

## CONVENTION

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

**L'Etat du Grand-Duché de Luxembourg**, représenté par son Ministre du Développement durable et des Infrastructures, son Ministre des Finances et sa Ministre de la Culture (ci-après dénommé « l'Etat »)

et

**La Salle de Concerts Grande-Duchesse Josephine-Charlotte**, établissement public, représenté par le Président de son Conseil d'administration, Monsieur Damien WIGNY, et son directeur général, Monsieur Matthias NASKE, (ci-après dénommé « l'établissement »)

Vu la loi du 21 novembre 2002 portant création d'un établissement public nommé « Salle de concerts Grande-Duchesse Joséphine-Charlotte » (ci-après appelée « la loi ») qui dispose notamment dans son article 1 que l'établissement gère et exploite la Salle de concerts Grande-Duchesse Joséphine-Charlotte à Luxembourg-Kirchberg mise à sa disposition par l'Etat.

### **IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **Art. 1<sup>er</sup>. Définitions**

- La surveillance couvre toute action consistant à observer et à contrôler l'état de fonctionnement des ouvrages, installations techniques ou équipements spéciaux d'un bâtiment ainsi qu'à donner des indications sur les actions à mener. Concernant les contrôles périodiques en matière de sécurité, les périodicités réglementaires sont à respecter.

La surveillance correspond à des interventions de surveillance, d'observation, de contrôle, d'inspection, de mesurage, de diagnostic et d'expertise.

- L'entretien est une action continue, destiné à la maintenance préventive et curative et à la remise en état des ouvrages, installations techniques ou équipements spéciaux d'un bâtiment sans modification majeure de leur utilisation et de leur valeur.

La maintenance préventive et curative couvre les réparations et le remplacement de petites pièces de ces ouvrages, installations techniques ou équipements spéciaux tandis que la remise en état concerne le remplacement complet des ouvrages, installations techniques ou équipements spéciaux arrivés en fin de vie par une usure normale.

- La rénovation couvre toute opération tendant à améliorer l'utilisation d'un bâtiment par des interventions profondes sur ses ouvrages ou installations techniques pour en modifier l'utilisation et en accroître la valeur.

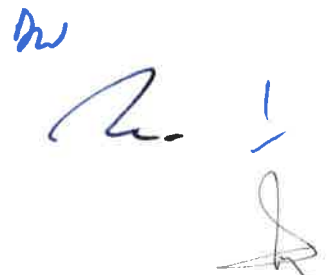
La rénovation couvre les interventions de modernisation, de transformation, d'extension, de mise en conformité et de reconstruction.

## **Article 2. Objet**

- 2.1. La présente convention règle la mise à disposition par l'Etat de la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Eich, section ED de Neudorf, sous le numéro 515/5032 contenant l'immeuble et ses alentours directs, tels que définis au plan cadastral en annexe qui délimite précisément les fonds mis à disposition de l'établissement et qui fait partie intégrante de la présente.
- 2.2. L'utilisation que peut faire l'établissement de l'immeuble est limitée aux fins définies en particulier à l'article 2 de la loi. Toute réaffectation des lieux faite sans le consentement exprès et préalable de l'Etat donne à l'Etat le droit de prendre toutes les mesures appropriées pour s'y opposer.
- 2.3. L'établissement a la possibilité de louer tout ou partie des lieux à un tiers pour autant que cela rentre dans le cadre de ses missions qui lui sont conférées par la loi. Si tel n'est pas le cas, une autorisation expresse, préalable et écrite est requise de la part de l'Etat. Dans tous les cas, l'établissement assume la responsabilité des faits du locataire. A l'expiration du bail et sous réserve du respect de l'article 6, l'établissement peut soit exiger du locataire de remettre les lieux dans leur pristin état, soit conserver les aménagements réalisés par le preneur sans devoir verser une indemnité quelconque à ce dernier.
- 2.4. L'Etat assure à l'établissement la jouissance paisible de l'immeuble.

En cas de besoin propre de l'Etat, l'établissement, sous réserve d'être en mesure de respecter le programme de ses activités, fera les meilleurs efforts pour permettre à l'Etat d'occuper la surface ou les locaux disponibles suivant des modalités à arrêter de commun accord.

