

**2^e AVENANT au
BAIL EMPHYTEOTIQUE du 28 mars 2001**

Entre

La **Ville d'Esch-sur-Alzette**, matricule nationale 0000 51 32 045, représentée par son Collège des bourgmestre et échevins, Georges MISCHO, bourgmestre, Martin KOX, André ZWALLY, Pierre-Marc KNAFF et Mandy RAGNI, les trois échevins et l'échevine, tous demeurant à Esch-sur-Alzette,

ci-après dénommée « **le bailleur** »

d'une part,

et

La société **ERI S.C.I.**, matricule nationale 2001 70 00 862, avec siège social 19, rue du Nord L-4260 Esch-sur-Alzette au Grand Duché de Luxembourg,

Ici représentée par ses gérants,

Monsieur Robert WOLF, retraité, demeurant à L-4260 Esch-sur-Alzette, 19, rue du Nord,

et

Madame Edna RUDOWSKI, épouse de Monsieur Robert WOLF, retraitée, demeurant à L-4260 Esch-sur-Alzette, 19, rue du Nord,

ci-après dénommée « **l'emphytéote** »,

d'autre part,

sous réserve d'une délibération approuvée du Conseil communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette et de l'approbation subséquente par l'Autorité supérieure,

il a été convenu d'un commun accord de l'avenant suivant

- au bail emphytéotique du 28 mars 2001, approuvé par le Conseil communal de la Ville en date du 4 avril 2001, approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 20 juin 2001 sous la référence 57/01/CAC, enregistré à Esch-sur-Alzette A.C., le 4 juillet 2001, volume 320, folio 40, case 2, inscrit au 2^e Bureau des Hypothèques à Luxembourg le 22 août 2001, volume 1291, case 96,

et

- à l'avenant du 18 mars 2011, approuvé par le Conseil communal de la Ville en date du 18 mars 2011, approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 13 avril 2011 sous la référence TI/31/11, enregistré à Esch-sur-Alzette A.C. le 22 mars 2011 sous la référence EAC/2011/3806, inscrit au 2^{ème} Bureau des Hypothèques à Luxembourg le 7 juin 2011, volume 1821, art 25

modifiant le bail emphytéotique décrit ci-dessus comme suit :

Destination

Le terrain présentement loué à l'emphytéote sera utilisé par celui-ci pour l'implantation d'entreprises commerciales et d'activités de professions libérales et aux constructions nécessaires à leur exploitation, ceci conformément aux dispositions du plan d'aménagement général et du règlement des bâtisses en vigueur.

Redevance

L'emphytéote payera à la fin de l'année 2018 la redevance annuelle telle que fixée au bail emphytéotique du 28 mars 2001.

A partir du 1er janvier 2019, l'emphytéote payera annuellement à la fin de chaque année au bailleur une redevance annuelle de **138 000 € (cent trente-huit mille euros)**. Cette redevance est fixée en prenant en compte du potentiel actuel de développement et de constructibilité du terrain loué à l'emphytéote ; un éventuel changement de sous-locataire ou un aménagement ou agrandissement de la construction existante conformément aux règles urbanistiques actuelles n'entraîneront pas de modification de la redevance annuelle.

Elle sera rattachée de plein droit et sans mise en demeure à l'évolution de l'indice des prix à la consommation national (IPCN) publié mensuellement par le STATEC sous la rubrique C2 (moyenne semestrielle des indices rattachés à la base 1.1.1948). L'indice de référence sera celui du mois de janvier de l'année en cours (indice C2), sans pour autant pouvoir descendre en-dessous du loyer en cours à la date d'adaptation.

Le montant est payable à la Recette Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette sur le compte bancaire CCPL N° LU32 1111 0000 2121 0000.

Charges et conditions

1. La condition reprise à l'avenant du 18 mars 2011 de devoir garantir au sein de l'immeuble donné en emphytéose un commerce d'ameublement majoritairement de moyenne ou haute gamme pendant toute la durée du bail emphytéotique, est abrogée.
2. Le bailleur accorde d'ores et déjà à l'emphytéote une sous-location permettant d'accueillir un commerce de type « pharmacie », avec prestations de bien-être complémentaire et autres activités connexes.
3. Toute sous-location, de quelque nature qu'elle soit, et tout changement de l'identité et/ou de l'activité du sous-locataire, restent soumis à l'accord préalable du bailleur, qui ne pourra

cependant refuser son accord sans juste motif lié à l'activité spécifique ou à la personne du sous-locataire.

L'emphytéote présentera sa demande écrite y afférente au bailleur par lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Le bailleur prendra position endéans 2 mois à partir de la réception de la demande, à défaut de réponse dans ce délai, le bailleur sera censé avoir donné son accord au projet de l'emphytéote.

4. L'emphytéote s'engage à insérer les conditions du présent bail emphytéotique dans les contrats de bail conclus avec ses sous-locataires.
5. Toutes les autres conditions et charges du bail emphytéotique du 28 mars 2001 et de l'avenant au bail emphytéotique du 18 mars 2011 qui ne se trouvent pas expressément modifiées ou reprises par le présent avenant restent applicables, notamment en ce qui concerne la durée du bail emphytéotique.
6. Le présent avenant sera soumis aux formalités d'enregistrement et de transcription, dont l'emphytéote supportera les frais.

Etabli à Esch-sur-Alzette, le 19 octobre 2018 en deux exemplaires originaux.

Le bailleur

Ville d'Esch-sur-Alzette,

Georges MISCHO, Bourgmestre

Martin KOX, Echevin

André ZWALLY, Echevin

Pierre-Marc KNAFF, Echevin

Mandy RAGNI, Echevine

L'emphytéote

Robert WOLF

Edna WOLF-RUDOWSKI