



C o m m u n e d e B E R T R A N G E

Appel à candidatures

**relatif à la location d'un local commercial
situé au centre de Bertrange**

I. Description des lieux

Appel à candidatures relatif à la location d'un local commercial pour l'exploitation d'un commerce de proximité (par exemple fleuriste) sis à L-8058 Bertrange, 5 rue des Champs, Résidence Eva Maria, projet en construction. L'achèvement des travaux est prévu pour fin 2025.

Ledit commerce est situé au rez-de-chaussée de la résidence Eva Maria, immeuble de logements à utilisation mixte. Des emplacements de stationnement publics sont disponibles à proximité.

Surface totale nette de 153,18 m².

Tout autre aménagement pourra encore être réalisé.

Le plan relatif au local est joint au présent document.

II. Aménagement et équipement des lieux

- 1) Le local est mis à disposition vide de tout mobilier et équipement. Tous les travaux d'aménagements sont à charge et aux frais du locataire.
- 2) Le locataire ne pourra faire des transformations sans l'autorisation préalable et par écrit de l'administration communale de Bertrange. Il en est de même de toute réaffectation des lieux.

Dans ce cas, les frais de transformation sont à charge du locataire. A la fin du bail il devra abandonner les transformations sans avoir droit à une indemnisation, à moins que l'administration communale de Bertrange ne demande le rétablissement des lieux.

III. Entretien et réparations

- 1) Les locaux loués seront entretenus et nettoyés régulièrement par le locataire.
- 2) Le locataire informera immédiatement l'administration communale de Bertrange 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.
- 3) Le locataire devra se conformer à toutes les obligations et règlements de police.
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.
- 4) Les réparations locatives seront à charge du locataire. Les grosses réparations seront à charge de l'administration communale de Bertrange. Les réparations locatives, ainsi que les grosses réparations seront réalisées en concertation réciproque des parties.

IV. Exploitation commerciale

Par la mise en location du local commercial, l'administration communale de Bertrange désire :

- Dynamiser le centre de Bertrange ;
 - Créer un lieu de rencontre convivial au sein du village ;
 - Répondre aux premiers besoins de la population locale.
- 1) Le local mis à disposition est destiné à l'exploitation de projets des secteurs d'activités suivantes :
 - HORECA (sauf restaurants et cafés);
 - Commerce de proximité ;
 - Services professionnels, sauf agence immobilière ;
 - Projets à connotation sociale
 - 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 ce commerce.
 - 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) Tous les moteurs ou machines installés dans l'immeuble devront être silencieux et munis, le cas échéant, de dispositifs antiparasites.
 - 5) Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, incommodes ou insalubres.
 - 6) A la fin du bail l'exploitant enlèvera son matériel d'exploitation. Il n'a pas droit à une indemnité pour un quelconque fonds de commerce.

V. Durée

Les locaux seront disponibles pour début 2026.

Le bail est conclu pour une durée soit de 3, 6 ou 9 années consécutives en ce sens qu'à l'expiration de la première période de trois ans, il se renouvelle pour une nouvelle période de trois ans, et ainsi de suite, à moins qu'une dénonciation, qui doit être faite par lettre recommandée, n'intervienne, soit de la part de l'administration communale de Bertrange, soit de la part du locataire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Les dispositions des articles 1762-11 et 1762-12 du Code civil s'appliquent.

VI. Loyer

- 1) Le loyer est fixé à 27,75 €/m² (compte tenu de la moyenne semestrielle de l'indice des prix à la consommation de 975,67 points, en vigueur depuis le 01.05.2023) et sera adapté à l'évolution de l'indice des prix à la consommation.
- 2) Les frais d'électricité, de gaz et d'eau sont exclusivement à charge du locataire. Il en est de même des frais de chauffage, de la taxe d'utilisation de la canalisation, de la taxe d'enlèvement et d'incinération des ordures ménagères.
- 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 garantie bancaire correspondant à 2 mois de loyer, à la recette communale.
- 4) En cas de location du local à une société commerciale, le gérant, l'administrateur-délégué ou le mandataire de la société-locataire doit s'engager solidairement et indivisiblement avec la société pour le paiement des loyers, les indemnités d'occupation et le dédommagement pour les dégâts éventuels.

