

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

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

et

L'Association sans but lucratif « Capitale européenne de la Culture 2022 A.S.B.L », ayant son siège social à L-4222 Esch-sur-Alzette, 163, Rue de Luxembourg, enregistrée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro F10850 et représentée aux fins de la présente par son conseil d'administration actuellement en fonctions et pour les besoins de du présent contrat de bail par

- Monsieur Dan BIANCALANA, Vice-Président
et
- Monsieur Roberto TRAVERSINI, Vice-Président

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

Considérant que dans le cadre de l'action « Esch-sur-Alzette, Capitale européenne de la Culture 2022 » l'Association Capitale européenne de la Culture 2022 A.S.B.L, spécialement créée à cette occasion, et la Ville d'Esch-sur-Alzette collaborent activement à la préparation et à la mise en œuvre de ce projet,

il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : OBJET DU BAIL

Le bailleur met à disposition du locataire, qui accepte, le pavillon « P4 » d'une surface brute de 115 m², sis à la place de la Résistance à L-4041 Esch-sur-Alzette, inscrit au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, au lieu-dit « Place de la Résistance », partie du numéro cadastral 1417/17800.

Le plan annexé, datant du 30/10/2018, fait partie intégrante du présent contrat de bail.

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, respectivement de réaliser les projets auxquels il s'est engagé avec le bailleur par convention séparée.

Tout usage contraire à l'objet social de l'association, respectivement aux engagements pris dans le cadre de la convention susmentionnée constituera un motif de résiliation immédiat du présent bail.

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

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

Article 2 : DUREE DU BAIL

2.1. Le présent bail est conclu pour une durée de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2019.

Le bail ne sortira ses effets qu'après l'approbation par le Conseil Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette, respectivement par le Ministère de l'Intérieur.

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 ainsi que le non-respect ou la non-réalisation de tout ou d'une partie de ses obligations dans le cadre de la convention dont une copie est annexée à la présente, 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 mensuel de **2300 €**.

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'octobre 2018, à savoir 859,92 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.

Le loyer est payable à partir du 1^{er} janvier 2019 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 4 : REGLEMENT DES FRAIS

Le locataire prend à sa charge toutes taxes de consommation relatives à la location des locaux, 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 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 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'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 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 : 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 9 : 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 10 : 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 11 : 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

Ville d'Esch-sur-Alzette

Georges MISCHO, Bourgmestre

Martin KOX, Echevin

André ZWALLY, Echevin

Pierre-Marc KNAFF, Echevin

Mandy RAGNI, Echevine

Le locataire

**Capitale européenne de la
Culture 2022 A.S.B.L.**

Dan BIANCALANA, Vice-président

Roberto TRAVERSINI, Vice-président