

Cahier des charges pour la location d'un local brasserie

« An der Millen » sis 1, rue du Moulin à Schiffflange

I. Description des lieux

La location porte sur un local brasserie dénommé « An der Millen », sis à L-3857 Schiffflange, 1, rue du Moulin, plus amplement décrits sur les plans en annexe, et comportant :

- le restaurant d'environ 212m², composé d'une salle de restaurant de 78,08m², d'une cuisine de 46,76m², de locaux sanitaires d'environ 42m² et de stockage d'environ 20m².
- une terrasse d'environ 117m².

II. Aménagement et équipement des lieux

- 1) Les lieux sont équipés de blocs sanitaires et vestiaires, d'une cuisine professionnelle équipée d'une ventilation, le tout dans un état neuf. Un état des lieux détaillé sera dressé en début d'exploitation ensemble avec la remise des clés des locaux.
- 2) Le locataire s'engage à meubler à ses frais les lieux loués de tous mobiliers, installations et équipements nécessaires à l'exploitation de son commerce. Cet équipement se fera après accord écrit et en étroite concertation avec les services communaux de la Commune de Schiffflange.
- 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. Il en est de même de toute réaffectation des lieux. Dans ce cas, les frais de transformations 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) A la fin du bail, le locataire rendra les locaux dans l'état tel qu'il les a reçus en début de bail, à l'exception de l'usure normale.

III. Exploitation commerciale

A) Activités admises

Seule l'exploitation d'une brasserie est autorisée dans les locaux.

B) Conditions particulières d'exploitation

- 1) Les locaux mis à disposition sont destinés à l'exploitation d'un établissement de restauration, dans le respect des dispositions suivantes :
 - a. L'établissement devra être exploité de manière régulière et être ouvert au minimum six jours par semaine, en dehors des périodes de congés annuels dûment communiquées à la Commune.
 - b. L'établissement assurera un service de restauration le midi ainsi qu'en soirée pendant les jours d'ouverture.
 - c. Une attention particulière sera portée à l'accessibilité et à la diversité de l'offre afin de répondre aux besoins des habitants, visiteurs et usagers du site de l'ancien moulin Bestgen à Schiffflange.
 - d. Une priorité sera accordée, dans le cadre des possibilités et libertés habituelles laissées à l'équipe de cuisine, aux produits issus des circuits courts, aux produits locaux, biologiques et/ou issus du commerce équitable.
 - e. Le preneur veillera à établir une carte des mets et boissons cohérente avec le positionnement du lieu et pratiquera des prix raisonnables et accessibles.
- 2) Le locataire s'engage à jouir des locaux avec diligence et soin. Les installations doivent être tenues dans un bon état.
- 3) Les locaux loués seront entretenus et nettoyés régulièrement par le locataire.
- 4) La mise à disposition d'une licence de cabaretage incombe au locataire. Il en apportera la preuve par la présentation des quittances de paiement des taxes annuelles requises.
- 5) Le contrat de bail est fait sous la condition suspensive que le locataire dispose de toutes les qualifications et autorisations prescrites pour l'exploitation de ce type de commerce.
- 6) Le locataire 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. Pour la production sonore le niveau fixé par la loi et règlements doit être respecté.
- 7) L'application des règles hygiéniques prescrites par la loi et règlements régissant la matière est de rigueur.
- 8) Les réparations locatives en général seront à charge du locataire. Les grosses réparations seront à charge de la Commune. Les réparations locatives, ainsi que les grosses réparations devront se faire en concertation réciproque des parties.
- 9) Tout local technique doit rester libre à tout moment de tout matériel lié à l'exploitation commerciale des lieux, afin de permettre l'accès aux services techniques ou aux entreprises mandatées par ces derniers en cas d'intervention nécessaire.
- 10) Tous les moteurs ou machines installés dans l'immeuble par le locataire doivent être silencieux.

- 11) Le locataire doit utiliser exclusivement le local à poubelles mis à sa disposition. Il est interdit de placer les poubelles à l'extérieur. Les jours de collecte des déchets constituent une exception à cette règle. Le calendrier de collecte et l'endroit où les poubelles devront être placés seront communiqués au locataire lors de la signature du bail commercial. Le locataire devra organiser son programme d'exploitation de manière à n'utiliser que le local prévu à cet effet pour stocker ses déchets. Aucun autre local ne sera construit ou aménagé à ces fins.
- 12) Le locataire devra se conformer à toutes les obligations et charges de police, communales et de voirie. Ainsi il prendra entre autres soin du nettoyage courant des devant des lieux loués et notamment en cas de chute de neige et de verglas.
- 13) 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.
- 14) A la fin du bail le locataire enlèvera son matériel d'exploitation.

