



Gemeng Munneref

Appel à candidatures

Location d'un local commercial à Mondorf-les-Bains

I. Description des lieux

La location porte sur un local commercial pour l'exploitation d'un commerce à l'exception d'un café ou similaire, dans une résidence en copropriété, sise 23, Avenue des Bains L-5610 Mondorf-les-Bains. Le local commercial est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

La surface du local commercial est de $\approx 48\text{m}^2$.

Le plan relatif au local commercial est joint au présent document.

Par la mise en location du local commercial, l'Administration communale de Mondorf-les-Bains désire :

- Stimuler le dynamisme commercial dans la commune ;
- Assurer une offre commerciale variée à ses citoyens et ses visiteurs.

II. Aménagement et équipement des lieux

Le local est mis à disposition vide de tout mobilier et équipement.

III. Entretien et réparations

- Les biens loués sont entretenus et nettoyés régulièrement par le locataire ou une société chargée par ce dernier ;
- Le locataire informera immédiatement l'administration communale de tout sinistre et de tout dégât pouvant porter préjudice aux biens loués, ainsi que de toutes constatations susceptibles de donner lieu à l'intervention de cette dernière ;
- Les réparations locatives incombent au locataire.

IV. Exploitation commerciale

- 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 son commerce ;
- 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 ;
- 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 ;
- Au moment de son départ, le locataire doit emporter tous ses objets personnels. S'il ne le fait pas, le bailleur gardera ces objets en dépôt pour une durée maximale de 3 (trois) mois. Par la suite l'administration communale se réserve le droit d'en disposer librement. Le locataire n'a pas droit à une indemnité pour un quelconque fonds de commerce.

V. Durée

- La disponibilité du local sera fixée d'un commun accord entre les parties. Le bail commercial sera conclu pour une durée soit de 3, 6 ou 9 années ;
- Les dispositions des articles 1762-11 et 1762-12 du Code civil s'appliquent.

VI. Loyer

- Le loyer sera fixé d'un commun accord entre les parties. Afin d'accompagner au mieux le futur commerçant, la commune propose un loyer mensuel modéré qui est adapté à la situation du locataire ainsi qu'à son « business plan ». Le loyer sera revu et pourra être adapté après 2 ans ;
- Les charges locatives dont notamment eau, canalisation, gaz, électricité, chauffage, déchets, télécommunication, antenne collective (sans que cette énumération ne soit exhaustive) sont exclusivement à charge du locataire ;
- Le contrat de bail sera établi sous la condition suspensive que le locataire ait déposé sur le compte bancaire de l'administration communale, au plus tard au début du bail, en tant que garantie locative, une somme correspondant à 2 (deux) mois de loyer à moins qu'il ne produise endéans le délai précité une garantie bancaire à première demande couvrant le même montant ;
- Le loyer est payable mensuellement et par anticipation le 1^{er} de chaque mois.

VII. Conditions spéciales

- Il est formellement interdit au locataire de céder son bail ou de sous-louer les lieux loués à des tiers, sauf autorisation écrite de l'administration communale. En matière de cession ou de sous-location, les dispositions de l'article 1762-6 du Code civil sont applicables ;
- L'apposition d'enseignes aux frais du locataire sera soumise à l'approbation préalable de l'administration communale, indépendamment des autorisations nécessaires pour cette apposition, à demander séparément et préalablement ;
- Le locataire fera abstraction de prétendre à tout dédommagement auprès de la commune en cas de force majeure entraînant la fermeture inopinée de l'immeuble ;
- En cas d'exploitation par une société tout changement dans les statuts touchant la nature de l'exploitation des locaux faisant l'objet du contrat de bail doit préalablement être accepté par l'administration communale ;
- Le locataire accepte que l'administration communale ou son représentant accèdent pendant les heures d'ouverture de bureau à toutes les pièces des lieux loués aux fins d'un examen éventuel, après prise de rendez-vous avec le locataire. Le locataire doit donner accès aux lieux loués à l'administration communale ou à son représentant, à ses architectes ou entrepreneurs, aussi souvent que nécessaire et notamment en cas d'entretien ou de travaux de réparation ;
- Le locataire devra souffrir sans indemnité, quelles qu'en soit l'importance et la durée, l'exécution par l'administration des travaux de grosses et de petites réparations qui deviendraient nécessaires dans l'entretien et la conservation de l'immeuble ;
- 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. À 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 ;
- 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 Mondorf-les-Bains. La commune de Mondorf-les-Bains 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 Mondorf-les-Bains 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 Mondorf-les-Bains de demander des dommages et intérêts en raison du préjudice qu'elle a subi du fait de cette résiliation ;
- En cas de relocation de l'immeuble, la Commune de Mondorf-les-Bains dispose d'un droit de visite avec les intéressés pendant les heures d'ouverture de bureau à toutes les pièces des lieux loués aux fins d'un examen éventuel, après prise de rendez-vous avec le locataire ;
- À 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 Mondorf-les-Bains. 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 ;
- 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 Mondorf-les-Bains 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 Mondorf-les-Bains, 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 ;
- 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 Mondorf-les-Bains **pour le 15 février 2025 au plus tard** par dépôt ou par envoi postal à l'adresse suivante :

Administration communale de Mondorf-les-Bains
à l'attention du Collège des bourgmestre et échevins
1, Place des Villes Jumelées
L-5627 Mondorf-les-Bains

Les candidatures doivent être accompagnées des pièces suivantes :

- Description du commerce et du concept envisagé ;
- Programme d'exploitation (business plan) ;
- Autorisation de commerce ;
- Statuts de l'entreprise ;
- Actionnariat ;
- Curriculum vitae et lettre de motivation ;
- Preuves de la qualification professionnelle par des références solides et appropriées ;
- Bilan des 3 dernières années (pour une société déjà existante).

Le présent document et les informations et conditions y stipulées ne sont pas exhaustives. Les conditions et éléments définitifs seront fixés lors de l'établissement du contrat de bail.