

# CONTRAT DE BAIL

Entre

**L'Administration Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette, N° d'identité national 0000 5132 045**, 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 Madame Vera SPAUTZ, Bourgmestre, Monsieur Martin KOX, Monsieur Jean TONNAR, Monsieur Henri HINTERSCHEID et Monsieur Daniel CODELLO, les quatre échevins

agissant comme **bailleur**, d'une part

et

la **Fondation Kannerschlass**, établissement d'utilité publique, n° d'identité national 1991 6400 058, ayant son siège social à L-4434 Soleuvre, 12, rue Winston Churchill, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro G47 et représentée aux fins de la présente par son directeur, Monsieur Gilbert FRISCH,

agissant comme **locataire**, d'autre part.

il a été convenu ce qui suit :

## **Article 1 : OBJET DU BAIL**

La Ville met à disposition du locataire des locaux sis dans un immeuble sis 1, rue Louis Pasteur à L-4276 Esch-sur-Alzette, inscrit au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette, section – A- d'Esch-Nord, au lieu-dit « rue Dicks », n° 1467/13747 et nommé « Maison Stein ».

Il s'agit au deuxième étage de l'unité 02.01 d'une surface totale 100.50m<sup>2</sup>, au troisième étage de l'unité 03.01 d'une surface totale de 97.90 m<sup>2</sup>, au combles de l'unité 04.01 d'une surface totale de 98.60 m<sup>2</sup> et des sous-unités 00.03.01 ; 01.02.01 ; 02.02.01 ; 03.02.01 et 04.02.01 de l'escalier des parties communes.

Toutes les unités sont visiblement indiquées sur les plans annexés qui font partie intégrante du présent contrat de bail.

## **Article 2 : DUREE DU BAIL**

La durée du bail est fixée à une période d'un an à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017.

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 6 mois avant la date d'anniversaire du présent bail. Le cachet de la poste lors de l'envoi fait foi.

## **Article 3 : 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 4 : REGLEMENT DES FRAIS**

Le locataire prend à sa charge toutes taxes de consommation relatives à la location de la partie de l'immeuble telle que décrite ci-dessus, à savoir les frais d'électricité, de gaz, d'eau, de canal, ordures et antenne collective. Le locataire n'aura pas à prendre à sa charge les frais relatifs à la cage d'escalier qui est à charge du locataire des étages inférieurs mais il peut en jouir pour accéder à ses locaux loués.

#### **Article 5 : 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 rendront nécessaires.

#### **Article 6 : JOUISSANCE**

L'entrée en jouissance est fixée au 1<sup>er</sup> juillet 2017.

Le locataire reconnaît que l'objet de la présente location a été récemment rénové et prend les locaux dans ce nouvel état.

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 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'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 lors de la résiliation du présent contrat de bail.

## **Article 8 : DETERMINATION DU LOYER**

Le bailleur met les locaux désignés sous l'article 1) à disposition du locataire pour un loyer mensuel de **4100 €**.

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 mai 2017, à savoir 840,1 points. Le loyer en question sera adapté annuellement le 1er juillet en considérant l'indice du mois de mai 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 1er juillet 2017 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 9 : SOUS-LOCATION ET CESSIION DE BAIL**

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

## **Article 10 : RESILIATION ANTICIPEE**

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 entraîneront l'annulation immédiate, pure et simple du présent bail. Des indemnisations, en relation avec le préjudice subi, pourront être réclamées de la part du bailleur.

Sont considérées comme non-respect aussi l'exercice d'activités non liées aux buts et engagements du locataire, particulièrement des activités commerciales n'ayant aucun lien avec ses buts et engagements.

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

## **Article 11 : FRAIS D'ENREGISTREMENT**

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

## **Article 12 : 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.

Tout avenant au présent contrat devra être fait par écrit, quel que soit le contenu ou la valeur de l'objet de l'avenant.

Les parties déclarent chacune avoir reçu un exemplaire des présentes.

**Article 13 : ENTREE EN VIGUEUR**

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

**Fait à Esch-sur-Alzette, le 01 juillet 2017 en deux exemplaires originaux.**

**Le locataire**  
Fondation Kannerschlass

**Le bailleur**  
Ville d'Esch-sur-Alzette

Gilbert FRISCH

Vera SPAUTZ

Martin KOX

Jean TONNAR

Henri HINTERSCHEID

Daniel CODELLO