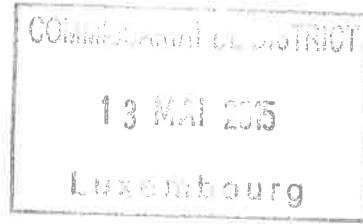




LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Luxembourg, le 8 mai 2015

Direction des affaires communales



Référence: 57 / 15 / CAC (38394)

Concerne : **Ville d'ESCH-SUR-ALZETTE**

Objet: **Contrat de bail avec la Centrale des Auberges de Jeunesse Luxembourgeoise**

Délibération du conseil communal du 17 octobre 2014

Brm.- Retourné à l'administration communale d'Esch-sur-Alzette par l'intermédiaire de Monsieur le Commissaire de district de et à Luxembourg avec l'information que le contrat de bail émargé n'est pas soumis à mon approbation formelle étant donné qu'il ne satisfait pas aux conditions cumulatives de l'article 106 point 3 de la loi communale.

Je me permets toutefois d'attirer l'attention des édiles communaux sur les remarques pertinentes formulées par M. le Commissaire de district dans son avis du 30 mars 2015, réf. : 72/2015-CL/ST.

Le Ministre de l'Intérieur,

No 72
Transmis à M. Colovic le Bourgmestre de
la commune de Esch-sur-Alzette
pour information.
Luxembourg, le 13 MAI 2015

Le Commissaire de district,


Jacques Schwachtgen
Secrétaire de district


Dan Kersch


Secrétariat
08.06.2015 P.B.

Luxembourg, le 30 mars 2015

Références : 72/2015 – CL/ST

Concerne : Ville d'Esch-sur-Alzette

Objet : Contrat de bail avec la Centrale des Auberges de Jeunesse Luxembourgeoise.

Délibération du conseil communal du 17 octobre 2014.

Soit le dossier sous rubrique transmis à Monsieur le Ministre de l'Intérieur avec les considérations ci-après, se rapportant au contrat de bail, à savoir :

Représentation des parties

Il n'est pas possible de vérifier si l'association « Centrale des Auberges de Jeunesse » est valablement représentée. D'après les indications du registre de commerce et des sociétés, l'association est immatriculée sous numéro F659. La représentation de l'association est réglée aux statuts de l'association (version déposée au registre de commerce et des sociétés) à l'article 8, qui dispose ce qui suit : « *Le Conseil d'Administration a tous les pouvoirs qui ne sont pas expressément réservés à l'Assemblée générale par la loi ou par les statuts. Il peut ester en justice au nom de l'Association, représenté par son président ou un vice-président. Il peut acquérir, aliéner, échanger, hypothéquer les biens de l'Association. Il peut conclure des emprunts, stipuler la clause de voie parée, donner mainlevée de toutes inscriptions d'office o autres, avant ou après paiement, conclure des baux de toute durée. Il pourvoit au placement des fonds disponibles, accepte les dons et legs, sous réserve des autorisations prévues par la loi et dresse les comptes annuels. Il édicte les règlements nécessaires. Il engage le personnel nécessaire à la poursuite de l'objet de l'association. Il peut, sous sa responsabilité, déléguer ses pouvoirs, soit pour la gestion de l'Association, soit pour une ou plusieurs affaires déterminées, à une ou plusieurs personnes choisies dans son sein ou en dehors.* » Les statuts ne prévoient pas de disposition réglant l'engagement de l'association à l'égard des tiers. Celle-ci est engagée par une délibération du conseil d'administration ou par la ou les personnes auxquelles le conseil d'administration a conféré les pouvoirs afférents. Dans ces conditions, le contrat de bail devrait mentionner les qualités ou les pouvoirs en vertu desquels Messieurs Romain WEIS et Serge POMMERELL agissent et contenir ces documents en annexe. Dans ce contexte, il faut encore noter que Monsieur POMMERELL ne figure pas sur le registre du commerce et des sociétés.

Article 1^{er}

D'après cet article l'objet donné en location « comprend les infrastructures d'hébergement et de restauration ». Il serait utile de dresser inventaire de ces éléments, sinon de les mentionner au moins dans l'« état des lieux » prévu à l'article 3, à dresser par les parties de manière contradictoire.

Article 2

Le contrat de bail sous avis est conclu, conformément à son article 2, pour une durée de vingt années. Il faut noter que, conformément à l'article 1^{er}, alinéa 2, numéro 4 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, les baux d'une durée de plus de neuf années sont soumis à la transcription sur les registres du bureau des hypothèques compétent, qui est en l'occurrence le Deuxième bureau des hypothèques de Luxembourg. Dans ce contexte, il faut encore noter que, les actes à transcrire doivent répondre aux critères formels fixés par la loi modifiée du 26 juin 1953 concernant la désignation des personnes et des biens dans les actes à transcrire ou à inscrire au bureau des hypothèques, ce qui n'est pas le cas du contrat de bail sous avis alors que, plus particulièrement, l'indication du titre de propriété fait défaut. En plus, pour valoir comme acte administratif admis à la transcription, à défaut d'acte notarié, le contrat de bail devrait indiquer le numéro du répertoire communal que le secrétaire communal doit tenir conformément aux dispositions de l'article 49 de la loi organique modifiée de l'enregistrement du 22 frimaire an VII.

Article 4

L'article 4, alinéa 4 stipule que « l'ensemble de biens meubles reste la propriété du locataire ». Quid, dans ce contexte, des « infrastructures d'hébergement et de restauration » dont question à l'article 2 ; sont-elles de nature mobilière ou sont-elles exclusivement de nature immobilière ?

Article 10

D'après cet article, « il est prévu » de constituer un fonds de réserve. De la manière dont est formulée cette disposition, elle n'a aucun caractère contraignant pour les parties. Si l'une des deux parties ne voulait pas y donner suite, le fonds en question ne pourrait jamais être constitué.

Article 11

Au 2^e alinéa du point a) de l'article 11, il faut certainement lire « dressera » au lieu de « adressera ».

Le Commissaire de district,