C) Clauses spéciales

- 1) Les locaux mis à disposition sont destinés à l'exploitation de **maximum 45 places** assises à l'intérieur. La terrasse comptera une capacité **maximale de 48 places** assises.
- 2) Tous les couloirs utilisés comme sorties de secours et, en général, toutes les sorties et entrées doivent rester libres pour servir de sortie de secours. Le stockage de matériel n'est autorisé que dans les zones prévues à cet effet.
- 3) Le stockage dans les locaux sanitaires n'est pas autorisé.
- 4) Le mobilier des terrasses, s'il ne rentre pas dans les zones de stockage intérieures prévues à ces fins, pourra être stocké à l'extérieur en période hivernale, sous la responsabilité exclusive du locataire.
- 5) Lors de l'exploitation de la terrasse, le locataire devra à tout moment respecter les limites indiquées sur les plans annexés au contrat de bail. Il veillera à tout moment à ne pas encombrer les allées publiques entourant le parc, notamment en utilisant les zones de livraison.
- 6) La Commune mettra à disposition du locataire une cuisine professionnelle, entièrement équipée.
- 7) L'installation d'appareils supplémentaires se fera en étroite concertation et seulement après accord du service compétent de la Commune. Ce procédé s'applique en principe à tous les appareils fortement consommateurs d'énergie que le locataire souhaite installer en plus dans la cuisine (puissance électrique disponible très limitée). Le petit matériel de cuisine étant exclu de cette règle. Les coordonnées des personnes à contacter à cet effet auprès de la Commune lui seront communiquées lors de la signature du bail commercial.
- 8) L'entretien de la terrasse, du barbecue etc. incombe au locataire.
- 9) La Commune se réserve le droit d'inclure d'autres modalités spécifiques dans le contrat de bail commercial.

IV. Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de [X] années, cette durée devant être comprise entre trois et neuf ans et fixée d'un commun accord entre les Parties.

Il prendra effet à la date de la mise à disposition effective des Lieux au Locataire, laquelle sera constatée contradictoirement par l'établissement et la signature d'un état des lieux d'entrée ainsi que par la remise concomitante des clés au Locataire.

Cette date constitue, aux fins du présent contrat, la « Date de mise à disposition effective ».

V. Loyer

Le loyer mensuel de base s'élève à 4 161.-EUR hors charges, à l'indice de référence de l'échelle mobile des salaires fixé conventionnellement à 992,24.

Le loyer sera adapté automatiquement à chaque déclenchement d'une nouvelle tranche indiciaire de l'échelle mobile des salaires telle que publiée par le STATEC, l'indice de référence initial étant fixé à 968,04.

En cas de franchissement d'une tranche indiciaire, le nouveau loyer indexé deviendra applicable à compter du 1er janvier de l'année qui suit celle de la publication officielle de cette tranche indiciaire au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

VI. Garantie bancaire

Le Locataire s'engage à fournir préalablement à la Date de mise à disposition effective des Lieux une garantie bancaire irrévocable et à première demande correspondant à six [6] mois de loyer [i.e. loyer de base] plus charges [i.e. avances sur charges], émise par un établissement agréé au Grand-Duché de Luxembourg.

Il est entendu entre parties que cette garantie est établie pour assurer la bonne exécution des obligations incombant au Locataire (paiement du loyer et des charges, maintien de l'état des lieux, etc.).

VII. Charges d'exploitation - Entretien courant – Urgence

Charges d'exploitation

À compter de la Date de mise à disposition effective des Lieux (et non de la date de début effectif de l'exploitation), toutes les charges d'exploitation sont à la charge exclusive du Locataire.

Sont notamment visés, sans que cette liste soit limitative : eau, taxe de canalisation, électricité des parties communes, chauffage, ramassage des déchets, entretien des parties communes, ainsi que tous frais y relatifs, tels que coûts de raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs.

Le contrat de fourniture d'électricité et de gaz est établi directement au nom du Locataire, sur base des relevés de compteurs effectués lors de la remise des clés. Le Locataire s'acquittera directement

des factures auprès des fournisseurs et supportera les frais d'ouverture, de gestion et de fermeture des contrats.

Tous les impôts directs ou indirects liés à l'activité du Locataire, ainsi que toutes taxes et contributions en relation avec les Lieux (hors impôts fonciers à charge du Commune), sont également à la charge exclusive du Locataire.

