

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Entre **la commune de Garnich**, représentée par son collège échevinal actuellement en fonctions, à savoir :

- Madame Sonia FISCHER-FANTINI, bourgmestre
- Madame Pia GODELET-BISSEN, échevine
- Monsieur Lou DONDLINGER, échevin

dénommée ci-après « la commune »,

d'une part

et

la société, représentée par :

-
-

ci-après dénommée « l'exploitant »,

d'autre part,

il a été convenu, ce qui suit :

Article 1 – Description des lieux

La location porte sur les locaux désignés ci-après, situés au centre culturel et sociétaire « Veräinshaus », sis 6, Rue des Sacrifiés à L-8356 GARNICH, à savoir :

- 1 café/bistro de +/- 65m²
- 1 cuisine équipée de +/- 8m²
- 1 bar de +/- 12m²
- 1 terrasse de +/- 35m²
- 1 salle avec un jeu de quilles de +/- 100m²
- Locaux de stockage situé à la cave avec une surface approximative de 30m²
- Local poubelle
- Partie commune avec sanitaires, escaliers et ascenseur
- Bureau de +/- 12 m²

Le locataire déclare connaître les lieux qu'il loue, conformément aux plans détaillés annexés au contrat de bail.

Le mobilier mis à disposition par la commune comprend :

- 13 tables carrées
- 1 table ronde
- 28 chaises

- 4 tabourets
- 1 canapé et 2 fauteuils
- 10 tables de terrasse
- 24 chaises de terrasse
- Jeu de quilles (10 tables et 12 chaises)

Article 2 – Aménagement et équipement des lieux

1. Les locaux sont mis à disposition dans l'état où ils se trouvent. Un état des lieux sera dressé en début d'exploitation ensemble avec la remise des clés des locaux.
2. Le mobilier du café/bistro et de la terrasse est mis à disposition par la commune de Garnich et dans l'état lors de la remise des clés. La cuisine et les autres locaux sont entièrement aménagés et meublés.
3. Le locataire ne pourra pas procéder à des aménagements, modifications ou transformations quelconques des locaux mis à sa disposition sans l'accord écrit exprès et préalable de la commune. Dans ce cas, les frais de transformation sont à charge du locataire. A la fin du bail, la commune pourra exiger du locataire soit qu'il abandonne les transformations et aménagements sans avoir droit à une indemnisation, soit qu'il rétablisse à ses frais les lieux dans l'état constaté dans l'état des lieux d'entrée.
4. D'une manière générale, à la fin du contrat, le locataire rendra les locaux dans l'état tels qu'il les a reçus en début de bail, à l'exception de l'usure normale.

Article 3 – Entretien et réparations

1. Le locataire s'engage à jouir des locaux en bon père de famille. Les installations existantes doivent être tenues dans un bon état. Tous dommages causés aux installations par inadvertance ou négligence de la part du preneur sont à charge du preneur.
2. Les contrats d'entretien des installations et équipements mis à disposition par la commune sont à charge de la commune.
3. Le locataire informera immédiatement la commune de tout sinistre et de tout dégât, ainsi que de toutes constatations susceptibles de donner lieu à l'intervention de cette dernière ou de porter préjudice aux biens loués.
4. Les locaux loués seront entretenus et nettoyés régulièrement par le locataire.
5. Les réparations locatives seront à charge du locataire. Les grosses réparations seront à charge de la commune. Les réparations locatives, ainsi que les grosses réparations seront réalisées en concertation réciproque des parties. Comme grand travaux d'entretien sont à considérer tous les travaux qui ne sont pas énumérés à l'article 1754 du code civil, comme étant des réparations locatives ou d'entretien.
6. Concernant le jeu de quilles, les entretiens réguliers sont à faire par le locataire (Initiation de base par une personne désignée par la commune) et les révisions techniques prévues par le fournisseur sont à charge de la commune.

7. Le locataire devra se conformer à toutes les obligations et charges de police et de voirie. Ainsi il prendra entre autres soin du nettoyage courant des devants des lieux loués et notamment en cas de chute de neige et de verglas.

Article 4 – Exploitation et objet

1. Les lieux mis à disposition sont destinés à l'exploitation d'une brasserie avec terrasse, ainsi que d'une salle avec jeu de quilles. Le nom de la brasserie a été fixé comme suit : BEIM KRUKERT.

Le locataire peut utiliser le nom de la brasserie sans restriction pendant toute la durée de la location. Après la fin de la période de location, le droit d'utilisation expire. Tous les droits réservés au niveau du nom resteront acquis sans exception possible à la commune.

