les numéros cadastraux 1701/12423 et 1693/12421.

Les toilettes publiques, situées au rez-de-chaussée de la piscine, sont mises à disposition de l'institut de beauté mais resteront également ouvertes au public.

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.

Article 2 : DESTINATION DES LIEUX

Le présent bail commercial a pour objet l'exploitation d'un institut de beauté à la piscine municipale.

Le locataire s'abstient d'y exercer toute activité principale ou accessoire pouvant être considérée comme contraire aux bonnes moeurs et pouvant nuire à l'image de marque de la Ville.

Tout usage non conforme à sa destination et/ou contraire à l'objet tel que prédéfini constitue une faute grave justifiant d'un motif de résiliation avec effet immédiat.

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 : EXPLOITATION DE L'INSTITUT DE BEAUTE – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le locataire doit être en possession de toutes les qualifications et autorisations de commerce requises. Il doit pouvoir en justifier auprès du bailleur à tout instant et à première demande de celui-ci.

L'horaire d'exploitation de l'institut de beauté doit correspondre aux horaires d'ouverture proposés dans le cadre de la candidature approuvée par la Ville. Le locataire s'engage également à collaborer activement et à ouvrir son institut lors d'évènements spéciaux organisés par la Ville tels que, entre autres, des nocturnes, etc.

Le locataire reconnaît avoir connaissance des horaires d'ouverture ainsi que des jours respectivement semaines de fermeture de la piscine. L'institut de beauté ne pourra en aucun cas fonctionner en dehors des horaires d'ouverture de la piscine.

Le locataire ne se verra remettre aucune clé de la porte principale de la piscine et reconnaît avoir connaissance que l'accès à l'institut de beauté lui sera garanti uniquement pendant les heures d'ouverture de la piscine au public.

L'institut restera également fermé au moment de la fermeture annuelle de la piscine qui dure, en principe, 3 (trois) semaines. Le locataire en sera informé au moins 3 (trois) mois à l'avance. Aucun loyer ne sera redû en ces périodes.

L'institut restera également fermé dans le cas d'une situation d'épidémie ou pandémie telle que le virus COVID-19 qui a pour conséquences la prise de mesures dites de *lock down*, d'interdiction de voyager ou de fermeture des frontières luxembourgeoises, respectivement de fermeture des institutions de bien-être et de beauté. L'institut devra également fermer dans l'hypothèse où en raison de telles mesures seule la piscine municipale serait requise de fermer ses portes et non pas l'institut de beauté. Aucun loyer ne sera redû en ces périodes.

Les installations et aménagements intérieurs devront répondre à une architecture moderne, design et haute de gamme et seront convenus entre le bailleur et le futur exploitant.

L'agencement du mobilier ne pourra en aucun cas entraver le passage en prévention de cas d'urgence.

L'apposition d'enseignes sera soumise à l'approbation préalable de la Ville.

En cas d'exploitation par une société, tout changement dans les statuts de la société doit préalablement être acceptée par la Ville.

Article 4 : DUREE DU BAIL

4.1. Le présent contrat est conclu pour une durée de 2 ans à partir du 1er septembre 2021. Il prendra effet au moment de l'approbation du présent contrat par le Conseil Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette, respectivement par le Ministère de l'Intérieur.

4.2. 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'anniversaire du présent bail. Le cachet de la poste lors de l'envoi fait foi.

4.3. Constitue un fait grave justifiant de la résolution immédiate du contrat de bail, la réalisation de travaux de rénovation de la piscine municipale entraînant la fermeture obligatoire des locaux pour une durée d'au moins 6 mois. En pareil cas, le bailleur s'engage à informer le locataire dans les plus brefs délais de ses intentions. Le locataire ne pourra prétendre à quelconque indemnité.

La cessation définitive de l'activité de la piscine municipale constitue également un fait grave justifiant d'une résiliation avec effet immédiat du contrat de bail commercial.

4.4. 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 5 : DETERMINATION DU LOYER

Le bailleur met les unités désignées sous l'article 1) à disposition du locataire pour un loyer mensuel de **900.- €**, charges exclues.

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 (moyenne semestrielle des indices raccordés à la base 1.1.1948). L'indice de référence sera celui du mois d'avril, à savoir 884,74 points. Le loyer en question sera adapté annuellement le 1^{er} janvier et pour la première fois le 1^{er} janvier 2022 en considérant l'indice du mois de novembre de l'année en cours (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} septembre 2021 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 6 : REGLEMENTS DES FRAIS ET CONDITIONS

Les frais de chauffage, d'électricité, d'ordures, d'eau et de canal sont facturés forfaitairement par le bailleur au locataire à raison de 80 € par mois, payable ensemble avec le loyer susmentionné. Il sera révisé annuellement par le bailleur en fonction de l'évolution des prix.

Le locataire devra souffrir sans indemnité, qu'elle qu'en soit la durée, l'exécution par le bailleur de travaux de petites réparations qui deviendraient nécessaires dans l'intérêt de la conservation de l'immeuble. En cas de grosses réparations qui entraînent une fermeture complète des locaux pour une durée ne dépassant pas celui prévu à l'article 4.3., le contrat est suspendu pendant tout ce délai. Aucun loyer n'est dû pour cette période et le locataire n'a droit à aucune indemnité quelconque.

Le locataire fera abstraction de prétendre à tout dédommagement auprès de la Ville en cas de panne technique ou autre, entraînant la fermeture inopinée de l'immeuble.

Le locataire doit obligatoirement remettre une clef du local loué à un mandataire susceptible d'être atteint dans l'agglomération municipale et dont le nom et l'adresse seront portés à la connaissance de la Ville avec faculté de pouvoir accéder à ces locaux si cette mesure s'impose d'urgence. L'inexécution de cette obligation engage la responsabilité du locataire à l'égard de la Ville au cas où un dommage aurait résulté de l'impossibilité d'accès aux locaux loués.

Article 7 : JOUISSANCE

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

Il 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 8 : 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 indemnisation n'est due pour ces transformations de la part du bailleur lors de la résiliation du présent contrat de bail.

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

Les réparations locatives, ainsi que les grandes réparations seront réalisées en concertation réciproques des parties. Les réparations touchant à l'extérieur du bâtiment (la carcasse) seront à charge de la Ville s'il est établi que le locataire n'est pas responsable des dommages causés.

Article 9 : 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 10 : FRAIS D'ENREGISTREMENT

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

Article 11 : 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 12 : 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 13 : 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 14 : 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 _____, en tant d'exemplaires que de parties, chacun d'eux constituant un original.

Le bailleur

Le locataire

Ville d'Esch-sur-Alzette

Georges MISCHO, Député-maire

Cinzia Giacomini

Martin KOX, Echevin

André ZWALLY, Echevin

Pierre-Marc KNAFF, Echevin

Christian WEIS, Echevin