

Contrat de bail de sous-location

Entre les parties soussignées :

l'Administration communale de la VILLE DE DUDELANGE (matricule 0000 5132 037) établie à L-3401 Dudelange, Place de l'Hôtel de Ville, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, actuellement en fonction, à savoir Monsieur Dan Biancalana, bourgmestre ; Monsieur Loris Spina, Madame Josiane Di Bartolomeo-Ries, Monsieur René Manderscheid et Madame Claudia Dall'Agnol, échevins, tous les cinq demeurant à Dudelange
ci-après dénommée « **le locataire** »,

d'une part,

et

Wild Shops S.à r.l. représentée par

- Monsieur Miroto Rui DA CUNHA, gérant de société, né à Luxembourg, le 18 juin 1983, demeurant à L-1354 Luxembourg, 3a, Allée du Carmel.

ci-après dénommée « **le Sous-locataire** »,

d'autre part,

il est rappelé ce qui suit :

Le propriétaire de l'immeuble, Mme Adèle Portante, habitant à L-3452 Dudelange, 139 rue Rév. Père Jacques Thiel et M. Elio Paul, demeurant à L-4996 Schouweiler, 14 rue de Landiras, a donné en location à la Ville de Dudelange, un local à usage commercial, sis au rez-de-chaussée à L-3441 Dudelange, 65 avenue Grande-Duchesse Charlotte, par un contrat de bail commercial signé en date du 14 janvier 2022.

Le propriétaire des locaux loués à expressément autorisé la sous-location aux termes de l'article 3 du contrat de bail commercial du 14 janvier 2022.

Il a été convenu et accepté ce qui suit :

Préambule

Le présent contrat s'inscrit dans la volonté de la Ville de Dudelange de soutenir le commerce en Ville, de promouvoir l'entrepreneuriat et de contribuer à la création d'une offre commerciale diversifiée dans le cadre d'un projet de type « pop-up stores », en donnant à bail des locaux visant l'installation de magasins éphémères.

1. Objet du contrat de bail

La Ville donne à bail à Wild Shops S.à r.l.

un local commercial, sis à L-3441 Dudelange, 65, avenue Grande-Duchesse Charlotte, au rez-de-chaussée, et composé comme suit :

- un magasin d'une superficie de 76 mètres carrés,
- une cave de dépôt,
- un débarras,
- un WC.

2. Aménagement et équipement des lieux

- Les locaux sont mis à disposition vides de tout mobilier et équipement.
- Le locataire ne pourra procéder à aucun aménagement, modification ou transformation des lieux loués, sauf accord écrit et préalable de la Ville et du propriétaire.
- Les modifications et transformations qui seront le cas échéant autorisées par la Ville et le propriétaire seront à charge et aux frais du locataire et se feront en étroite concertation avec les services concernés de la Ville.
- À la fin du bail, le locataire devra quitter les lieux loués qui seront à restituer à ses frais en leur pristin état et soigneusement nettoyés. La Ville et le propriétaire pourront le cas échéant demander le rétablissement des lieux, respectivement le nettoyage des lieux, aux frais du locataire.

3. Entretien et réparations

- Le locataire s'engage à jouir des lieux en bon père de famille.
- Les lieux loués sont entretenus et nettoyés régulièrement par le locataire.
- Le locataire informera immédiatement la Ville de la survenance de tout sinistre et de tout dégât, ainsi que de toutes constatations susceptibles de donner lieu à l'intervention de cette dernière respectivement du propriétaire ou de porter préjudice aux lieux loués.
- Le locataire devra se conformer à toutes les obligations et charges de police, de ville et de voirie.
- Ainsi le locataire prendra entre autres soin du nettoyage courant des devants des lieux loués et notamment en cas de chute de neige et de verglas.
- Les réparations locatives et d'entretien sont à charge du locataire. Les grosses réparations sont à charge du propriétaire, à moins qu'elles ne soient devenues

nécessaires du fait du locataire ou d'un tiers se trouvant dans les lieux du chef du locataire. Les réparations locatives et d'entretien, ainsi que les grosses réparations sont réalisés en concertation réciproque de toutes les parties.