La commune met également à disposition le domaine du site Internet pendant la durée du contrat de location.

2. Le contrat de bail est fait sous la condition suspensive que le preneur dispose de toutes les qualifications et autorisations prescrites pour l'exploitation de cette activité professionnelle, conformément aux dispositions législatives en vigueur au Luxembourg.
3. L'occupant 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.
4. L'application des règles d'hygiène prescrites par la loi et règlements régissant la matière est de rigueur.

Le locataire s'engage à respecter les lois HACCP (Hazard Analysis Critical Control Point) applicables et assume une responsabilité illimitée pour les dommages pouvant résulter du non-respect de toutes les lois applicables au Luxembourg dans le secteur de la restauration. Le locataire est également responsable de tous les dommages causés par ses préposés. Tout dommage au bien loué doit être signalé par écrit au bailleur dans les 24 heures.

Le locataire doit éliminer tous les déchets pendant la période de location, à compter de la conclusion du contrat, conformément aux lois applicables au Luxembourg. Aucun déchet, carton, verre, plastique ou autre ne peut être entreposé visiblement à l'extérieur du bâtiment, sauf aux dates de collecte respectives.

La lutte antiparasitaire à l'intérieur de l'espace servant à la restauration est aux frais du locataire.

La vidange du séparateur de graisse est incluse dans le loyer.

5. Tous les moteurs ou machines installés dans l'immeuble doivent être silencieux et munis le cas échéant, de dispositifs antiparasites.
6. A la fin du bail le locataire enlèvera son matériel d'exploitation.
7. La terrasse devra être gérée conformément aux prescriptions de la commune.
8. La commune mettra à disposition du locataire une licence de cabaretage, qui restera la propriété de la commune.

9. La brasserie sera opérationnelle à un moment à définir, la remise des clés aura lieu de même à un moment à définir, dans un futur aussi rapproché que possible. La date d'ouverture et la date de la remise des clés seront définies de commun accord.

En fonction des disponibilités, le bien loué sera mis à sa disposition au moins 21 jours avant le début de l'activité pour préparation. Les clés seront remises dans ce contexte.

La brasserie doit être ouverte au moins 5 jours par semaine. En concertation avec la commune, l'opérateur est libre de déterminer les jours de repos. Pendant les jours d'ouverture les éléments suivants sont à respecter :

- Pas de consignes particulières quant aux jours fériés
- Des nuits blanches sont autorisables
- Le jeu de quilles doit être fermé à 23h00

Un modèle d'horaires d'ouverture est à définir d'un commun accord entre les parties, en notant que les plages d'ouverture doivent être respectées.

10. Le locataire s'engage à respecter la destination de débit de boissons alcooliques et non-alcooliques.
11. Il veillera à ce que la décoration et l'agencement du local de débit correspondent à sa destination. Il pratiquera les prix normaux en usage dans les débits de boissons et ne se fera aider dans l'exploitation de leur commerce que par du personnel qualifié. Le locataire s'engage à avoir suffisamment d'agents sur place pour assurer le bon fonctionnement de la cuisine et du service avec une attention particulière pour les clients. Un responsable des opérations est également sur place.
12. Il est de convention expresse entre parties que l'ensemble des lieux loués est considéré comme servant à des fins commerciales, l'aménagement d'un logement n'est pas autorisé.
13. Divers :
- La commune se réserve le droit de faire, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'objet du bail, toute publicité qu'elle jugera utile.
 - Pour des raisons impérieuses d'hygiène, il est défendu à preneurs de tenir des animaux domestiques.
 - Les droits d'enregistrement sur le bail sont à charge du locataire.
14. Les équipements mobiles sont fournis par le locataire :
- Une machine à café professionnelle
 - Petits articles pour la cuisine et l'arrière-cuisine
 - Etagères conformes HACCP pour le stockage
 - Des systèmes de nettoyage adéquats
 - Matériel de service divers
 - (Liste non limitative)

Article 5 – Durée

1. Le bail est conclu pour une durée de trois (3) années consécutives. À la fin de cette période et au moins 6 mois avant l'échéance se fera une nouvelle évaluation de la situation.

2. Le contrat peut être résilié de part et d'autre moyennant lettre recommandée avec avis de réception en respectant un préavis d'au moins 6 mois avant l'échéance.
3. Les dispositions des articles 1762-11 et 1762-12 du Code civil relatifs aux baux à loyer s'appliquent.

