



Administration Communale d'Esch-sur-Sûre  
1, an der Gaass L-9150 Eschdorf  
[www.esch-sur-sure.lu](http://www.esch-sur-sure.lu)

Publié le 6 mai 2023

## Commune d'Esch-sur-Sûre

### Appel d'offres pour la location du local commercial « take out » à Lultzhausen

#### Profil recherché :

Un exploitant dynamique et motivé proposant une offre gastronomique près du lac de la Haute-Sûre.

#### Détails techniques du local:

Le local dispose d'une surface totale de 38 m<sup>2</sup> se composant d'une pièce avec pré-équipement hotte, destinée à l'aménagement d'une cuisine (22 m<sup>2</sup>) et d'une terrasse avec kiosque (16 m<sup>2</sup>).

#### Adresse:

L-9666 Lultzhausen, An der Driicht 28A

Le dossier de candidature doit être introduit conformément aux dispositions énumérées dans le cahier des charges qui peut être téléchargé sur le site web de la commune ([www.esch-sur-sure.lu](http://www.esch-sur-sure.lu)).

Pour le Collège des bourgmestre et échevins,  
le Secrétaire, le Bourgmestre,



## Appel aux candidatures

relatif à la location d'un local commercial de type « take out »

La Commune d'Esch-sur-Sûre est à la recherche d'un locataire pour son local commercial de type « take out » à Lultzhausen, lieu-dit « An der Driicht ».

Une visite des lieux est obligatoire et à convenir avec le service technique communal (tél: 83 91 12 34 / [romaine.kessler@esch-sur-sure.lu](mailto:romaine.kessler@esch-sur-sure.lu))

Les candidatures doivent être remises au plus tard pour le 1 juin 2023:

- soit par *envoi postal* à l'adresse suivante: *Administration communale d'Esch-sur-Sûre  
An der Gaass 1  
L-9150 Eschdorf*
- soit par *dépôt* au secrétariat de la commune d'Esch-sur-Sûre (adresse susmentionnée)

### IMPORTANT

Les facteurs déterminants pour le choix du futur locataire sont les suivants:

- montant du loyer mensuel proposé
- heures et jours d'ouverture proposés sur une année

En outre, pour qu'une candidature soit recevable, les conditions suivantes doivent être respectées:

- le respect des dispositions en matière d'hygiène alimentaire et de sécurité au travail;
- l'utilisation de produits régionaux, équitables et écologiques;
- le respect de l'environnement (limitation de déchets, limitation de produits chimiques);
- la limitation d'emballages perdus.

# Appel aux candidatures

## relatif à la location d'un local commercial de type « take out »

### 1. Description

Location d'un local commercial de type « take out » sis à 28A, An der Driicht à L-9666 Lultzhausen (vis-à-vis de la base nautique).

Le local dispose d'une surface totale de 38 m2 se composant comme suit:

- pièce avec pré-équipement hotte, destinée à l'aménagement d'une cuisine ( 22 m2)
- terrasse avec kiosque ( 16 m2)

### 2. Aménagement et équipement

Le mobilier de la salle de service, terrasse, système de caisse et rangement ainsi que l'équipement de la cuisine sont à charge du preneur.

Tout mobilier extérieur est soumis à un accord au préalable par le collège échevinal.

Le locataire ne pourra faire des transformations sans l'autorisation préalable et par écrit de l'Administration communale d'Esch-sur-Sûre. 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 d'Esch-sur-Sûre ne demande le rétablissement des lieux.

### 3. Entretien et réparations

Le local loué est entretenu et nettoyé régulièrement par le locataire.

Le locataire informera immédiatement l'Administration communale d'Esch-sur-Sûre 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.

Le locataire devra se conformer à toutes les obligations et règlements de police. Ainsi le locataire prendra entre autres soins du nettoyage courant des devant des lieux loués et notamment en cas de chute de neige et verglas.

Les réparations locatives seront à charge du locataire. Les grosses réparations seront à charge de l'Administration communale d'Esch-sur-Sûre. Les réparations locatives, ainsi que les grosses réparations seront réalisées en concertation réciproque des deux parties.