4. Exploitation commerciale

- Les locaux mis à disposition sont destinés à l'exploitation d'un magasin sous l'enseigne « Rebounce », destiné à la commercialisation de la vente des prêts à porter ainsi que la vente d'accessoires de la branche et tatouage jusqu'au 30 septembre 2024. Tout changement concernant la nature de l'activité commerciale ou des produits mis en vente doit être préalablement notifié et autorisé par la Ville. En cas de non-respect de la présente clause, la Ville pourra procéder à la résiliation avec effet immédiat du présent contrat, ce conformément à l'article 7 des conditions générales du présent contrat, auxquelles il est renvoyé.
- Le présent contrat de bail est conclu sous la condition suspensive que le locataire dispose de toutes les qualifications et autorisations prescrites pour l'exploitation de ce commerce. Le locataire s'engage durant toute l'exécution de son contrat à respecter également toutes les autres dispositions légales obligatoires applicables aux commerçants, dont notamment la législation réglant la fermeture des magasins et celle sur les ventes en soldes et sur trottoir et la publicité trompeuse.
- Le locataire ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes.
- Tous les moteurs ou machines installés dans l'immeuble devront être silencieux et munis, le cas échéant, de dispositifs antiparasites.
- Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, incommodes ou insalubres.
- À la fin du bail, le locataire enlèvera son matériel d'exploitation. Il n'a en aucun cas droit à une indemnité pour un quelconque fonds de commerce.

5. Durée

Le présent bail prend cours à la date du **01 juillet 2024** et prend fin le **30 septembre 2024**.

Le bail est conclu pour une durée fixe de **3 mois**.

6. Loyer et frais de fonctionnement

- Le loyer s'élève à 500 euros, (charges incluses) en toutes lettres : cinq cents euros, payable au début du contrat.

Le loyer et les frais pour charges sont payables sur le compte courant suivant :

Titulaire : Administration communale de la Ville de Dudelange

IBAN : LU47 1111 0010 3262 0000

BIC/SWIFT : CCPLLULL



- Le contrat de bail est conclu sous la condition suspensive que le locataire ait déposée, au plus tard au début du bail, une attestation d'assurance confirmant la souscription des polices d'assurance exigées à la clause 7) des conditions générales du présent contrat, auxquelles il est expressément renvoyé.

7. Conditions générales

- Il est strictement interdit au locataire de céder le bail ou de procéder à une sous-location des lieux loués à une tierce personne physique ou morale, sauf accord préalable et écrit de la Ville.
- En ce qui concerne l'exploitation par une société commerciale, tout changement pouvant affecter d'une manière quelconque l'exploitation des lieux loués tel que notamment un changement dans la direction de la société dans l'actionnariat ou dans l'objet de cette dernière nécessite l'accord préalable et écrit de la Ville.
- L'apposition d'enseignes sera soumise à l'approbation préalable et écrite de la Ville, sans préjudice de toute autre autorisation nécessaire laquelle est à demander séparément.
- Le locataire ne peut réclamer aucun dédommagement à la Ville, ni au propriétaire, en cas de panne technique ou autres, entraînant la fermeture inopinée des lieux loués.
- Le locataire doit donner à tout moment aux agents de la Ville libre accès aux lieux loués pour leur permettre de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées. Il doit, de même, donner à tout moment aux architectes, entrepreneurs ou exécutants de travaux accès aux lieux loués.

La ville a un droit de visite des lieux loués, aux dates et heures à convenir entre parties, lors de l'exécution de tous travaux.

En cas de relocation de l'immeuble, la Ville dispose d'un droit de visite avec les intéressés 2 fois par semaine aux dates et heures à convenir entre parties.

- Le locataire doit souffrir sans indemnité l'exécution de travaux de réparations à l'initiative de la Ville et du propriétaire, quelles qu'en soit l'importance et la durée, lesquels deviendraient nécessaires dans l'intérêt de l'entretien et la conservation de l'immeuble.
- Le locataire est seul responsable des dommages ou accidents pouvant survenir du chef de l'exploitation de son commerce.

Il répond de tout dégât occasionné par sa faute ou sa négligence, voire par la faute ou négligence de toute personne pour laquelle il est responsable.

En conséquence, il doit souscrire les assurances afférentes nécessaires auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg.

Il doit en outre souscrire auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg des contrats d'assurances couvrant le risque d'incendie, le dégât des eaux, le risque locatif et le recours des voisins et des tiers.



Lesdites polices d'assurances doivent contenir une clause de renonciation de recours à l'égard de la Ville.

Le locataire doit souscrire ces assurances avant le début de l'exploitation et doit les maintenir pendant toute la durée du bail.

La Ville est en droit de demander une copie des contrats et quittances relatifs à ces polices d'assurances, ainsi que des avenants éventuels.

