

RÉSILIATION AMIABLE DU BAIL COMMERCIAL DU 10 JANVIER 2025

Entre les soussignés,

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

ci-après dénommée *le Locataire principal*,
d’une part, et

Kasadalux S.à.r.l. – SIS, représentée par Monsieur Daniel Kasindi Naimana, gérant unique, demeurant à L-7568 Mersch, 9 Am Wangert,

ci-après dénommée *le Sous-locataire*,
d’autre part,

il a été convenu et accepté ce qui suit :

Article 1 – Objet

Les parties conviennent de résilier d’un commun accord le contrat de bail commercial conclu le 10 janvier 2025 entre elles, portant sur les locaux sis à L-3441 Dudelange, 38, avenue Grande-Duchesse Charlotte.

Article 2 – Date d’effet

La présente résiliation prendra effet **au 30 septembre 2025**, date à laquelle le Sous-locataire s’engage à libérer complètement les lieux et à remettre les clés au Locataire principal.

Article 3 – Conditions particulières

- Si le local est vidé et quitté pour le 30 septembre 2025 au plus tard, la Ville de Dudelange renonce au paiement du loyer du mois de septembre 2025.
- Le local doit être restitué 100 % propre et libéré de tout bien, mobilier ou déchet.
- Un état des lieux contradictoire sera effectué à la remise des clés.
- Pendant tout le mois de septembre 2025, le Sous-locataire s’engage à donner accès au local à la Ville de Dudelange pour l’organisation de

visites et/ou la réalisation de photographies, pour autant qu'il en soit informé au minimum un (1) jour ouvrable à l'avance.

Article 4 – Solde des comptes

Sous réserve du respect des conditions de l'article 3, les parties conviennent qu'aucun loyer, charge ou taxe ne sera dû au titre du mois de septembre 2025.




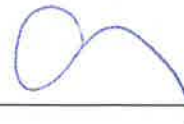
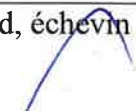
La présente résiliation amiable n'affecte pas le droit de la Ville de Dudelange de réclamer le paiement des loyers et charges échus et impayés antérieurement à la date de résiliation, lesquels demeurent intégralement dus par le Sous-locataire. Pour ce qui n'est pas expressément réglé par la présente résiliation amiable, les dispositions du contrat de bail initial restent applicables.

Article 5 – Renonciation à tout recours


Sous réserve de l'exécution des obligations ci-dessus, les parties déclarent n'avoir plus aucune réclamation ni prétention l'une envers l'autre au titre du bail résilié, et renoncent expressément à tout recours ultérieur en lien avec son exécution ou sa résiliation, sans préjudice des dispositions de l'article 4 ci-dessus.

Fait à Dudelange, le 11.09.2025 en deux exemplaires originaux, signés par les deux parties.

Le Locataire principal - La Ville de Dudelange, représentée par son collège des bourgmestre et échevins

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dan Biancalana, bourgmestre  | Loris Spina, échevin  |
| Josiane Di Bartolomeo-Ries, échevine  | Claudia Dall'Agnol, échevine  |
| René Manderscheid, échevin  | |

Le Sous-locataire - Kasadalux S.à r.l. – SIS, représentée par

Monsieur Daniel Kasindi Naimana




Registre aux délibérations
du conseil communal

Séance publique du 14/02/2025

Date de la convocation des conseillers : 07/02/2025

Date de l'annonce publique de la séance : 07/02/2025

Présent·es : Messieurs Dan Biancalana, bourgmestre ; Loris Spina ; Madame Josiane Di Bartolomeo-Ries ; Monsieur René Manderscheid et Madame Claudia Dall'Agnol, échevin·es.

Madame Semiray Ahmedova ; Monsieur Diogo Costa ; Madame Fabienne Dimmer ; Messieurs Jean-Paul Gangler, Roby Goergen ; Madame Michèle Kayser-Wengler ; Messieurs Claude Martini, Marc Meyer, Yves Steffen, Mesdames Rosella Spagnuolo, Carole Thoma et Monsieur Romain Zuang, conseiller·ères.

Monsieur Patrick Bausch, secrétaire communal.

Absentes : Mesdames Martine Bodry-Kohn, Françoise Kemp, conseillères, excusées.

Délégations : Madame Françoise Kemp, conseillère communale, a conféré une délégation pour voter en son nom et pour son compte à Madame Michèle Kayser-Wengler pour l'ensemble des points figurant à l'ordre du jour.

Madame Martine Bodry-Kohn, conseillère communale, a conféré une délégation pour voter en son nom et pour son compte à Monsieur Roby Goergen pour l'ensemble des points figurant à l'ordre du jour.