Entretien courant à la charge exclusive du Locataire :

- Entretien et nettoyage réguliers de l'ensemble des Lieux
- Nettoyage régulier de la cuisine, conformément aux normes et réglementations sanitaires en vigueur
- Tout autre entretien et nettoyage directement liés à l'activité exercée dans les Lieux
- Taxe de raccordement, location poubelles et vidage des poubelles

Entretien courant effectué par la Commune ou par un prestataire mandaté, aux frais du Locataire :

- Maintenance du matériel de cuisine appartenant au Commune
- Maintenance des installations HVAC, sanitaires et électriques
- Maintenance des portes et fenêtres
- Frais d'eau et canal

Le coût de ces interventions sera refacturé au Locataire sur base des frais réels via un décompte remis au moins une fois par an.

En cas d'urgence, la Commune pourra mandater des prestataires techniques (y compris les jours fériés et en dehors des heures d'ouverture habituelles des services communaux). Les frais correspondants, lorsqu'ils résultent d'une erreur d'utilisation, d'une fausse manipulation ou d'une négligence du Locataire, seront intégralement refacturés à celui-ci.

Toute autre charge sera refacturée annuellement selon une grille des millièmes.

Au titre de l'intégralité des charges précitées, le Locataire s'acquittera chaque mois d'une avance provisionnelle fixée initialement à 200,00.-EUR.

La Commune établira chaque année un décompte détaillé des charges effectivement encourues.

Sur la base de ce décompte annuel, une régularisation sera opérée afin d'ajuster les avances mensuelles versées par le Locataire. Ainsi, à l'issue de chaque régularisation, le montant des avances provisionnelles mensuelles pourra être adapté pour l'exercice suivant.

Toute nouvelle charge utile ou nécessaire non prévue initialement sera refacturée au Locataire sur base des frais réels encourus.

Urgence

Des prestataires de services techniques choisis par la Commune pour intervenir en cas d'urgence, y compris les jours fériés et en dehors des heures d'ouverture habituelles des services communaux, seront mis à la disposition du locataire. Les frais incombant au locataire lui seront refacturés, en fonction de la nature de l'intervention, et notamment si les problèmes rencontrés sont dus à une erreur d'utilisation, une fausse manipulation ou une négligence du locataire.

VIII. Aménagements, entretien et réparations

Le Locataire peut effectuer, dans les Lieux, tous travaux nécessaires à son exploitation pour autant qu'ils sont en conformité avec les autorisations et dispositions légales en la matière et qu'il obtienne l'accord préalable et écrit du Commune.

En cas de résiliation du contrat de bail, par l'une ou l'autre des Parties, le Locataire s'engage à remettre les Lieux dans leur état initial.

Au cas où la Commune accepte de reprendre les Lieux transformés, la reprise de ceux-ci ne donne droit à aucune indemnité ou un autre droit quelconque au Locataire.

Les travaux d'entretien et de réparation dus à l'usage normal des Lieux sont à charge du Locataire. Les réparations d'envergure tenant à la structure de l'immeuble sont à charge du Commune. Le Locataire s'engage à informer la Commune dans les plus brefs délais de tout travail d'entretien ou de réparation à prévoir.

IX. Conditions générales

- 1) 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 locative, 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 ou la souscription d'une assurance et de toute autre garantie permettant de couvrir au moins 3 mois de loyer, conformément à l'article 1762-5 du Code civil.
- 2) Le représentant de la société locataire s'engage solidairement et indivisiblement avec celle-ci pour le paiement des loyers, les indemnités d'occupation et le dédommagement pour les dégâts éventuels.
- 3) L'apposition d'enseignes sera soumise à l'approbation préalable de la Commune, indépendamment des autorisations administratives nécessaires pour cette apposition à demander séparément.
- 4) Le locataire doit donner à tout moment aux agents communaux libre accès aux lieux loués pour leur permettre de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées. Il doit, de même, donner aux personnes chargées par la Commune pour l'exécution de travaux, accès aux locaux loués.

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

Les candidatures **en double exemplaire** doivent parvenir à l'Administration communale de Schiffflange pour le vendredi, **30.10.2026** au plus tard dans une enveloppe portant la mention :

« Appel à candidatures portant sur la location d'un local brasserie « An der Millen » »,

à l'adresse suivante :

**Administration communale de Schiffflange
Secrétariat communal
B.P 11, Avenue de la Libération
L-3801 Schiffflange**

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 et d'aménagement des locaux ;
- extrait du casier judiciaire ou, à défaut, un document équivalent, renseignant sur la probité du candidat et délivré par une autorité judiciaire ou administrative du pays d'origine ou de provenance, ne datant pas de plus de 3 mois ;
- déclaration bancaire, de laquelle il ressort que le candidat dispose des garanties financières nécessaires à la bonne exécution du programme d'exploitation ; cette déclaration bancaire ne doit pas dater de plus d'un mois ;
- plan d'affaires (business plan).

