

AVENANT
AU CONTRAT DE BAIL DU 1 JANVIER 2011

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

la société à responsabilité limitée Passage S.à r.l., ayant son siège social à L-9660 Bonnal, 2, um Bommel, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B98431 et représentée aux fins de la présente par M. Ayanna Kebede, gérant,

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

PREAMBULE

- Considérant que le Bailleur est devenue propriétaire de l'immeuble sis à L-9660 Bonnal, 2 um Bommel en vertu d'un acte de vente reçu pardevant Maître Jean-Paul MEYERS, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, le 21 octobre 2016 et suite à l'approbation de l'acte par le Ministère de l'Intérieur;
- Considérant que le Bailleur désire y étendre ses activités scolaires et parascolaires et que l'acquisition a justement pour but d'agrandir le centre lui appartenant déjà afin d'y élargir ses activités socio-éducatives ;
- Considérant que le Locataire était au moment même de l'acquisition Locataire de l'immeuble en question suivant un contrat de bail signé en date du 1^{er} janvier 2011 ;
- Considérant que le Bailleur a, de par le contrat de vente, repris le contrat de bail en cours avec le Locataire ;
- Considérant que le Bailleur a adressé une lettre recommandée au Locataire en date du 29 mars 2017 par laquelle elle lui a notifié le changement de propriétaire et l'a informé de la résiliation du contrat de bail commercial du 1^{er} janvier 2011, faisant notamment part dans ce courrier des problèmes de sécurité de l'immeuble qu'elle a relevée,
- Considérant que le Bailleur a également motivé la résiliation sur base de son intention d'expansion du centre socio-éducatif ;
- Considérant que cette résiliation a été contestée en date du 25 avril 2017 par courrier d'avocat pour le compte du Locataire alors qu'une convention d'hébergement de demandeurs d'asile est en cours avec l'Office Luxembourgeois de l'Accueil et de l'Intégration ;
- Considérant qu'actuellement, près d'une trentaine de demandeurs d'asile ou réfugiés sont hébergés dans ces locaux ;
- Considérant que la convention avec l'OLAI arrivera à terme le 30 avril 2021 au plus tard;

- Considérant que les Parties au contrat de bail ont donc décidé de se mettre d'accord alors que le Bailleur ne souhaite pas perturber la bonne exécution de la convention en cours entre le Locataire et l'OLAI et que la société a compris que la Ville a acquis l'immeuble en question pour pouvoir étendre ses activités parascolaires au profit des enfants eschois ;

Les Parties ont donc convenu de l'avenant qui suit :

Article 1 : DUREE DU BAIL

L'article 1^{er} du contrat de bail du 1^{er} janvier 2011 est modifié en ce qu'il est désormais conclu pour une durée déterminée de près de deux ans et prendra fin de plein droit, sans notification préalable particulière, **au 30 avril 2021**.

Une tacite reconduction est expressément exclue. En tout état de cause, le Bailleur souhaite entrer en pleine jouissance de cet immeuble à partir du 1^{er} mai 2021. Le Locataire prend l'engagement ferme, définitif et irrévocable de quitter les locaux, ensemble avec tous ceux qui les occupent, au plus tard à cette date.

A défaut, outre l'indemnité d'occupation pour occupation sans droit ni titre qui serait due de plein droit, une astreinte journalière d'un montant de 100 € s'appliquera d'office à charge du Locataire jusqu'à ce que les lieux soient définitivement vidés.

Le départ effectif du Locataire sera constaté matériellement par la remise officielle des clés au Bailleur.

Article 2 : LOYER

En application de l'article 1^{er} alinéa 3 du contrat de bail, le montant du loyer applicable à compter du 1^{er} janvier 2019 est de **2958 €**, charges exclues, montant qui correspond au montant du loyer appliqué pour l'année 2018, augmenté de 2%.

Conformément à l'article 1^{er} alinéa 3, le loyer augmentera automatiquement, sans notification préalable quelconque, de 2% chaque année vis-à-vis du loyer de l'année précédente.

Le loyer est payable à partir du 1^{er} janvier 2019 et en début de chaque mois à la Recette Communale du Bailleur sur le compte bancaire CCPL N° LU32 1111 0000 2121 0000.

Article 3 : ETAT DES LOCAUX ET CLAUSE DE RESPONSABILITE

En application de l'article 3 du contrat de bail, le Locataire est conscient de l'état actuel du local pour l'avoir occupé depuis 2011. 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 temporaire.

Le Bailleur décline en tout état de cause toute responsabilité en rapport avec la conformité de l'immeuble dans le cadre de l'activité d'hébergement de réfugiés qui est régulièrement contrôlée par l'OLAI. Le Locataire s'engage à respecter toutes les directives et autres demandes de mise en conformité formulée par l'OLAI, sans possibilité de solliciter une quelconque participation du Bailleur pour ce faire.

Le Locataire est seul responsable des personnes auxquels il donne accès aux locaux, que ce soit son personnel ou encore les occupants des locaux.

Le Bailleur et ne saurait être tenu pour responsable de tous faits dommageables causés aux occupants de l'immeuble ou au personnel qu'il engage et découlant directement ou indirectement du fait de l'activité d'hébergement de réfugiés et / ou de l'état des locaux mis à disposition. Le Locataire tiendra le Bailleur quitte et indemne de toute éventuelle condamnation découlant de son activité dans les locaux, respectivement de l'état des locaux en question.

Article 4: GENERALITES

Hormis les modifications prévues au présent avenant, l'ensemble du contrat de bail du 1^{er} janvier 2011 reste d'application. Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu au présent avenant ou au contrat de bail, la législation luxembourgeoise, notamment en matière de bail commercial, est d'application.

Le présent avenant prend effet à compter de la date de sa signature, sous réserve d'approbation par le Conseil communal, respectivement par l'autorité supérieure.

Fait à Esch-sur-Alzette, le _____, en tant d'exemplaires que de parties, chacun d'eux constituant un original.

Le Bailleur

Ville d'Esch-sur-Alzette

Le Locataire

Passage S.à r.l.

Georges MISCHO, Bourgmestre

Ayanna KEBEDE, gérant

Martin KOX, Echevin

André ZWALLY, Echevin

Pierre-Marc KNAFF, Echevin

Mandy RAGNI, Echevine