

# 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

**Art Contemporain.lu A.S.B.L.**, constituée le 29 décembre 2003, enregistrée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro F593, ayant son siège social à L-2733 Luxembourg, 4, rue Wiltheim, et représentée aux fins de la présente par Monsieur Charles WENNIG, président et Monsieur Alex REDING, trésorier,

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

Considérant que

- le bailleur a adopté une stratégie culturelle [*connexions*] en juin 2017 ;
- le bailleur encourage chaque association qui œuvre dans le secteur de la création à proposer des projets artistiques sous la coordination du service culture du bailleur ;
- l'école de sculpture pour adultes existe depuis 1980 ;
- l'association contribuera concrètement à la mise en place de la stratégie culturelle [*connexions*] et plus précisément :
  - en augmentant les opportunités de création à travers son offre d'ateliers, d'artistes et d'espaces créatifs, et en transposant la création dans les lieux publics (objectif 7) ;
  - en contribuant au renforcement des classes créatives situées à Esch en devenant « terre d'accueil » des artistes (objectif 8) ;

il a été convenu ce qui suit :

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

Le bailleur met à disposition du locataire pour son projet « **école de sculpture pour adultes** » le rez-de-chaussée dans un immeuble sis 102, rue Clair-Chêne à L-4062 Esch-sur-Alzette, inscrit au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, au lieu-dit

« Arbed-Belval », partie du numéro cadastral 1853/16975.

La surface louée de 150 m<sup>2</sup> sera utilisée pour offrir des cours de sculpture pour adultes.

Le bailleur met également à disposition du locataire les locaux sanitaires dans l'immeuble sis 100, rue Clair-Chêne à L-4062 Esch-sur-Alzette, inscrit au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, au lieu-dit « Arbed-Belval », partie du numéro cadastral 1853/16975.

### **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 artistiques, culturelles et annexes. 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 contrat.

Le locataire a interdiction formelle d'aliéner les biens qui sont mis à sa disposition par la présente convention.

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 conclue pour une durée indéterminée à compter du 21 novembre 2018.

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

2.2. Le contrat pourra être résilié à tout moment par l'une des parties moyennant lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de 3 mois à compter de la notification de la résiliation. 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 de 1.000 €.

### **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 et est conscient du fait que le bailleur ne procédera pas à des rénovations ou remises en état pendant la location.

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'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 CESSIION 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 par le bailleur 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**

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

**Le locataire**

**Art Contemporain.lu A.s.b.l**

---

Georges MISCHO, Bourgmestre

---

Charles WENNIG, Président

---

Martin KOX, Echevin

---

Alex REDING, Trésorier

---

André ZWALLY, Echevin

---

Pierre-Marc KNAFF, Echevin

---

Mandy RAGNI, Echevine