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 des travaux neufs et infrastructure de la commune de Schiffflange.

IX. Dispositions finales

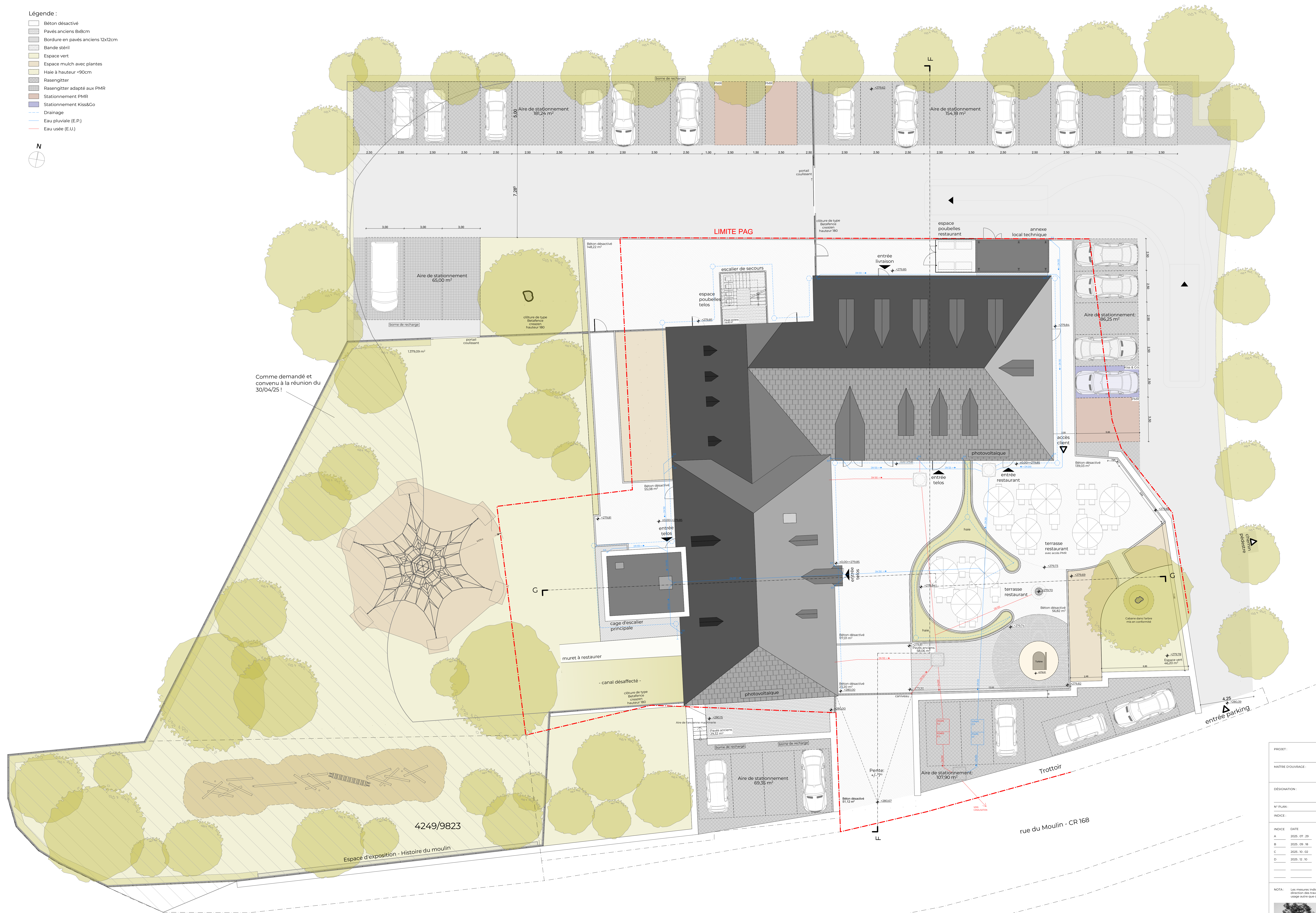
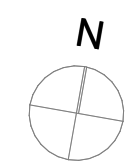
La Commune se réserve le droit d'annuler le présent appel de candidatures sans retenir de candidat.

Par leur participation au présent appel, les candidats s'engagent à se soumettre aux décisions du collège des bourgmestre et échevins et renoncent à toute indemnité, dommages et intérêts pour les frais engagés.

Annexes :

- Plans du Site Moulin Bestgen.