Article 6 – Résiliation avant terme

1. Le non-respect par le locataire ou de la commune de l'une ou l'autre des clauses et conditions de bail justifie une résiliation unilatérale et avec effet immédiat du contrat de bail par la partie lésée au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans que l'autre partie ne puisse faire valoir des dommages et intérêts quelconques de ce fait. Le contrat de bail peut être résilié à tout moment pour faute grave de la part d'une des parties.

Est à considérer comme faute grave dans le chef de la commune :

- a) la commune ne met pas le bien loué dans un état, de manière à ce qu'il pourra être utilisé aux fins du présent contrat, après rappel écrit du locataire
- b) la commune ne répond pas à des demandes de mise en état d'une autorité compétente, malgré un avertissement écrit avec un délai.

Est à considérer comme faute grave dans le chef du locataire :

- a) le locataire cesse son activité ou si l'autorisation officielle est retirée sans que la commune en soit responsable
 - b) le locataire est définitivement condamné à une peine d'emprisonnement
 - c) le locataire est défaillant du paiement du loyer plus d'un mois après un rappel écrit de la commune
 - d) le locataire modifie le mode de fonctionnement de l'établissement sans l'accord du loueur, malgré un rappel écrit
 - e) le locataire pratique des jeux de hasard dans l'établissement, ou s'adonne à d'autres activités illicites, voire immorales
2. 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.
 3. Les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit pour la commune de demander des dommages et intérêts en raison du préjudice, qu'elle a subi du fait de cette résiliation.
 4. En cas de résiliation pour faute grave le locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité de la part de la commune.

Article 7 – Loyer et frais

1. Le loyer mensuel est fixé à 2.000 € par mois. Le loyer deviendra exigible une première fois à partir du premier mois complet d'exploitation.

Le loyer est payable le 1^{er} de chaque mois par virement auprès de la BCEE sur le compte n° LU48 0019 2801 0361 4000 de la commune.

Le loyer est augmenté ou diminué par rapport aux variations de la moyenne semestrielle de l'indice du coût de la vie. Il est modifié le 1^{er} janvier de chaque année sur base du calcul de l'indice publié par le STATEC au 1^{er} octobre de l'année précédente.

Ce loyer initial est basé sur l'indice au 1^{er} juillet 2026. Le loyer est portable et non quérable.

Le paiement du loyer ne peut en aucun cas être refusé pour une réclamation éventuelle de quelque nature qu'elle soit.

Le locataire est tenu de signer un ordre permanent auprès d'un institut de crédit de son choix, auprès duquel il s'oblige à devenir titulaire d'un compte-courant constamment et suffisamment provisionné.

En cas de force majeure (à titre d'exemples : pandémie, incendie, cause naturelle, etc.), qui occasionne une fermeture temporaire de l'objet du contrat de bail, le paiement du loyer sera suspendu durant la période de fermeture forcée.

2. L'exploitant prendra en charge les frais de consommation pour toutes les parties prévues dans son contrat. Ainsi il prendra en charge les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité ainsi que les taxes de canalisation et de l'enlèvement des ordures. En sus, il prendra en charge les frais par rapport à l'abonnement téléphonique, l'antenne collective ou autres réseaux, ainsi que les inscriptions publicitaires ou toute autre forme de publicité pour l'établissement.

Pour assumer les dépenses courantes ou particulières des parties communes de l'immeuble, une charge mensuelle est rajoutée au loyer. Cette charge mensuelle s'élève à 500 €. Ces dépenses courantes couvrent 5 journées hebdomadaires de nettoyage des parties communes.

3. Le contrat de bail est établi sous la condition suspensive que le locataire ait déposé au plus tard au début du bail, en tant que garantie de paiement, une somme correspondant à 3 mois de loyer, à la recette communale, à moins qu'il ne produise endéans le délai précité une garantie bancaire à première demande couvrant le même montant. Cette garantie doit être valable jusqu'à la restitution de l'original par la commune. La garantie est destinée à couvrir le paiement du loyer, ainsi que toutes autres obligations découlant du contrat de bail.

Article 8 – Conditions générales

1. Le locataire ne pourra ni sous-louer ni céder le droit au présent bail, en tout ou en partie.
2. L'apposition d'enseignes sera soumise à l'approbation préalable de la commune, indépendamment des autorisations nécessaires pour cette apposition à demander séparément.
3. Le locataire ne pourra solliciter aucun dédommagement auprès de la commune en cas de panne technique ou autre, entraînant la fermeture inopinée de l'immeuble.
4. En cas d'exploitation par une société, tout changement dans ses statuts touchant la nature de l'exploitation des locaux faisant l'objet des présentes doit préalablement être accepté par la commune.
5. Le locataire doit donner à tout moment aux agents de la commune, 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 à toutes personnes chargées par la commune pour l'exécution de travaux, accès aux locaux loués. En cas de vente ou de relocation de l'immeuble, la commune dispose d'un droit de visite avec les intéressés deux fois par semaine aux dates et heures à convenir entre parties.

