



Appel à candidatures

relatif à l'exploitation de plusieurs locaux commerciaux
situés dans la rue Albert Bousser à Alzingen

I. Description des lieux

Appel à candidatures relatif à l'exploitation de cinq locaux commerciaux et d'un appartement pour l'exercice d'une profession libérale du domaine de la santé, sis à L- 5894 Alzingen au PAP Rothweit II, 9 rue Albert Bousser. Lesdites commerces sont situés au rez-de-chaussée ainsi qu'au premier étage de la résidence « ALLORO », immeuble de logements à utilisation mixte. 18 emplacements intérieurs font partie intégrante du présent appel de candidatures, à diviser par ratio de surface des locaux à louer. Des emplacements de stationnement publics sont disponibles le long de la rue Albert Bousser.

La résidence « Alloro » de performance énergétique BBB, est actuellement en construction. L'achèvement des travaux est prévu pour automne 2021 (hors aménagement intérieur du local commercial).

Les six locaux à louer sont définis comme suit :

Local no A.0.1 :

Un local d'une surface totale nette de 318,73 m² (surface GLA : 335,48 m²).

De plus, il y a la possibilité de créer une terrasse. Ce local pourra être utilisé comme un lieu de rencontre.

Local no B.0.1 :

Un local d'une surface totale nette de 146,40 m² (surface GLA : 157,43 m²).

Local no B.0.2 :

Un local d'une surface totale nette de 143,01 m² (surface GLA : 153,35 m²).

Local no B.0.3:

Un local d'une surface totale nette de 107,01 m² (surface GLA : 115,30 m²).

Local no B.0.4:

Un local d'une surface totale nette de 112,62 m² (surface GLA : 124,33 m²).

Appartement no A.1.3 :

Un local d'une surface totale nette de 127,52 m² dont 3 cabinets, réception/accueil avec salle d'attente, WC femmes, WC hommes, WC pour personnes à mobilité réduite, 1 bureau/local personnel, terrasse. Tout autre aménagement pourra encore être réalisé.

Les plans relatifs aux locaux ci-dessus sont joints au présent document.

II. Aménagement et équipement des lieux

- 1) Les locaux sont mis à disposition vides de tout mobilier et équipement. Tous les travaux de peinture et 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 Hesperange. 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 Hesperange 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 Hesperange 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 devant 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 Hesperange. Les réparations locatives, ainsi que les grosses réparations seront réalisées en concertation réciproque des parties.

IV. Exploitation commerciale

Par la mise en location des locaux commerciaux, l'administration communale de Hesperange désire :

- Redynamiser la localité d'Alzingen ;
 - Créer un lieu de rencontre convivial au sein du village ;
 - Répondre aux premiers besoins de la population locale.
- 1) Les locaux mis à disposition sont destinés à l'exploitation de projets des secteurs d'activités suivantes :
 - Tout projet à connotation sociale ;
 - Professions de santé ;
 - Co working space ;
 - Activité commerciale et de bureau ;
 - HORECA ;
 - Commerce de proximité ;
 - 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 à partir d'automne 2021.

Le bail est conclu pour une durée de 3, 6, 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 Hesperange, 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 candidat fera une proposition du loyer mensuel qu'il paiera pour les locaux en question, qui ne pourra être inférieure à un montant de 15€/m² pour toute activité commerciale. Le loyer mensuel 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 somme correspondant à 2 mois de loyer, à la recette communale.
- 4) En cas de location des locaux 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 Hesperange.
- 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 est seul responsable des dommages ou accidents pouvant survenir du chef de l'exploitation de son commerce. En conséquence, il souscrira les assurances afférentes nécessaires auprès d'une compagnie agréée au pays.

Il souscrira 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 Hesperange.

La Commune est en droit de demander une copie des quittances relatives à ces polices d'assurances, ainsi que des avenants éventuels.

- 7) 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 Hesperange 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 Hesperange 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 Hesperange 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 Hesperange. 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 Hesperange 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 Hesperange, 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 Hesperange pour le 15 juin 2020 au plus tard dans une enveloppe portant la mention :

« Appel de candidatures pour la location d'un local commercial à Alzingen,

Résidence Alloro, 9 rue Albert Bousser »

à l'adresse suivante :

Administration de la commune de Hesperange

Secrétariat communal

BP 10

L-5801 HESPERANGE

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
- Preuves de garanties financières

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.

