



Au collège des bourgmestres et échevins  
Administration communale de Dudelange  
Place de l'Hôtel de Ville  
L-3590 Dudelange

Bertrange, le 15 janvier 2025

Objet : Résiliation du contrat de bail commercial de sous-location

Madame, Monsieur,

Par la présente, je vous informe de la décision de résilier le contrat de sous-location pour le local commercial situé au 14-16, rue de la Libération L- 3510 Dudelange, conclu en date du 21 décembre 2022 à Dudelange

Conformément aux dispositions prévues dans le contrat à l'article 3 et faisant suite à mon courriel du jeudi 12 décembre 2024, le préavis légal prendra effet à compter du 01.01.2025. La date de fin du contrat est donc fixée au plus tard au 31 mars 2025.

Je vous propose de convenir d'une date pour effectuer l'état des lieux de sortie et la remise des clés.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses.

  
Max Holz  
Directeur Général





Extrait du registre aux délibérations  
du conseil communal

Séance publique du 10/02/2023

Date de la convocation des conseillers : 03/02/2023

Date de l'annonce publique de la séance : 03/02/2023

Présents : Messieurs Dan Biancalana, bourgmestre; Loris Spina, René Manderscheid; Mesdames Josiane Di Bartolomeo-Ries et Claudia Dall'Agnol, échevins. Mesdames Semiray Ahmedova, Martine Bodry-Kohn; Messieurs Bob Claude, Alain Clement; Madame Thessy Erpelding; Messieurs Jean-Paul Friedrich, Jean-Paul Gangler, Vic Haas; Mesdames Monique Heinen, Michèle Kayser-Wengler, Françoise Kemp; Messieurs Claude Martini et Romain Zuang, conseillers

Patrick Bausch, secrétaire communal

Absent : Monsieur Walter Berettini, conseiller, excusé

Procuration : Monsieur Walter Berettini a conféré une délégation de vote à Madame Martine Bodry-Kohn pour l'ensemble de la séance

Objet : Point no 03.04 de l'ordre du jour – Approbation d'un contrat de bail commercial de sous-location avec la société coopérative Co-Labor

Le conseil communal,

Revu sa décision du 13 décembre 2019, approuvée par décision de Madame la Ministre de l'Intérieur en date du 10 janvier 2020, référence 57/20/CAC, portant approbation d'un contrat de bail conclu avec la société DG Habitat S.A., avec siège social à Luxembourg, pour la location d'un local à usage commercial, sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, 14-16, rue de la Libération à Dudelange ;

Revu sa décision du même jour, approuvée par décision de Madame la Ministre de l'Intérieur en date du 10 janvier 2020, référence 57/20/CAC, portant approbation du contrat de bail commercial de sous-location pour l'immeuble commercial, 14-14, rue de la Libération avec la société OUNI S.C. ;

Constatant que le local reste vacant après cessation des activités de la société OUNI S.C. ;

Vu le contrat de bail commercial de sous-location du 21 décembre 2022 conclu entre le collège des bourgmestre et échevins et la société Co-Labor, avec siège social à 1A, Grevelsbarrière L-8059 Bertrange, au sujet de la sous-location du local commercial sis à Dudelange, 14-16, rue de la Libération prenant effet le 1<sup>er</sup> avril 2023 pour une durée de 3 années ;

Attendu que le local est affecté à l'installation d'un local de commerce sous une forme coopérative ayant pour objet l'étude, l'organisation et la promotion de toute activité de travail, de formation et de commerce ayant pour but la promotion d'une économie sociale et solidaire qui vise l'intégration sociale dans la vie active de demandeurs d'emploi, nécessitant, le cas échéant, une guidance socio-éducative et un apprentissage particulier ;

Attendu que le local permettra ainsi l'intégration sociale dans la vie active à des demandeurs d'emploi par le biais d'une activité de vente de produits respectant des critères durables et régionaux dans un lieu proposant également l'organisation d'événements et d'ateliers liés à la protection de l'environnement et à tout autre sujet social ou culturel ;

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

approuve, à l'unanimité,

le contrat de bail commercial de sous-location du 21 décembre 2022 conclu entre le collège des bourgmestre et échevins et la société Co-Labor, avec siège social à 1A, Grevelsbarrière L-8059 Bertrange, au sujet de la sous-location du local commercial sis à Dudelange, 14-16, rue de la Libération pour une durée de 3 années, prenant effet le 1<sup>er</sup> avril 2023.

