

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 « **locataire** », d'une part

et

Madame Adelheid Feipel, née à Esch-sur-Alzette le 25 novembre 1935 (numéro matricule 1935 1125 14756), demeurant à L-4030 Esch-sur-Alzette, 11, rue Zénon Bernard

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

il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : OBJET DU BAIL

Le bailleur met à disposition du locataire, qui accepte, une surface commerciale au rez-de-chaussée ainsi qu'une cave au sous-sol dans un immeuble sis à L-4010 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 », sou le numéro cadastral 1467/14244.

Destination des lieux

Le bailleur se réserve le droit d'accès à toutes les pièces seules ou en compagnie d'une tierce personne après en avoir prévenu le preneur au moins un jour à l'avance, et ce une fois par an. Pour le cas où le bailleur voudrait vendre ou relouer les lieux loués, il se réserve le droit de faire visiter les lieux aux amateurs pendant les heures d'ouverture des locaux, après avoir informé le locataire quinze jours de son intention de vente.

Le locataire est tenu de donner suite aux demandes d'informations que le bailleur pourrait 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 prend fin au 15 novembre 2022.

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.

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 **4.594,76 - €**.

Le locataire s'engage à payer, outre le loyer, mensuellement la somme de **100.-€** à titre d'avance sur les charges communes.

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 rattachés à la base 1.1.1948). L'indice de référence sera celui du mois de janvier 2019, à savoir 863,07 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 et les charges sont payables à partir du 15 mars 2019 et, par la suite, en début de chaque mois sur le compte bancaire du bailleur BGL BNP PARIBAS LU26 0030 2106 9242 0000.

Article 4 : REGLEMENT DES FRAIS

Le locataire prend à sa charge les taxes liées à ses consommations personnelles (électricité, ordures, ...) et non incluses dans les charges communes.

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 : TRAVAUX

Les réparations locatives sont à charge du locataire. Si des grosses réparations étaient jugées utiles ou nécessaires, le locataire ne pourra réclamer aucune indemnité ou diminution de loyer, quelle que soit la nature et à condition que les travaux ne dépassent pas les 40 jours.

Le chauffage à gaz, le tout-à-l'égout, la toilette et toutes autres installations se trouvent en bon état. S'il y a des dégâts qui s'y déclarent soit par suite du gel, soit par rupture ou autre cause due à la faute ou à la négligence du locataire, il est tenu à effectuer les réparations à ses frais. Il en est de même en ce qui concerne les volets, jalousies, poignées de portes, vitres, etc...qui peuvent être endommagés pendant la durée du bail.

Les dégâts inhérents à la structure de l'immeuble sont à déclarer immédiatement au bailleur. Si les dégâts ont cependant été causés par le locataire, la réparation lui incombe. Les travaux de réparations devront être tolérés par le locataire, sans qu'il ait droit à une indemnité pour moins-value de jouissance à condition que les travaux ne dépassent pas 40 jours.

Le locataire pourra faire dans les lieux loués des changements de distribution, démolition et percement de murs mais seulement sur l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur qui pourra exiger, le cas échéant, le rétablissement des lieux en leur état primitif à la fin du bail ou garder les changements sans payer d'indemnités.

Tous travaux d'embellissement entrepris par le locataire (par exemple : climatisation ou système d'alarme,) resteront acquis au bailleur en fin de bail sans indemnité à payer par ce dernier. Le bailleur pourra également exiger la remise en pristin état.

Le locataire est autorisé à faire poser à ses frais une enseigne lumineuse sous réserve de l'approbation par le bailleur du modèle et éventuellement sous réserve d'approbation par les autorités administratives compétentes. À la fin du bail, le preneur devra faire enlever cette enseigne et entreprendre les réparations à faire à ce sujet à la façade, le tout à ses frais exclusifs.

Article 7 : SOUS-LOCATION

La sous-location des locaux donnés en bail est expressément autorisée.

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

Ville d'Esch-sur-Alzette

Georges MISCHO, Bourgmestre

Martin KOX, Echevin

André ZWALLY, Echevin

Pierre-Marc KNAFF, Echevin

Mandy RAGNI, Echevine

Le locataire

Adelheid Feipel