- 2.5. L'établissement reprend l'immeuble dans l'état dans lequel il se trouve actuellement.



Par une réception, provisoire ou définitive, documentée par écrit et signée des deux parties, l'état des différentes composantes de l'immeuble (bâtiment principal, annexes, installations techniques ...) mis à disposition est constaté. Le cas échéant, cette réception indique les travaux à faire achever par l'Etat en tant que maître de l'ouvrage.

Des états des lieux contradictoires, prévus à l'article 5, renseignent régulièrement sur l'état des différentes composantes de l'immeuble.

2.6. L'établissement gère l'immeuble prévu à l'article 2.1 en bon père de famille. Il veille notamment à son maintien en l'état de servir à l'usage tel que défini à l'article 2.2.

L'établissement répond des dégradations aux installations causées par des fautes ou négligences de l'établissement.

### **Art. 3. Sécurité dans l'immeuble**

L'établissement s'engage à mettre en œuvre dans l'immeuble mis à sa disposition toutes les mesures adéquates de sécurité. Sauf pour les dégâts provenant des gros ouvrages, l'établissement tient l'Etat quitte et indemne de toute revendication en responsabilité de la part de toute personne physique ou morale mettant en cause cette obligation de sécurité.

### **Art. 4. Assurances**

Pour assurer l'immeuble, l'établissement, agissant en tant que représentant de l'Etat, s'engage à conclure les contrats d'assurance suivants auprès d'une compagnie agréée :

- responsabilité civile
- risque locatif
- dégâts des eaux
- incendie
- vol
- bris de glace

Les polices relatives à ces contrats d'assurance seront remises en copie à l'Administration des Bâtiments publics.

### **Art. 5. Entretien de l'immeuble et des aménagements extérieurs**

L'Etat prend en charge la surveillance et l'entretien des gros ouvrages ainsi que la remise en état des installations techniques, des équipements spéciaux non amovibles et des aménagements extérieurs.

*M*  
*A.*  
*L*

L'établissement prend en charge la surveillance et la maintenance des menus ouvrages, des installations techniques, des équipements spéciaux amovibles et non amovibles et du mobilier de l'immeuble ainsi que de ses aménagements extérieurs limités à l'immeuble et ses alentours directs, tels que définis au plan cadastral en annexe. La remise en état des menus ouvrages est prise en charge par l'Etat. La remise en état des équipements spéciaux amovibles et le remplacement du mobilier sont pris en charge par l'Etablissement.

A titre non exhaustif et au besoin, les menus ouvrages, les installations techniques et les équipements spéciaux amovibles et non amovibles à entretenir sont indiqués sur une liste qui pourra être mise à jour périodiquement et qui mentionnera les responsabilités ainsi que la périodicité des interventions à mener. Cette liste sera établie par l'Administration des Bâtiments publics endéans les 12 mois qui suivent la signature de la présente Convention.

Sont à considérer comme gros ouvrages aux termes de la présente convention les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité des bâtiments et tous les autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux ainsi que les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'ouvrage, ceci en application des principes dégagés par la jurisprudence dans le cadre de l'article 1792 du Code Civil. Sont à considérer comme menus ouvrages tous les autres éléments hormis les installations techniques, les équipements spéciaux amovibles et non amovibles ainsi que le mobilier.

Un état des lieux contradictoire, relatif au niveau d'entretien et à l'état de l'immeuble, sera dressé tous les cinq ans par l'Administration des Bâtiments publics. Un relevé extrait de la comptabilité reprenant les travaux et des coûts de surveillance et d'entretien réalisés par l'établissement ainsi qu'un relevé des consommations en énergie (quantités, coûts) sera à fournir annuellement à l'Administration des Bâtiments Publics. Afin de garantir une collaboration efficace, le nom d'une personne de contact responsable est à communiquer à l'Administration des Bâtiments Publics.

A condition d'avoir au préalable convenu d'un rendez-vous, l'établissement accorde aux représentants de l'Etat un droit de visite de l'immeuble lui mis à disposition.