En séance, date qu'en tête. Suivent les signatures.  
Pour expédition conforme,

Dudelange, le 13 février 2023

  
bourgmestre

  
, secrétaire communal

## CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL DE SOUS-LOCATION

Entre les soussignés

**La Ville de Dudelange**, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, actuellement en fonction, Messieurs Dan Biancalana, bourgmestre ; Loris Spina, René Manderscheid ; Mesdames Josiane Di Bartolomeo-Ries et Claudia Dall'Agnol, échevins, tous les cinq domiciliés à Dudelange,

ci-après dénommé « le Locataire principal »,

d'une part,

et

La société **Co-labor** ayant son siège à 1A Grevelsbarrière L-8059 Bertrange, représentée par Mme Catherine STRONCK, directrice générale et Mme Maria Dolores ARTIGAO CASTAGNO, Présidente du Conseil d'administration

ci-après dénommé « le Sous-locataire »,

d'autre part,

il est rappelé ce qui suit :

Le bailleur, la **société DG Habitat S.A.**, ayant son siège à L-2168 Luxembourg, 119 rue de Mühlenbach, a donné en location à la **Ville de Dudelange**, un local à usage commercial de 187,50 m<sup>2</sup> environ, sis au rez-de-chaussée à L-3510 Dudelange, 14-16 rue de la Libération, par un contrat de bail commercial signé en date du 06 décembre 2019.

Ce bail est consenti pour une durée de neuf années, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, moyennant un loyer mensuel de 3'000,- € et 200.-€ charges

Le sous-locataire reconnaît avoir connaissance des charges et conditions du bail, dont copie est annexée au présent contrat.

Il a été convenu et accepté ce qui suit :

### **Art. 1<sup>er</sup>. Objet du contrat**

Le Locataire principal donne en location au Sous-locataire, qui l'accepte, un local commercial de 187,50 m<sup>2</sup> environ, ci-après le local, sis au rez-de-chaussée à L-3510 Dudelange, 14-16 rue de la Libération.

Le Sous-locataire déclare bien connaître le local commercial pour l'avoir vu et visité, et l'accepte, sans qu'il ne soit nécessaire de le désigner plus précisément.

Le Sous-locataire déclare ainsi accepter le local dans l'état où il se trouve et tel qu'il est décrit dans l'état des lieux réalisé contradictoirement par les parties avant l'entrée en jouissance du local.

## **Art. 2. Destination des lieux loués**

Le local devra être affecté à une exploitation commerciale, plus précisément à l'installation d'un local de commerce sous la forme coopérative (Co-labor Société coopérative). La coopérative est régie par la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales. « loi de 1915 ».

La société Co-labor a pour objet l'étude, l'organisation et la promotion de toute activité de travail, de formation et de commerce ayant pour but la promotion d'une économie sociale et solidaire qui vise en particulier de permettre l'intégration sociale dans la vie active à des demandeurs d'emploi nécessitant, le cas échéant, une guidance socio-éducative et un apprentissage particulier.

Le local permettra ainsi l'intégration sociale dans la vie active à des demandeurs d'emplois par le biais d'une activité de vente de produits respectant des critères durables et régionaux dans un lieu proposant également l'organisation d'événements et d'ateliers liés à la protection de l'environnement et à tout autre sujet social ou culturel.

Le Sous-locataire s'engage expressément à ne pas exercer, dans les lieux loués, les activités d'agence immobilière, d'architecte ou de restauration.

## **Art. 3. Durée**

Le présent bail est consenti pour une durée de trois années, prenant effet le 1<sup>er</sup> avril 2023.