- Le non-respect par le locataire de l'une ou l'autre des clauses et conditions du bail justifie une résiliation unilatérale et avec effet immédiat du contrat de bail par la Ville au moyen d'une simple lettre recommandée, sans que le locataire ne puisse faire valoir des dommages et intérêts quelconques de ce fait.

Le contrat de bail se trouve par ailleurs résilié de plein droit et sans aucune formalité en cas de faillite du locataire, ceci avec effet à partir du jour du jugement déclaratif de faillite.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit pour la Ville de demander des dommages et intérêts en raison du préjudice qu'elle a subi du fait de cette résiliation.

- Il sera procédé au début du contrat de bail à un constat des lieux d'entrée contradictoire à l'issue duquel les clés seront remises au locataire. À la fin du contrat de bail, il sera procédé à un constat des lieux de sortie contradictoire, lors duquel le locataire remettra toutes les clés à la Ville. Le constat des lieux de sortie se fera au plus tard au jour où le présent contrat arrive à son terme, soit en présence des 2 parties avec ou sans témoins, soit en présence d'un huissier de justice, les 2 parties régulièrement et préalablement convoquées par ce même huissier.
- Le dépôt des clefs chez la Ville à son insu ou contre son gré (dépôt dans la boîte aux lettres, etc.), l'envoi des clefs sous pli recommandé ou simple, le dépôt des clefs auprès d'un mandataire du locataire ou de la Ville (avocat, agent immobilier, etc.) ne sauraient valoir ni remise des clés, ni acceptation quelconque de la part de la Ville, respectivement renonciation de la part de la Ville à toute réclamation, de quelle que nature qu'elle soit, contre le locataire. Il en est de même en cas de réception, même contradictoire, des clés par la Ville, lorsque le locataire a résilié le bail de manière irrégulière.
- Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu au contrat de bail, les parties déclarent se référer aux dispositions applicables de la loi luxembourgeoise et aux usages locaux.
- En signant le présent contrat, le locataire atteste sur l'honneur la sincérité et l'exactitude des renseignements et documents fournis. Il confirme avoir connaissance qu'une fausse déclaration de sa part l'expose à des poursuites pénales.



8. Protection des données à caractère personnel

- Conformément à la législation en matière de protection des personnes physiques à l'égard du traitement de données à caractère personnel, la Ville de Dudelange précise qu'en vue de la signature du présent contrat de bail, en sa qualité de bailleur, elle a accès aux données à caractère personnel du représentant légal de la société. À ces fins, le bailleur collecte, traite et conserve les données à caractère personnel.
- Les destinataires de ces données sont le Service Développement économique et commercial, le Secrétariat communal et en cas d'impayés de la part du locataire, la Recette de la Ville de Dudelange.
- La finalité et la nécessité du traitement des données à caractère personnel collectées sont la conclusion et l'exécution des contrats de bail conclus avec le locataire. Les données et informations collectées peuvent également servir à des fins statistiques ou archivistes, dans un but d'intérêt public.
- Le bailleur met en place des mesures afin de garantir la confidentialité et la sécurité de ces données.

Il tient également un registre des activités de traitement des données à caractère personnel.

Les données à caractère personnel, informations et documents sont conservés pour la durée nécessaire à la réalisation de ces finalités et ne font pas l'objet d'un quelconque transfert à des tierces personnes.

- Pour tout autre renseignement, la personne concernée peut s'adresser au délégué à la protection des données ou au responsable de traitement :

Délégué à la protection des données Administration communale de la Ville de Dudelange Place de l'Hôtel de Ville L-3401 Dudelange

Elle bénéficie d'un droit d'accès et d'un droit à rectification de ses données.

Elle bénéficie du droit de s'opposer au traitement en justifiant de motifs légitimes.

Dans ce cas, la Ville de Dudelange se réserve le droit de résilier le contrat de bail.

Elle peut également adresser une réclamation à la Commission Nationale pour la Protection des Données : 1, avenue du Rock'n Roll, L-4361 Esch-sur-Alzette.



Ainsi fait en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, à Dudelange, le 10 juin 2024

Monsieur Miroto Rui DA CUNHA



Pour la Ville de Dudelange
Le collège des bourgmestre et échevins

Dan Biancalana, bourgmestre



Loris Spina, échevin



Josiane Di Bartolomeo-Ries, échevine



René Manderscheid, échevin



Claudia Dall'Agnol, échevine