#### **Art. 6. Travaux de rénovation**

- 6.1. Sauf le cas prévu à l'article 6.2., toutes les interventions de rénovation du bâtiment sont en principe de la seule compétence de l'Etat.
- 6.2. L'établissement ne peut effectuer aucune intervention de rénovation telle que définie à l'article 1 à l'intérieur de l'immeuble ou à l'extérieur de l'immeuble sans avoir obtenu au préalable une autorisation écrite de son ministre de tutelle qui a demandé préalablement l'avis écrit du Ministre des Travaux Publics. Ces travaux devront se faire suivant les règles de l'art et ne devront porter préjudice à la cohérence architecturale du site.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

A cette fin, une demande d'autorisation est adressée par lettre recommandée au ministre de tutelle de l'établissement.

Le Ministre de tutelle est tenu de notifier sa décision motivée dans un délai de trois mois prenant cours le lendemain du dépôt à la poste de la lettre recommandée de l'établissement.

- 6.3. Tous travaux réalisés par l'établissement dans l'immeuble mis à disposition, le sont aux frais ainsi qu'aux risques et périls de l'établissement. L'Etat ne peut être tenu responsable pour quelque raison que ce soit des vices dont sont affectés les travaux réalisés par l'établissement.
- 6.4. L'Etablissement est autorisé à faire exécuter des travaux de moindre envergure, tels que déplacements de cloison mobiles, adaptation des installations électriques, téléphoniques, radiophonie et d'alarme, à condition d'en informer le Ministre des Travaux Publics par écrit au moins 30 jours avant le commencement des dit travaux.

#### **Art. 7. Mesures d'urgence**

Au cas où le bon fonctionnement garantissant le déroulement normal des activités est entravé et sous condition que les services compétents de l'Etat ne pourront pas intervenir ou en cas d'urgence constituée par des risques graves pour la sécurité des usagers et le personnel de l'établissement ces cas étant dûment constatés, la partie la plus diligente est autorisée à prendre les mesures conservatoires nécessaires pour assurer la sécurité des usagers dans l'immeuble, ceci tout en informant l'autre partie dans les meilleurs délais et aux frais de telle partie que de droit. Il est établi que l'établissement qui a assuré le préfinancement de travaux à charge du propriétaire en vertu de l'article 6 a droit au remboursement des frais engagés.

#### **Art. 8. Prise d'effet et durée**

La présente convention prend effet le jour de sa signature.

La présente convention est conclue pour une durée indéterminée et pourra être dénoncée par l'une des deux parties contractantes moyennant un préavis de douze mois à notifier à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

## Art. 9. Dispositions finales

En cas de contestation relative à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un compromis à l'amiable dans la quinzaine suivant la notification écrite par l'une ou l'autre des parties.

En cas d'échec de la procédure de conciliation prévue à l'alinéa précédent, les parties s'engagent à suivre la procédure d'arbitrage conformément aux dispositions des articles 1224 et suivants du Nouveau Code de procédure civile.

Toute modification apportée au présent contrat se fera obligatoirement par avenant écrit. Tout arrangement ou engagement supplémentaire oral est à considérer comme nul et non avenu.

En cas de nullité d'une des clauses du présent contrat, les parties remplaceront, d'un commun accord, la clause nulle par une clause visant un effet juridique et économique équivalent à la clause d'origine sans que cette situation n'affecte la validité du présent contrat.

Il faudra procéder de la même façon si, dans l'application de la présente convention, une lacune se présente.

Le fait, par l'une ou l'autre des parties aux présentes, de ne pas exiger l'exécution par l'autre partie de l'une quelconque de ses obligations, n'affectera en aucune façon le droit de demander ladite exécution à une date ultérieure et ne pourra donc être considéré comme une renonciation aux droits découlant desdites obligations.

Fait en quatre originaux à Luxembourg, le 9 décembre 2009.

**Pour l'Etat du Grand-Duché de  
Luxembourg**

**Pour l'établissement**

Le Ministre du Développement durable et  
des Infrastructures,

Le Président du Conseil d'administration,



Le Ministre des Finances,

Le Directeur général,



La Ministre de la Culture,

