

VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE

CONTRAT DE BAIL

Entre

Monsieur Guido Tanzi, N° d'identité national 1941 0528 01369, et
Madame Maria Adriana Martins Pereira ép.Tanzi, N° d'identité national 1969 0429 28737,
demeurant ensemble à L-4107 Esch-sur-Alzette, Rue Emile Eischen n° 14

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

et

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 et Monsieur Pierre Marc KNAFF, échevins, Madame Mandy RAGNI, échevine

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

Considérant que

- La Ville d'Esch-sur-Alzette a adopté en juillet 2014 un plan communal senior, retenant la création d'un service Seniors, comprenant un bureau de coordination ainsi qu'un bureau d'information s'adressant aux seniors
- La Ville d'Esch-sur-Alzette a décidé en 2017 que le champ d'action du service Seniors soit élargi aux « besoins spécifiques »
- Le service Seniors-Besoins spécifiques oriente ses axes de travail autour du principe du « design4ll-conception universelle » afin de faciliter l'accès aux informations, le bien-être et l'inclusion des seniors, tout aussi bien que des citoyens à besoins spécifiques
- La Ville d'Esch-sur-Alzette a lancé en juin 2018 une plateforme virtuelle « Escher BiBSS », en attendant la mise en place d'un bureau physique, servant de vitrine pour présenter les projets en cours, les associations s'adressant aux seniors et aux personnes à besoins spécifiques ainsi que les sujets d'actualité intéressants pour ce même public ou pour la population en général
- Le bureau d'information « Escher BiBSS – Escher Bureau d'Information Besoins spécifiques Seniors » contribuera concrètement à la mise en œuvre du plan communal senior et à l'analyse des demandes au niveau besoins spécifiques
- L'intérêt et les demandes concrètes tant au niveau des citoyens qu'au niveau associatif et du secteur social induisent que le local contribuera plus précisément à :
 - o offrir aux citoyens et toute autre personne concernée un espace d'information et de documentation pour s'échanger sur différentes thématiques (assurance-dépendance, démence, logements pour seniors, pour personnes à mobilité réduite...)

- favoriser la mise en réseau et le travail en réseau avec les associations existantes
- proposer des séances d'informations et accueillir des permanences d'information par des partenaires p.ex. Info-Zenter Demenz ou Info-Handicap....
- proposer un accueil physique et téléphonique pour les inscriptions et le suivi des services offerts par la Ville d'Esch p.ex. « Repas sur roues » et Telealarm », « Seniorefeieren »,...
- proposer en « back office » un espace administratif et de réunion pour le Service Seniors – Besoins spécifiques chargé de la coordination ainsi que de la gestion des services et projets proposés, de la mise en œuvre, de l'évaluation et de la planification des plans communaux seniors et besoins spécifiques.
- ... et toute activité connexe y étant reliée

il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : OBJET DU BAIL

Le bailleur met à disposition du locataire pour son projet « **Escher BiBSS** » des locaux dans un immeuble sis 24, 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 Louis Pasteur » sous le numéro cadastral 1400/9306.

Les locaux mis à disposition comprennent une surface commerciale au rez-de-chaussée, 1 WC séparé, 2 caves et un garage au sous-sol.

La surface louée sera utilisée comme espace d'accueil, d'information, de documentation, de concertation, de sensibilisation, de conceptualisation, d'échange, d'exposition, de création et de bureaux avec annexes afin de :

- Proposer un accueil téléphonique et physique
- Rechercher, organiser et diffuser des informations, brochures et documents
- Gérer un espace de documentation libre-service
- Organiser des séances d'informations avec d'autres services proposant une information plus ciblée par rapport à une thématique définie
- Être un lieu d'échange, de concertation et de réunion
- Exposer des projets de sensibilisation aux sujets en lien avec les seniors et les besoins spécifiques
- Développer des projets thématiques avec le public-cible ou des services internes ou en réseau avec des services externes
- Éditer des documents sous format accessible et adapté au public concerné
- Proposer aux collaborateurs du Service Seniors-besoins spécifiques en back office un espace de gestion administrative, logistique et de coordination et toutes activités connexes pouvant y être reliées.

Destination des lieux

La présente location a pour unique objet de mettre à disposition du locataire des locaux lui permettant de réaliser son objet social, en les utilisant uniquement dans des buts d'activités d'accueil, d'information, de rencontre, de documentation, de promotion, d'échange.

L'espace d'accueil devra être transformé pour être accessible et adapté aux personnes à besoins spécifiques (p.ex. personnes à mobilité réduite).

Le locataire a interdiction formelle d'aliéner les biens qui sont mis à sa disposition par le présent contrat de bail.

Le locataire s'engage à accepter en tout temps, mais sur rendez-vous, la visite de personnes spécialement mandatées par Monsieur et Madame Tanzi - Martins Pereira 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 le bailleur.

En cas de cessation des activités, la mise à disposition des locaux cessera de plein droit et le propriétaire récupérera les lieux que le locataire est tenu de rétablir dans un état propre.

Article 2 : DUREE DU BAIL

2.1. La durée du bail est fixée à une période de 3 ans à compter de la signature de la présente.

Le bail prendra effet au moment de l'approbation du présent bail par l'autorité supérieure.

2.2. A terme, le bail est tacitement reconduit d'année en année, sauf résiliation 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, 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.

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 de 3.200 euros par mois à verser le premier de chaque mois au compte bancaire du bailleur : BGL LU72 0030 2445 2219 0000. Le loyer est payable à partir du 1^{er} novembre 2018.

Le locataire s'engage à payer, outre le loyer, mensuellement la somme de 65 euros à titre d'avance sur les frais d'eau, de chauffage et charges communes.

Il est demandé au locataire d'effectuer le paiement du loyer et des charges en deux virements séparés.

Le loyer 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 de septembre 2018, à savoir 857,78 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.

Article 4 : REGLEMENT DES FRAIS

Le locataire prend à sa charge toutes taxes de consommation relatives à la location des immeubles, telles que les frais d'électricité, de gaz, d'eau, de canal, ordures, antenne collective et internet.

Article 5 : JOUISSANCE

Un état des lieux contradictoire sera dressé entre parties au début du bail.

Le locataire est conscient de l'état actuel du local pour l'avoir visité. Il déclare expressément accepter les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent.

Le locataire devra jouir des lieux en bon père de famille et s'engage à les tenir en bon état.

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 CESSION 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 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 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 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

Guido TANZI

Maria Adriana MARTINS PEREIRA

Le locataire

Ville d'Esch-sur-Alzette

Georges MISCHO, Bourgmestre

Martin KOX, Echevin

André ZWALLY, Echevin

Pierre-Marc KNAFF, Echevin

Mandy RAGNI, Echevine