6. Le locataire devra souffrir sans indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, l'exécution par la commune des travaux de réparations qui deviendraient nécessaires dans l'intérêt de l'entretien et de la conservation de l'immeuble.
7. Le locataire est seul responsable des dommages ou accidents pouvant survenir du chef de l'exploitation de son activité. En conséquence, il souscrira les assurances afférentes nécessaires auprès d'une compagnie agréée au Grand-Duché de Luxembourg. D'une manière générale, le locataire devra souscrire les assurances suivantes auprès d'une compagnie d'assurance agréée :
 - Les risques locatifs locaux contre les risques d'incendie, des dégâts des eaux, des détériorations immobilières en cas de vol ou de tentative de vol d'un recours des voisins et des bris de glaces
 - Le mobilier et les équipements contre les risques d'incendie, des dégâts des eaux, du vol et des bris de glaces
 - La responsabilité civile comme exploitant d'un débit de boissons.

Les assurances doivent être souscrites au nom et par le preneur. Une copie est à remettre à la commune.

Toute police d'assurance à souscrire de ce chef doit contenir une clause de renonciation de recours à l'égard de la commune. Un certificat confirmant les dispositions ci-dessus et émis par la compagnie d'assurance est à remettre à la commune lors de la remise des clés.

8. La commune ne pourra en aucun cas être tenue pour responsable et débitrice de factures ouvertes, contractées par le preneur.
9. Le locataire est responsable de l'obtention des autorisations officielles éventuellement requises pour le commerce, les machines, les installations, etc. qu'il exploite. Le locataire est notamment responsable du respect de la réglementation en vigueur en matière de protection de l'environnement pour son entreprise.
10. Le contrat de bail commercial sera soumis à la formalité de l'enregistrement aux frais du locataire.
11. L'approbation du contrat de bail, tant par le conseil communal que par l'autorité supérieure compétente, reste expressément réservée.
12. Au moment du départ de l'exploitant se fera un état des lieux contradictoire avec remise des clés respectifs. L'état des lieux se fera en présence des deux parties avec ou sans témoins, soit le cas échéant en présence d'un huissier de justice, les deux parties préalablement convoquées par ce même huissier.
13. Le dépôt des clés chez le bailleur à son insu ou contre son gré (dépôt dans la boîte aux lettres, etc.), l'envoi des clés sous pli recommandé ou simple, le dépôt des clés auprès d'un mandataire du preneur (avocat, agent immobilier, etc.) ne sauraient valoir acceptation

quelconque de la part de la commune, respectivement renonciation de la part de la commune 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 commune, lorsque le locataire a résilié le bail de manière irrégulière.

14. Le locataire est tenu responsable des clés ou badges d'accès.
15. Le locataire mettra gratuitement à disposition le jeu de quilles aux associations de quilles fédérées avec siège dans la commune. Ceci pendant les heures d'ouverture de l'établissement et exclusivement dans le but d'y tenir ses entraînements et compétitions.
16. Le locataire mettra gratuitement à disposition le jeu de quilles aux clients de la brasserie.
17. Le locataire donnera ponctuellement la possibilité à l'association locale « Garnecher Ronn asbl », selon les disponibilités, d'organiser des événements ou soirées à thèmes dans les locaux de la brasserie, boissons et restauration en principe au profit du locataire. Ceci après concertation préalable entre parties.

Article 9 – Dispositions finales

Toute modification se rapportant au présent contrat doit être faite sous forme écrite.

Toutes les clauses et conditions des présentes sont acceptées solidairement et indivisiblement par le locataire.

Le présent contrat de bail avec accord d'achat exclusif lie au même titre les héritiers, successeurs ou ayants droit généralement quelconques des parties.

Pour toutes les questions, qui ne sont pas spécialement traitées au présent contrat de bail, les parties s'en réfèrent aux lois et règlements en vigueur.

En cas de litige, les tribunaux luxembourgeois sont compétents.

Fait en autant d'exemplaires que de parties à Garnich, en date du.....

« La commune »

« L'exploitant »

Sonia FISCHER-FANTINI, Bourgmestre

.....

Pia GODELET-BISSEN, échevine

.....

Lou DONDLINGER, échevin