### 4. Exploitation commerciale

- **Objectifs:**
  - HORECA: Offre gastronomique près du lac de la Haute-Sûre;
  - Valorisation de la région autour du lac de la Haute-Sûre;
  - Création d'un lieu de rencontre convivial au sein du village.
- Offre de **plats cuisinés et préparés sur place**;
- 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;
- 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;
- 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.

## 5. Durée

Le local sera disponible pour le 01.07.2023.

Le bail est conclu pour une durée de 1 an. Il se renouvelle pour une nouvelle période de 1 an, 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 d'Esch-sur-Sûre, soit de la part du locataire, au moins trois mois avant l'expiration de la période en cours. Les dispositions des articles 1762-11 et 1762-12 du Code civil s'appliquent.

## 6. Loyer

- Le loyer minimum est fixé à 500,00 EUR (compte tenu de la moyenne semestrielle de l'indice des prix à la consommation) et sera adapté à l'évolution de l'indice des prix à la consommation;
- Le loyer mensuel proposé est également soumis à l'indice des prix à la consommation;
- 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;
- 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;
- 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.

## 7. Conditions spéciales

- **Le locataire s'engage à proposer une offre gastronomique de plats cuisinés et préparés sur place;**
- Le locataire respecte les dispositions en matière d'hygiène alimentaire et de sécurité au travail;
- Le locataire fait preuve de l'utilisation de produits régionaux, équitables et écologiques;
- Le locataire s'engage à respecter l'environnement (limitation de déchets, limitation de produits chimiques) et de limiter les emballages perdus;
- 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;
- L'apposition d'enseignes sera soumise à l'approbation préalable du bailleur, indépendamment des autorisations nécessaires pour cette apposition, à demander séparément et préalablement.
- 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 d'Esch-sur-Sûre;

- 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;
- 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;
- 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 le bâtiment, 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;
- 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 d'Esch-sur-Sûre. 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 d'Esch-sur-Sûre 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 d'Esch-sur-Sûre 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 d'Esch-sur-Sûre dispose d'un droit de visite avec les intéressés deux fois par semaine aux dates et heures à convenir entre parties;
- 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 d'Esch-sur-Sûre. 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 d'Esch-sur-Sûre 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 d'Esch-sur-Sûre, 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;
- 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;
- L'approbation du contrat de bail, tant par le conseil communal que par l'autorité supérieure compétente, reste expressément réservée.

## 8. Remise des dossiers

Les candidatures doivent parvenir à l'administration communale d'Esch-sur-Sûre pour le 1er juin 2023 au plus tard dans une enveloppe portant la mention :

**« Appel de candidatures pour la location d'un local commercial de type  
« take out » à Lultzhausen » à l'adresse suivante:**

**Administration communale d'Esch-sur-Sûre  
An der Gaass 1  
L-9150 Eschdorf**

Les candidatures doivent être accompagnées des pièces suivantes:

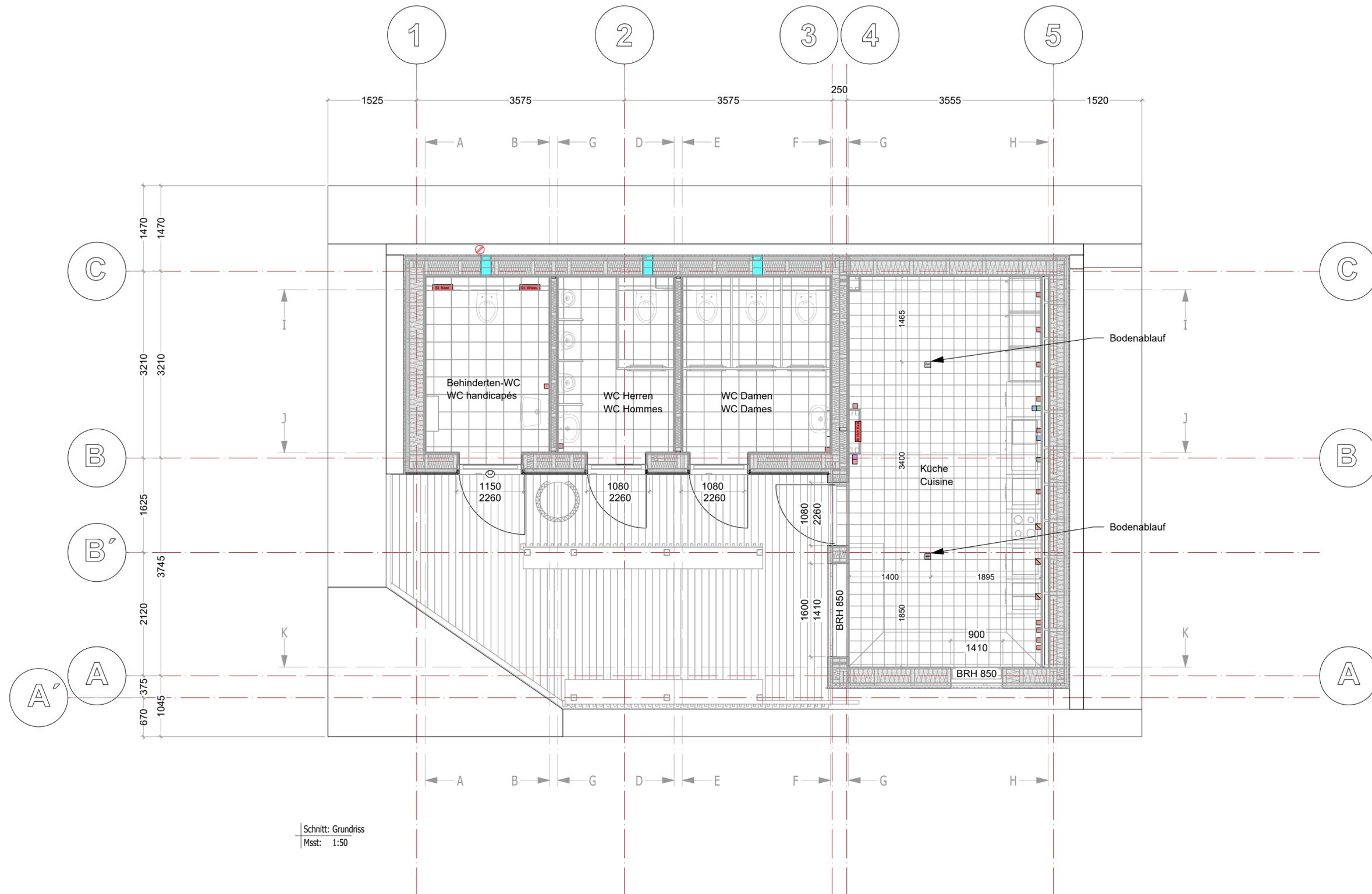
- Autorisation d'établissement;
- Curriculum vitae;
- Preuves de la qualification professionnelle par des références solides et appropriées;
- Programme d'exploitation;
- Preuves de garanties financières.

Les dossiers qui ne contiennent pas l'intégralité desdites pièces, ne seront pas pris en considération.

Pour des renseignements supplémentaires, veuillez-vous adresser au Service technique communal. (tél: 839112-41, [technique@esch-sur-sure.lu](mailto:technique@esch-sur-sure.lu))