Objet : Point no 03.05 de l'ordre du jour – Approbation d'un contrat de bail commercial avec la société Kasadalux S.à r.l. - SIS au sujet de la sous-location d'une partie de l'immeuble commercial sis 38, avenue Grande-Duchesse Charlotte

Le conseil communal,

Revu sa décision du 1^{er} octobre 2021 portant approbation du contrat de bail commercial du 15 septembre 2021 conclu avec la société anonyme ELPA de Bertrange, pour la location d'un local commercial sis à Dudelange, 38, avenue Grande-Duchesse Charlotte pour une durée de neuf années prenant effet le 1^{er} octobre 2021 ;

Vu le 1^{er} contrat de bail commercial de sous-location du 10 juin 2024 conclu entre le collège des bourgmestre et échevins et Monsieur Kasindi Naimana Daniel, habitant 9, am Wangert, L-7568 Mersch pour la durée du 16 mai 2024 au 31 décembre 2024, au sujet de la sous-location du local à usage commercial, sis à Dudelange, 38, avenue G.-D. Charlotte dans le cadre d'un projet de type « pop-up stores » pour l'exploitation de son magasin « Kasadalux S.à r.l. – SIS » ;

Vu le 2^e contrat de bail commercial de sous-location du 10 janvier 2025 conclu entre le collège des bourgmestre et échevins et Monsieur Kasindi Naimana pour la durée du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025, au sujet de la sous-location du local à usage commercial, sis à Dudelange, 38, avenue G.-D. Charlotte ;

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 10 janvier 2025 conclu entre le collège des bourgmestre et échevins et Monsieur Kasindi Naimana Daniel, habitant 9, am Wangert, L-7568 Mersch pour la durée du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025, au sujet de la sous-location du local à usage commercial, sis à Dudelange, 38, avenue G.-D. Charlotte dans le cadre d'un projet de type « pop-up stores » pour l'exploitation de son magasin « Kasadalux S.à r.l. – SIS ».

En séance, date qu'en tête.



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, Monsieur Dan Biancalana, bourgmestre ; M. Loris Spina, Mme Josiane Di Bartolomeo-Ries, M. René Manderscheid et Mme Claudia Dall'Agnol, échevins, tous les cinq domiciliés à Dudelange,

ci-après dénommé « le Locataire principal »,

d'une part,

et

Kasadalux S.à r.l. – SIS représentée par Monsieur KASINDI NAIMANA Daniel né le 23 décembre 1986 à Lubumbashi (République Démocratique de Congo), gérant unique, demeurant à L-7568 Mersch 9, Am Wangert

ci-après dénommé « le Sous-locataire »,

d'autre part,

il est rappelé ce qui suit :

Le bailleur, la société anonyme ELPA ayant son siège à L-8080 Bertrange, 67 route de Longwy (RC Luxembourg : B99297), ici représentée par son administratrice déléguée, Madame Eliane MAJERES-BESCH, demeurant à L-8080 Bertrange, 67 route de Longwy, a donné en location à la **Ville de Dudelange**, un local à usage commercial de 103 m² environ, une cave de dépôt de +/- 60 m², sis à L-3441 Dudelange, 38, avenue Grande-Duchesse Charlotte, par un contrat de bail commercial signé en date du 15 septembre 2021, approuvé par le conseil communal de la Ville de Dudelange le 1^{er} octobre 2021.

Ce bail est consenti pour une durée de neuf années, à compter du 1^{er} octobre 2021, moyennant un loyer mensuel de 2'300,- €.

Le propriétaire des locaux loués a autorisé la sous-location aux termes de l'article 4 du contrat de bail commercial du 15 septembre 2021.

Il a été convenu et accepté ce qui suit :

Art. 1^{er}. Objet du contrat

Le Locataire principal donne en location au Sous-locataire, qui l'accepte, le local commercial de 103 m² environ, ci-après le local, sis à L-3441 Dudelange, 38, avenue Grande-Duchesse Charlotte.

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 preneur s'oblige à rendre les lieux loués à la fin du bail en bon état de réparation locatives.

Art. 2. Destination des lieux loués

Le local devra être affecté à une exploitation commerciale, plus précisément à l'installation d'un **pop-up store à moyen terme**. C'est un concept qui fusionne l'esthétique, la durabilité et l'inclusion. Kasadalux S.à R.L. - SIS s'engage à promouvoir la mode durable tout en favorisant les relations intergénérationnelles et l'émancipation des personnes en situation de handicap en collaboration avec VEWA, SERVIOR et autres.

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 douze mois, prenant effet le 1 janvier 2025 et se terminant le 31 décembre 2025.

Art. 4. Loyer et charges

Le loyer mensuel est fixé comme suit :

1.000 € (charges incluses) pour la période du 1 janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Le gérant de la société s'engage solidairement et indivisiblement avec la société pour le paiement des loyers, les indemnités d'occupation et le dédommagement pour les dégâts éventuels.

A compter du 1 janvier 2025, 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

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. 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. 7. 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.

Art. 8. 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 libèreront pas non plus le Sous-locataire.

En cas de résiliation irrégulière par le Sous-locataire, protestée ou non par le Locataire principal, la réception, même contradictoire, des clés ne libère 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. 9. 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.

.....
Fait à Dudelange le 10 janvier 2025, en deux exemplaires, le Locataire principal, le Sous-locataire reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

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

Le locataire


Dan Biancalana
Bourgmestre

M. Daniel Kasindi Naimana


Loris Spina
Échevin


Josiane Di Bartolomeo-Ries
échevine


René Manderscheid
échevin


Claudia Dall'Agnol
échevine