VII. Conditions spéciales

- 1) La cession du bail respectivement la sous-location ne sont autorisées que si celles-ci se font ensemble avec la cession du fonds et qu'une activité identique reste établie. Sont applicables les dispositions de l'article 1762-6 du Code civil.
- 2) L'apposition d'enseignes sera soumise à l'approbation préalable du bailleur, indépendamment des autorisations nécessaires pour cette apposition, à demander séparément et préalablement.
- 3) En cas d'exploitation par une société tout changement dans les statuts touchant la nature de l'exploitation des locaux faisant l'objet des présentes doit préalablement être accepté par l'administration communale de Bertrange.
- 4) 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 aux architectes, entrepreneurs ou exécutants des travaux, accès aux locaux loués.
- 5) Le locataire devra souffrir sans indemnité, quelles qu'en soit l'importance et la durée, l'exécution par la bailleuse des travaux de grosses et de petites réparations qui deviendraient nécessaires dans l'entretien et la conservation de l'immeuble.
- 6) Le locataire s'oblige à rendre les lieux loués à la fin du bail en bon état de réparations locatives. Il sera cependant tenu compte du degré de vétusté, des détériorations normales produites par l'usage et des pertes et dégradations causées par vétusté sans la faute du locataire ou par un cas de force majeure.

Aucun changement de distribution, démolition ni percement de mur ne pourra se faire dans les lieux loués sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Si le bailleur donne son consentement pour des travaux quelconques, ceux-ci seront exécutés sous la surveillance d'un responsable communal.

Le locataire souffrira en outre toutes les grosses et menues réparations qui seraient jugées utiles ou nécessaires dans la maison, même si celles-ci devaient dépasser quarante jours.

A la fin du bail, le locataire ne pourra réclamer au bailleur une indemnité pour les plus-values éventuellement apportées par lui et à ses frais aux lieux loués.

- 7) Le locataire est seul responsable des dommages ou accidents pouvant survenir du chef de l'exploitation de son commerce. En conséquence, il souscritra les assurances afférentes nécessaires auprès d'une compagnie agréée au pays.

Il souscritra en outre auprès d'une compagnie agréée au Grand-Duché des contrats d'assurances couvrant le risque d'incendie, le dégât des eaux, le risque locatif et le recours des voisins. Toute police d'assurance à souscrire de ce chef doit contenir une clause de renonciation de recours à l'égard de la Commune de Bertrange.

La Commune est en droit de demander une copie des quittances relatives 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 Commune de Bertrange au moyen d'une simple lettre recommandée, sans que le locataire ne puisse faire valoir des dommages et intérêts quelconques de ce fait. Il en est de même lorsque, en présence d'une garantie bancaire à première demande fournie par le locataire, il y a mainlevée de cette garantie par l'établissement bancaire.

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 Commune de Bertrange de demander des dommages et intérêts en raison du préjudice qu'elle a subi du fait de cette résiliation.

- 8) En cas de relocation de l'immeuble, la Commune de Bertrange dispose d'un droit de visite avec les intéressés deux fois par semaine aux dates et heures à convenir entre parties.
- 9) A la fin du contrat de bail, il sera procédé à un constat des lieux contradictoire, lors duquel le locataire remettra toutes les clefs à la Commune de Bertrange. Le constat 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 régulièrement et préalablement convoquées par ce même huissier.

- 10) Le dépôt des clefs chez le bailleur 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 preneur (avocat, agent immobilier, etc.) ne sauraient valoir acceptation quelconque de la part de la Commune de Bertrange 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 clefs par la Commune de Bertrange, lorsque le locataire a résilié le bail de manière irrégulière.
- 11) 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.
- 12) La convention de bail réglant les modalités sur base du présent cahier des charges sera soumise à la formalité de l'enregistrement aux frais du locataire.
- 13) L'approbation du contrat de bail, tant par le conseil communal que par l'autorité supérieure compétente, reste expressément réservée.

VIII. Remise des dossiers et critères d'appréciation des candidatures

Les candidatures doivent parvenir à l'administration communale de Bertrange pour 20.04.2024 au plus tard dans une enveloppe portant la mention :

« Appel de candidatures pour la location d'un local commercial au centre de Bertrange »

à l'adresse suivante :

Administration de la commune de Bertrange

Secrétariat communal

BP 28

L-8005 Bertrange

Les candidatures doivent être accompagnées des pièces suivantes :

- Autorisation d'établissement ;
- Curriculum vitae ;
- Preuves de la qualification professionnelle par des références solides et appropriées ;
- Programme d'exploitation

Les dossiers qui ne contiennent pas l'intégralité desdites pièces, ne seront pas pris en considération. Pour des renseignements supplémentaires, veuillez-vous adresser au secrétariat communal.

Tél: 26 312 338

Courriel: info@bertrange.lu

Les critères d'appréciation des dossiers de candidature à pondération égale sont renseignés ci-après :

- Programme d'exploitation
- La qualification professionnelle (formation, expérience professionnelle, références)
- La diversification de l'activité dans les alentours