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

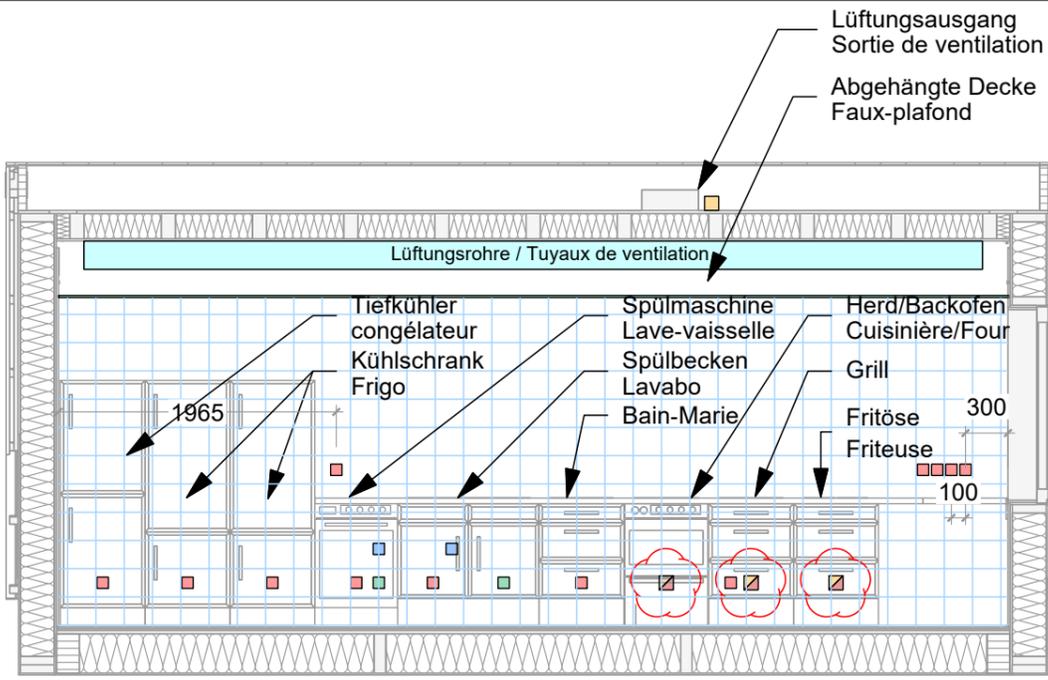
<b>Critères d'adjudication</b>	<b>Coefficient de pondération (%)</b>
Montant du loyer mensuel proposé	30%
Heures et jours d'ouverture proposés sur une année	70%
TOTAL	100%



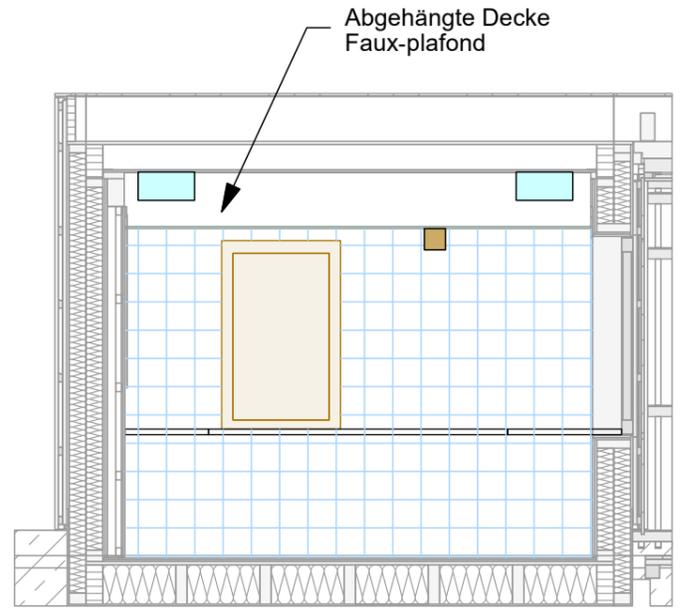
Schnitt: Grundriss  
 Msst: 1:50

- Schaltschrank/Steuerung Wasser/Sicherungskasten
- Alarm
- Notfalleuchte
- Lüfter

