

**RELEVÉ DES CONTRATS DE BAIL**

	Nom du locataire	Adresse	Nombre de pièces	Surface habitable	Nombre des occupants	Nombre des revenus	Loyer	Charges
1	FRANCO DE OLIVEIRA F.	130, RUE DE LUXEMBOURG	4	48.28 m <sup>2</sup>	2	1	458.00 €	

sub (1) nouveau locataire

# CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Entre l'Administration Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette, N° identité 00005132045, 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 Madame Lydia MUTSCH, Bourgmestre, Madame Vera SPAUTZ, Messieurs Felix BRAZ, Henri HINTERSCHEID et Jean TONNAR, les quatre échevins

agissant comme bailleur, d'une part

et l'entreprise de constructions PEDINOTTI ET CIE Sàrl, N° identité 19682400601, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B.8178, représentée par son gérant administratif Monsieur Romain Pedinotti et son gérant technique Monsieur Giuseppe GULLI, établie et ayant son siège social à L-4252 ESCH-SUR-ALZETTE, 12 RUE EUGENE MOUSSET

agissant comme locataire, d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

## 1) OBJET DU BAIL

Le bailleur des lieux donne en bail au locataire, qui accepte, une place occupée, sise à L – 4024 ESCH / ALZETTE, 375, rue de Belval, d'une contenance de 76a 82ca et enregistrée sous le numéro cadastral 1848/16752 dans la section –A- de Esch-Nord au lieu-dit « Rue de Belval ».

L'objet donné en location comprend

- un bâtiment administratif, comprenant la réception, le bureau de direction, un grand bureau avec une chambre pour les archives, un petit bureau, un bureau d'études, deux WC, le tout suivant le plan de construction joint aux présentes
- dix emplacements de voitures au parking devant le bâtiment administratif
- deux halls couverts d'une dimension de 15m x 25m dont le premier comporte un bureau, un réfectoire, un lavabo, une douche, un WC, quatre boxes d'outillage et un atelier avec un local pour pièces de rechange
- des cases pour matériaux et aires de stockage.

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités avec un responsable du service de l'Architecte de l'Administration Communale. Le locataire ne bénéficie par conséquent d'aucune garantie pour vices apparents des lieux loués. Les parties signataires déclarent que l'état actuel des lieux loués est accepté tel quel.

Il s'agit d'un bail purement commercial. L'utilisation des lieux à des fins d'habitation est interdite.

## 2) DUREE DU BAIL

La durée du bail est fixée à une période de 3 ans à partir du 27 janvier 2011.

A l'échéance de cette période, le bail est tacitement reconduit d'année en année s'il n'est pas dénoncé avec un préavis de 6 mois par lettre recommandée. Le cachet de la poste lors de l'envoi fait foi.

## 3) 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 à la sortie, c'est-à-dire à la fin du bail.

## 4) TRANSFORMATIONS

Il est interdit au locataire de faire dans les lieux loués de quelconques changements de distribution de pièces, démolitions ou percements de murs, dalles sans l'autorisation préalable et écrite du bailleur des lieux. Des travaux autorisés ne pourront être effectués que par des corps de métier professionnels dans le domaine concerné.

Tous les changements, réparations fixes et aménagements, utiles, nécessaires, et même des améliorations créant une plus-value certaine, deviennent et restent la propriété du bailleur des lieux sans que le locataire

ne puisse réclamer de ce chef une indemnité ou une diminution de loyer.

En fin de bail, le *bailleur* des lieux peut néanmoins exiger la remise en état pristin aux frais du *locataire* et sans indemnité pour ce dernier.

Le *locataire* souffrira toutes les réparations qui devront être effectuées au bien loué pendant la durée du bail sans indemnité ou réduction de loyer, sauf si la durée des travaux dépasse quarante jours ouvrables.

Le *locataire* prend à sa charge les réparations locatives et de menu entretien conformément aux articles 1754 et ss du Code Civil.

## 5) ASSURANCES ET RECOURS

Le *locataire* devra assurer son mobilier personnel, son stock, ses machines, les risques locatifs, les dégâts des eaux, le recours des voisins contre l'incendie et les vitres contre le bris des glaces, et sa responsabilité à l'égard des tiers auprès d'une société d'assurances agréée au Grand-Duché de 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* devra régulièrement nettoyer la partie de trottoir, la plateforme arrière, les alentours et les pelouses qui le concernent, en enlevant notamment la neige et la glace des voies d'accès, et tous les objets dangereux généralement quelconques. Le *bailleur* ne pourra en aucun cas être retenu responsable pour un dommage causé suite à un manque d'entretien ou de nettoyage des lieux de la part du *locataire*.

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

## 6) REGLEMENT DES FRAIS

Le *locataire* prend à sa charge les taxes communales et autres pour gaz, électricité, et poubelles, antenne collective éventuelle, eau et canalisation. Le locataire organisera lui-même la fourniture et le paiement des services dont il aura besoin pour exercer son activité et en restera seul responsable envers ses fournisseurs.

## 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 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 rendront nécessaires.

## 8) DIVERS

Le *bailleur* des lieux ou son représentant se réserve le droit de visiter le bien loué pendant toute la durée du présent bail au moins une fois par an. Le *bailleur* informera le *locataire* de sa visite en respectant un préavis raisonnable. Il aura le droit, en cas de mise en vente ou de relocation à autrui, de faire visiter les lieux loués trois fois par semaine à d'éventuels amateurs pendant des créneaux horaires communiqués préalablement au *locataire*, pendant les six derniers mois de jouissance. Le *bailleur* des lieux pourra également apposer des affiches de vente ou de location à un endroit bien visible, pendant les six derniers mois de la jouissance.

## 9) DETERMINATION DU LOYER

Le loyer est fixé comme suit: **2800 € (deux mille huit cents euros)** payable *praenumerando* mensuellement pour la première fois pour le mois de février 2011.

Le loyer sera rattaché de plein droit et sans mise en demeure à l'échelle mobile des indices, départ 764.36 points (indice en vigueur au 1<sup>er</sup> décembre 2010) Le loyer en question est adapté annuellement au 1<sup>er</sup> janvier. (719,84 points). Le loyer est payable à la Recette Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette sur le compte bancaire CCPL No LU32 1111 0000 2121 0000. (facture et ceci dans la première semaine qui suit le mois écoulé.)

## 10) SOUS LOCATION OU CESSION

Le *locataire* ne peut ni sous-louer, ni céder le bail, ni le fonds de commerce en partie ou en entier sans l'autorisation préalable et écrite du *bailleur* des lieux. Même en cas d'autorisation, le *locataire* demeure solidairement tenu des engagements du ou des sous-locataires ou cessionnaires.

### 11) RESILIATION

Le non - paiement de deux mois de loyer ou la méconnaissance d'une quelconque disposition du présent bail autorisent le bailleur des lieux à demander la résiliation judiciaire du bail.

### 12) FRAIS D'ENREGISTREMENT

La partie qui procède à l'enregistrement du présent bail en supportera les frais.

### 13) DIVERS

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent contrat est régi par la législation luxembourgeoise en vigueur. 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.

Les parties déclarent chacune avoir reçu un exemplaire des présentes.

Tout avenant au présent contrat doit être fait par écrit, quelle que soit la valeur de l'objet de l'avenant.

### 14) ENTREE EN VIGUEUR

Le présent bail entre en vigueur après approbation de la présente par le Conseil Communal.

Fait à Luxembourg, le xxx janvier 2011 en deux exemplaires originaux.

**Le(s) Locataire(s) \***

**Le Propriétaire**  
Administration Communale  
de la Ville d'Esch-sur-Alzette