En dérogation de ce qui précède, le locataire pourra prendre usage des locaux avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour y effectuer des travaux d'aménagement nécessaires, ceci sans devoir pour autant payer de loyer. Toutes les autres dispositions du présent contrat de bail entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2023.

Le Sous-locataire pourra résilier le bail par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Locataire principal trois mois au moins avant l'expiration de chaque période annuelle.

A l'échéance du bail, chacune des parties pourra résilier le bail par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'autre partie en respectant un préavis de trois mois.

A défaut de résiliation, le bail sera renouvelé tacitement pour une durée de trois années résiliable par les parties selon les modalités décrites aux paragraphes précédents.

## **Art. 4. Loyer et charges**

Le loyer mensuel est fixé comme suit :

- Le loyer mensuel s'élève à 2.000 euros, (+ charges) en toutes lettres : deux mille euros, payable par anticipation le 01<sup>er</sup> de chaque mois, pendant la première année. (01 avril au 31 décembre 2023)
- A partir de la deuxième année, (1<sup>er</sup> janvier 2024) le loyer s'élève à 3.000 € (+ charges)

En cas de renouvellement du contrat de bail à l'expiration de la période convenue à l'article 3, le loyer mensuel est fixé à 3'000 € et 200 € charges.

A compter du 1<sup>er</sup> avril 2023, le loyer sera payable le premier de chaque mois sur le compte de la Ville auprès d'un des comptes bancaires suivants :

Banque et Caisse d'Épargne de l'État, Luxembourg : . BCEELULL : LU 67 0019 7001 0052 7000

BGL BNP Paribas, Luxembourg : ..... BGLLLULL : LU78 0030 0114 2816 0000

ING Luxembourg : .....CELLULL : LU90 0141 7100 6490 0000

Banque BCP : ..... BMECLULL : LU20 0250 0044 0078 6000

Banque Internationale à Luxembourg BIL : .....BILLULL : LU34 0022 1171 5000 0000

Banque Raiffeisen Luxembourg : ..... CCRALULL : LU77 0090 0000 0306 0712

Post : ..... CCPLLULL : LU47 1111 0010 3262 0000

En plus du loyer, le Sous-locataire aura à sa charge et acquittera, directement, les taxes d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de raccordement à une antenne collective, les taxes se rapportant à l'enlèvement des ordures, les taxes de canalisation et toutes autres taxes périodiques.

#### **Art. 5. Assurances**

Le Sous-locataire devra assurer le local auprès d'une compagnie d'assurance agréée au Grand-duché du Luxembourg contre les risques pouvant engager la responsabilité du Sous-locataire :

- assurance risques locatifs ;
- assurance incendie ;
- assurance responsabilité civile à l'égard des tiers du fait des lieux loués ;
- assurance dégât des eaux ;
- assurance bris de glace.

Ces assurances devront être maintenues pendant toute la durée du bail et devront couvrir une garantie suffisante.

#### **Art. 6. Cession et sous-sous-location**

Il est défendu au sous-locataire de sous-sous louer et de céder son bail.

#### **Art. 7. Entretien et réparation**

Le Sous-locataire s'engage à tenir le local, pendant toute la durée du contrat, en bon état d'entretien et effectuera à sa charge les réparations à l'exception des grosses réparations.

Les réparations définies à l'article 606 du Code civil sont à la charge du propriétaire de l'immeuble.

Les détériorations normales causées ou produites par l'usage et les dégradations causées par vétusté sans la faute du Sous-locataire ne pourront pas être mises à sa charge.

Le Sous-locataire ne pourra pas apporter aux lieux loués des modifications ou autres changements quelconques sans le consentement préalable, express et écrit du Locataire principal, respectivement du propriétaire.

Le Sous-locataire informera sans délai le Locataire principal de tout sinistre et dégâts apparents ainsi que de toute contestation susceptible de donner lieu à l'intervention du Locataire principal ou de porter préjudice à l'immeuble dans lequel le local est situé.