-  Béton désactivé
-  Pavés anciens 8x8cm
-  Bordure en pavés anciens 12x12cm
-  Bande stéril
-  Espace vert
-  Espace mulch avec plantes
-  Haie à hauteur <90cm
-  Rasengitter
-  Rasengitter adapté aux PMR
-  Stationnement PMR
-  Stationnement Kiss&Go
-  Drainage
-  Eau pluviale (E.P.)
-  Eau usée (E.U.)



PROJET :	400 - Transformation et rénovation du Moulin Bestgen 1 rue du Moulin, 33057 Schiltange		
MATRIE D'OUVRIAGE :	Administration communale de Schifflange 11 BP, L 3803 Schiltange		
DÉSIGNATION :	Aménagement extérieur (40)		PHASE : Exécution DESTINATAIRE : S.T
N° PLAN :	400_EXE_101-1		DATE : 2025. 12. 10
INDICE :	D		ECHELLE : 1/100
INDICE	DATE	MODIFICATION	
A	2025. 07. 29	Mise à jour	
B	2025. 09. 18	Mise à jour	
C	2025. 10. 02	Ajout d'une légende	
D	2025. 12. 10	Mise à jour avec ajout des réseaux	

NOTA : Les mesures indiquées dans ce plan sont à vérifier sur place. Toute différence est à signaler de suite à la direction des travaux. Ce plan reste la propriété exclusive de notre bureau et ne peut être ni employé à un usage autre que celui pour lequel il a été confié à notre client ni communiqué à des tiers.



68, rue Zénon Bernard
L-4031 Esch-sur-Alzette

tél (+352) 26 55 00 55
mail: info@lwa.lu
www.lwa.lu



LWA
WEISGERBERARCHITECTE



Légende (revêtement de sol)	
■	carrelage 30/60
■	carrelage 20/20
■	parquet
■	linoléum
■	terrazzo à conserver
■	à conserver

PROJET :	400 - Transformation et rénovation du Moulin Bestgen 1, rue du Moulin, L-3857 Schifflange		
MAÎTRE D'OUVRAGE :	Administration communale de Schifflange 11 BP, L-3801 Schifflange		
DESIGNATION :	Rez-de-chaussée (revêtement de sol)_(A1)	PHASE :	Exécution
N° PLAN :	400_EXE_200	DESSINATEUR :	S. T.
INDICE :	H	DATE :	2025.10.30
		ECHELLE :	1/100
INDICE	DATE	MODIFICATION	
D	2025.04.09	Mise à jour	
E	2025.06.17	Mise à jour - rajout des types de complexe	
F	2025.06.30	Adaptation des types 14 et 15	
G	2025.08.18	Mise à jour	
H	2025.10.30	Mise à jour	

NOTA : Les mesures indiquées dans ce plan sont à vérifier sur place. Toute différence est à signaler de suite à la direction des travaux. Ce plan reste la propriété exclusive de notre bureau et ne peut être ni employé à un usage autre que celui pour lequel il a été confié à notre client ni communiqué à des tiers.



68, rue Zénon Bernard
L-4031 Esch-sur-Alzette
tel (+352) 26 55 00 55
mail@lwa.lu
www.lwa.lu





Légende (revêtement de sol)	
■	carrelage 30/60
■	carrelage 20/20
■	parquet
■	linoléum
■	terrazzo à conserver
■	à conserver

PROJET :	400 - Transformation et rénovation du Moulin Bestgen 1, rue du Moulin, L-3857 Schiffange	
MAÎTRE D'OUVRAGE :	Administration communale de Schiffange 11 BP, L-3801 Schiffange	
DESIGNATION :	1er étage (revêtement de sol)_(A1)	PHASE : Exécution
N° PLAN :	400_EXE_210	DESSINATEUR : S. T.
INDICE :	H	DATE : 2025.10.30
		ECHELLE : 1/100
INDICE	DATE	MODIFICATION
D	2025.04.09	Mise à jour
E	2025.06.17	Mise à jour - rajout des types de complexe
F	2025.06.30	Adaptation des types 14 et 15
G	2025.08.18	Mise à jour
H	2025.10.30	Mise à jour

NOTA : Les mesures indiquées dans ce plan sont à vérifier sur place. Toute différence est à signaler de suite à la direction des travaux. Ce plan reste la propriété exclusive de notre bureau et ne peut être ni employé à un usage autre que celui pour lequel il a été confié à notre client ni communiqué à des tiers.



68, rue Zénon Bernard
L-4031 Esch-sur-Alzette
tel (+352) 26 55 00 55
mail@lwa.lu
www.lwa.lu