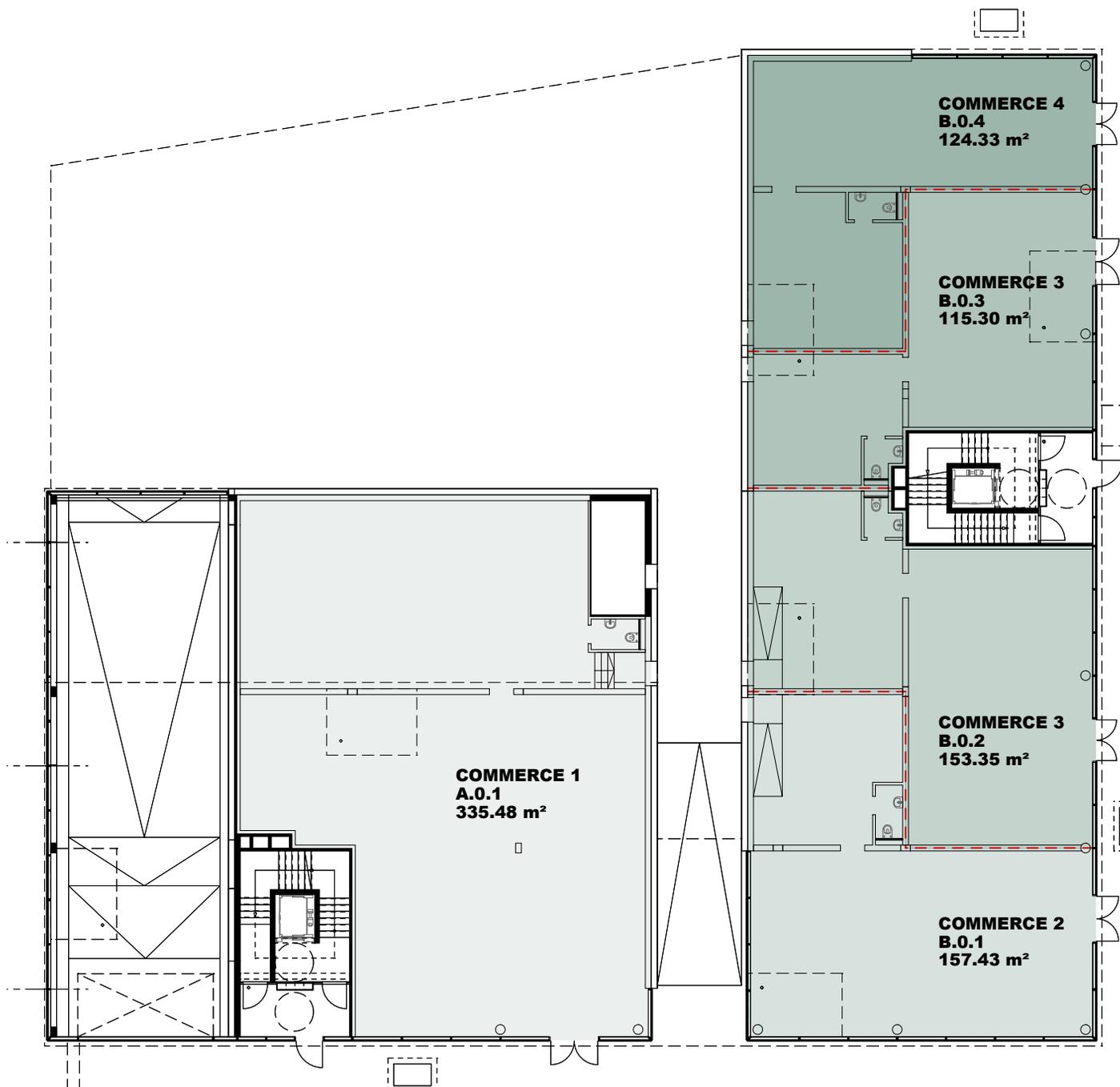
Tél: 36 08 08 – 2206/ -2207 ou -2236.

Courriel: secretariat@hesperange.lu

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

- Programme d'exploitation (facteur social du projet)
- La qualification professionnelle (formation, expérience professionnelle, références)
- Les garanties financières

SURFACES GLA REZ-DE-CHAUSSEE



SURFACES UTILE D' HABITATION NIVEAU +1



SUBVENTION LOCATION NIVEAU -1

15 logements x 1,4
= 21 emplacements

