

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

Music:LX A.S.B.L., association sans but lucratif reconnue d'utilité publique, constituée le 30 juillet 2009, enregistrée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro F8084, ayant son siège social à L-1227 Luxembourg, 16, rue Belle-Vue, et représentée aux fins de la présente par Monsieur Robert Krieps, président et Monsieur Johnny Rech, vice-président

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

Considérant que

- la Ville d'Esch-sur-Alzette a adopté une stratégie culturelle (« [connexions] ») en juin 2017
- la Ville d'Esch-sur-Alzette encourage chaque association qui œuvre dans le secteur de la création à promouvoir et soutenir la création dans la ville sous la coordination du service culture de la Ville d'Esch-sur-Alzette
- Music : LX contribuera concrètement par la création de ces connexions à la mise en place de la stratégie culturelle de la Ville et plus précisément :
 - en soutenant financièrement leurs artistes dans la promotion des lancements à l'extérieur du Grand-Duché, des tournées internationales et des spectacles notamment en participant à une partie des frais de transport et d'hébergement pendant une tournée et en prenant en charge les frais d'un agent de relations publiques s'occupant du travail de promotion lors d'un lancement à l'étranger ;
 - en générant de l'information sur l'industrie musicale et sur l'évolution des marchés au-delà des frontières du Luxembourg par le biais d'une Newsletter adressée aux artistes et professionnels. music: LX informe le professionnel de musique étranger sur les artistes luxembourgeois et l'industrie musicale nationale. music: LX tient à jour une base de données de contacts (lieux, festivals, labels, agences artistiques...) qui lui permet de renseigner les artistes en fonction de leurs besoins ;

- en aidant à établir puis à consolider les relations entre artistes luxembourgeois et professionnels internationaux. Ceci se fait par des rencontres organisées à l'étranger et au Luxembourg ainsi que lors d'évènements de networking pendant des conférences ou des foires comme Eurosonic, MaMA, Jazzahead, Classical : NEXT, Printemps de Bourges, CMJ, Sonic Visions et bien d'autres. music: LX est membre de l'IAMA (International Artist Managers' Association) ;
- en s'occupant de la promotion de la musique luxembourgeoise par le biais de son site web, sa newsletter, les réseaux sociaux (FB, Twitter, YouTube...) ainsi que par leur présence dans les principaux festivals et foires musicales. music: LX fait de la recherche ciblée afin de promouvoir et de suggérer des artistes luxembourgeois directement aux labels, éditeurs, agents, promoteurs, festivals et autres. music : LX tente également d'obtenir aux groupes luxembourgeois des plages lors de festivals importants afin de permettre à leur musique d'être diffusée à un plus large public .

il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : OBJET DU BAIL

Le bailleur met à disposition du locataire, qui accepte, le 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.

La surface louée sera utilisée pour des ateliers et comme bureaux.

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 le présent bail.

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

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

Article 2 : DUREE DU BAIL

2.1. Le présent bail est conclu pour une durée de 6 mois à compter du 1^{er} avril 2019.

Le bail prendra effet au moment de l'approbation du présent bail par le Conseil Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

2.2. A terme, le bail est tacitement reconduit de mois en mois jusqu'à l'achèvement des travaux de rénovation prévu dans l'immeuble « Hôtel Renaissance » sis 2, Place am Boltgen à L-4038 Esch-sur-Alzette, inscrit au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, au lieu-dit « rue Boltgen » sous le numéro cadastral 440/16115. À ce moment un nouveau bail sera rédigé entre les parties.

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 indemnités, 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 à titre gratuit.

Article 4 : REGLEMENT DES FRAIS

Toutes les charges locatives sont à supporter par le locataire, qui payera au bailleur une avance sur charge mensuelle à hauteur de **100.- €**.

L'avance sur charge mensuelle est payable à partir du 1^{er} avril 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 5 : JOUISSANCE

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'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 : 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 ajoutés 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

music:LX

Robert Krieps, Président

Johnny Rech, Vice-Président