Si les dégâts ont été causés par le fait du Sous-locataire, ou s'il apparaît qu'ils ont été aggravés du fait de l'omission du Sous-locataire de les déclarer dans les plus brefs délais, la réparation lui incombera sans qu'il ne puisse demander une quelconque indemnité au Locataire principal.

Dans tous les cas, les travaux de réparation devront être supportés par le Sous-locataire sans qu'il ne puisse prétendre à une indemnité pour moins-value de jouissance.

Tous les aménagements que le Sous-locataire réalise en conformité avec les dispositions qui précèdent, ainsi que les travaux d'entretien, de réparation ou d'embellissement entrepris par le dernier pendant la durée du bail resteront à la fin du bail acquis au Locataire principal, sans qu'il n'ait à payer de ce chef une indemnité quelconque. Toutefois, le Locataire principal pourra toujours exiger du Sous-locataire qu'il rétablisse les lieux loués dans leur état d'origine aux frais de ce dernier.

#### **Art. 8. Visite des lieux**

Le Sous-locataire devra laisser le Locataire principal, ses représentants ou son architecte et tous les entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans le local pour visiter, réparer ou entretenir le local.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le Sous-locataire devra laisser visiter le local, du mardi au vendredi, de 10.00 à 12.00 et de 14.00 à 17.00, par toute personne autorisée par le Locataire principal.

#### **Art. 9. Fin du contrat**

A la fin du contrat de bail commercial, le Sous-locataire n'est libéré qu'après la remise des clés et un constat d'état des lieux contradictoire.

Le Sous-locataire est tenu de restituer le local en bon état. Ainsi, seront à la charge exclusive du Sous-locataire qui s'engage à les faire exécuter par des corps de métiers spécialisés et dans les meilleurs délais, toutes les réparations locatives et d'entretien à l'intérieur du local.

Le dépôt des clés chez le Locataire principal à son insu ou contre son gré, l'envoi des clés sous pli recommandé ou simple, le dépôt des clés auprès d'un mandataire du Sous-locataire ne libéreront pas non plus le Sous-locataire.

Fait à Dudelange le 21 décembre 2022, en deux exemplaires, le Locataire principal, le Sous-locataire reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

La Ville de Dudelange représentée par  
son collège des bourgmestre et échevins

  
Dan Biancalana  
bourgmestre

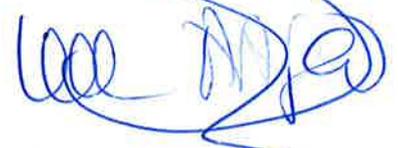
Loris Spina  
Échevin 

René Manderscheid  
échevin 

Josiane Di Bartolomeo-Ries  
échevine 

Claudia Dall'Agnol  
échevine

Pour la société Co-labor S.C.,



Maria Dolores Artigao Castagno  
présidente du conseil d'administration  
de Co-labor S.C.

Catherine Stronck  
Directrice Générale de Co-labor S.C.



En cas de résiliation irrégulière par le Sous-locataire, protestée ou non par le Locataire principal, la réception, même contradictoire, des clés ne libèrera point le Sous-locataire.

Le Locataire principal est autorisé à dénoncer le présent contrat à tout moment et sans observation de délai pour le cas où le Sous-locataire ne remplit pas régulièrement les obligations nées du présent contrat de bail.

Si le contrat venait à être rompu par la faute du Sous-locataire, celui-ci doit au Locataire principal une indemnité irréductible et forfaitaire de trois mois de loyer à titre d'indemnité de relocation.

#### **Art. 10. Déclarations finales**

Dans l'hypothèse où l'une des clauses de ce bail viendrait à être déclarée nulle et non écrite pour une raison quelconque, cela n'entacherait pas de nullité le reste du contrat qui aurait toujours force de loi entre les parties.

Le présent contrat de bail est soumis à la loi luxembourgeoise et pour tout litige naissant du présent contrat, seul le tribunal de paix du lieu de situation de l'immeuble est compétent en première instance.

Le présent contrat de bail reste soumis à l'approbation du conseil communal de la Ville de Dudelange et du Ministre de l'Intérieur.

\*\*\*\*\*