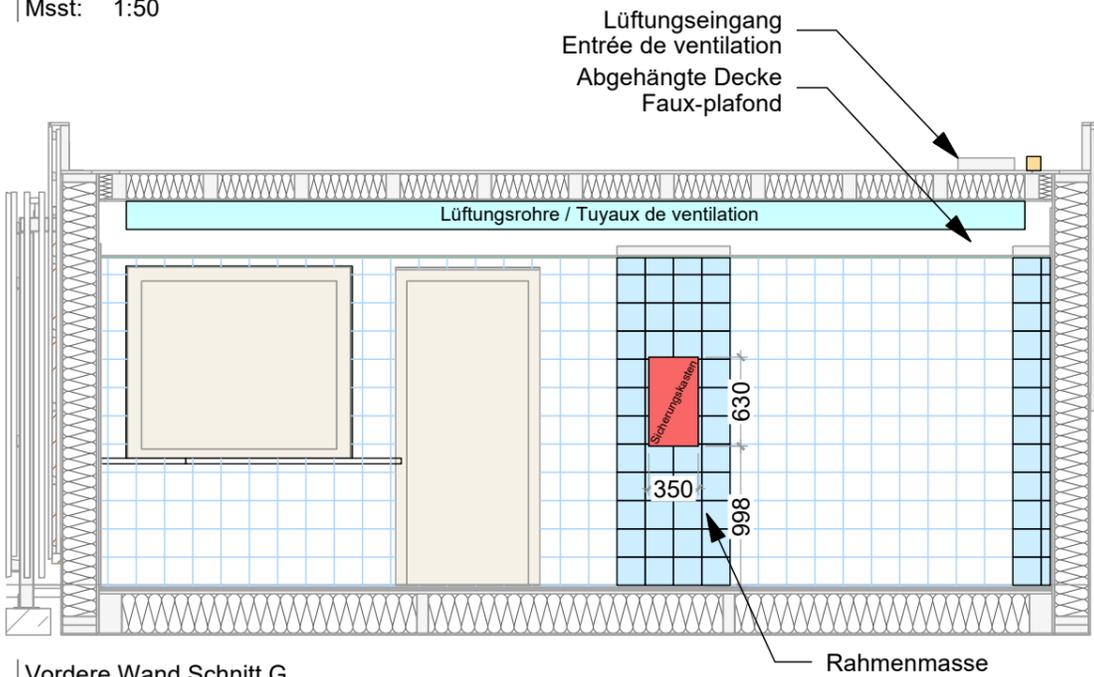
B	Aktualisiert und ergänzt	07.04.2023	LD
Rev.:	Bez.:	Datum:	gez.: Visum:
<b>Blumer Lehmann</b> Holzbau   Engineering		<b>Blumer Lehmann S.à.r.l</b> 31, Op der Heckmill L-6783 Grevenmacher / Luxemburg T +352 288 045 40 www.blumer-lehmann.lu	
Kom-Nr.	50442	Auftraggeber:	Administration Communale de Esch- sur-Sûre
Plan-Nr.	G02-B	Objekt:	Take-Out, Lutzhausen
Masst:	1:50	Größe:	A2
		EDV-Bez.:	Pläne_50442_Take-Out, Lutzhausen



