

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 « Independent Little Lies A.S.B.L. », ayant son siège social à L-4113 Esch-sur-Alzette, 9, rue Victor Ewen, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro F2915 et représentée aux fins de la présente par Madame Linda BONVINI, présidente, et Madame Jill CHRISTOPHE, vice-présidente, au nom du Conseil d'administration actuellement en fonction,

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

Considérant que

le bailleur et le locataire se trouvent régulièrement en relation contractuelle dans le cadre de projets culturels et socio-culturels censés contribuer :

- à la réalisation d'une programmation théâtrale interdisciplinaire et ancrée dans l'actualité ;
- à la mise en place d'une plateforme professionnelle aux artistes émergents pour la réalisation de leurs projets ;
- au soutien des collaborations entre artistes jeunes et confirmés, luxembourgeois et étrangers ;
- au développement de programmes d'accompagnement pédagogique ;
- à la réalisation de partenariats sur la plan local, national et/ou international ;
- à la mise en place de projets de coproductions avec des structures nationales et/ou internationales ;

il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : OBJET DU BAIL

Le bailleur met à disposition du locataire les locaux au troisième étage dans un immeuble sis 128, rue de l'Alzette à L-4011 Esch-sur-Alzette, inscrit au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, au lieu-dit « rue de l'Alzette » sous le numéro cadastral 1417/13941.

Il s'agit plus précisément des locaux indiqués par un liseré rouge sur le plan annexé, datant du

30.10.2018, qui fait partie intégrante du présent contrat de bail. La surface louée s'élève à 193,74 m².

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.

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

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.

En cas de cessation des activités, la mise à disposition cessera de plein droit et le bailleur 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 d'un an à compter du 1^{er} janvier 2019.

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 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 annuel, charges comprises (eaux, électricité, chauffage), de 5.000 €.

Article 4 : 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 5 : TRANSFORMATIONS

Le locataire déclare qu'il est en connaissance de cause que, s'il prévoyait des transformations,

- celles-ci devraient être accordées par le bailleur et avalisées par la Division de l'Architecture de la Ville ;
- celles-ci se feraient exclusivement aux frais et aux risques du locataire. Aucune indemnisation ne serait due pour ces transformations de la part du bailleur à la fin, pour quelque raison que ce soit, du présent contrat de bail.

Article 6 : SOUS-LOCATION ET CESSIION DE BAIL

Toute sous-location des locaux donnés en bail ainsi que toute cession de la location consentie est strictement interdite.

Article 7 : 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 8 : 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 9 : 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 10 : 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

Le locataire

Independent Little Lies A.S.B.L.

Georges MISCHO, Bourgmestre

Linda BONVINI, Présidente

Martin KOX, Echevin

Jill CHRISTOPHE, Vice-présidente

André ZWALLY, Echevin

Pierre-Marc KNAFF, Echevin

Mandy RAGNI, Echevine