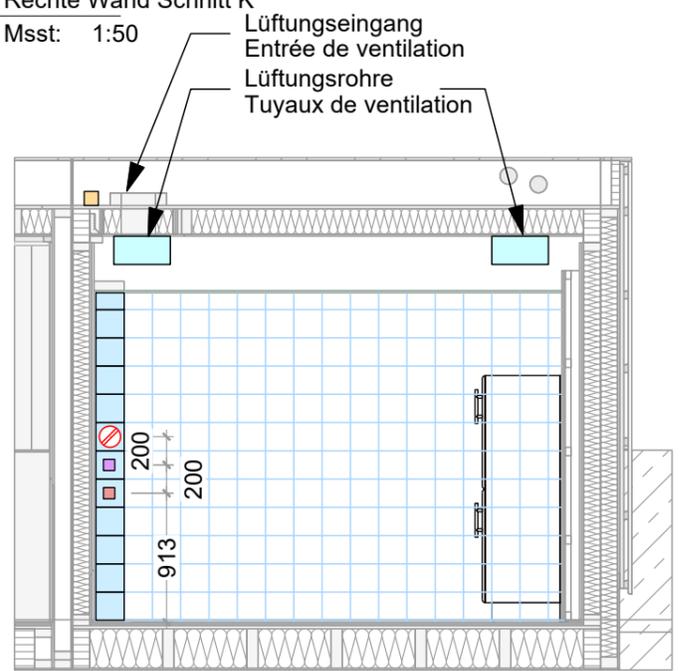
Rückwand Schnitt H  
Msst: 1:50



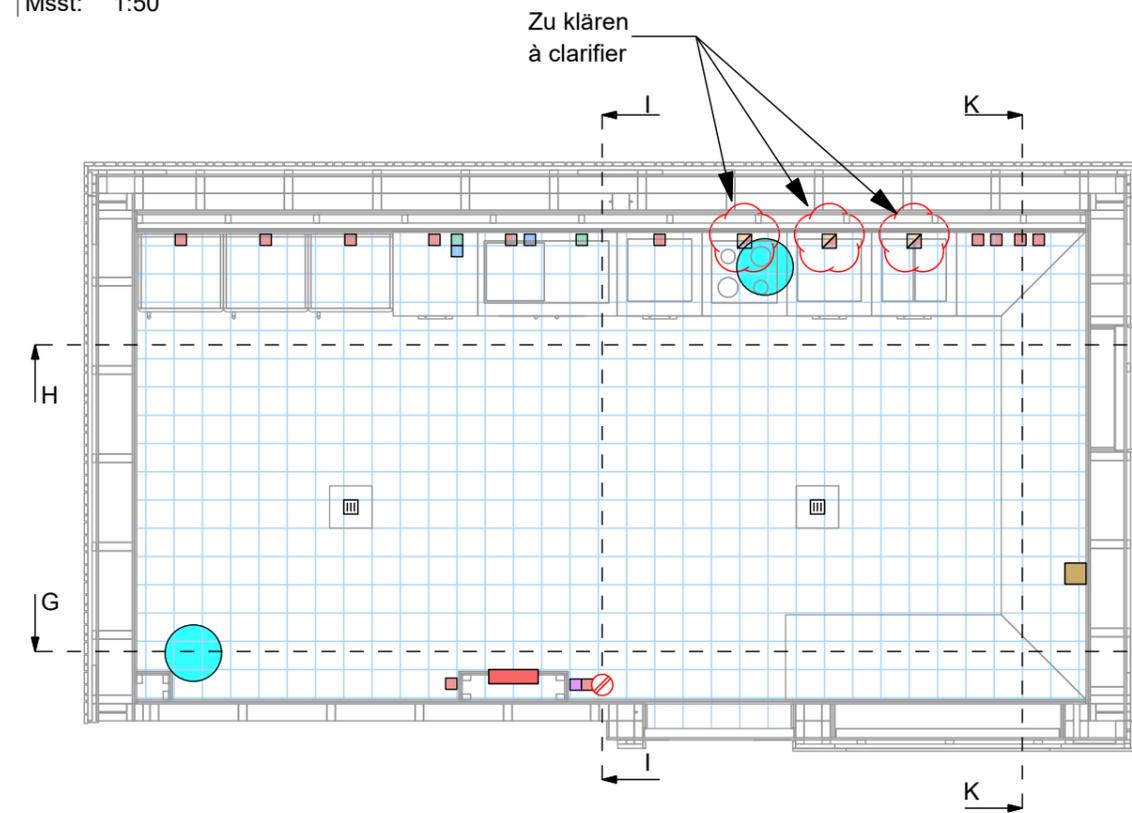
Rechte Wand Schnitt K  
Msst: 1:50



Vordere Wand Schnitt G  
Msst: 1:50



Linke Wand Schnitt I  
Msst: 1:50



Grundriss  
Msst: 1:50

- Schuko-Steckdosen 16A, AC 250V  
Prises de courant Schuko 16A, AC 250V
- Geräteanschlussdose UP mit 2 Ausgängen und Steckklemmen, 24A, 450V  
Prise de raccordement d'appareils UP avec 2 sorties et bornes à fiches, 24A, 450V
- Frischwasser-anschluss  
Eau fraîche
- Schmutzwasser  
Eau usée
- Lichtschalter  
Interrupteur
- Frostwächter
- Schaltschrank/Steuerung Wasser/Sicherungskasten
- ⊘ Alarm
- Lüfter

<b>Blumer Lehmann</b> 31, Op der Heckmill L-6783 Grevenmacher   Lux T +352 288 045 40 www.blumer-lehmann.lu	GU- Nummer 50442 Projektnummer P105105 Datei 3d 105105_Take_Out_Lultzhausen (3) - Kopie	D Fliesen und Sicherungskasten Rev.: Bez.:	03.04.2023 Datum:	LD gez.:	A3	
	Auftraggeber: Administration Communale de Esch-sur-Sûre Objekt: Take-Out, Lultzhausen Adresse: 33 Lultzhausen, 9666 Esch-Sauer   Luxembourg	Kom. Nr.: Plan-Nr.: S05-D	M.: 1:50			
	<b>Schnitte Küche</b>					