

Rép. no. 31/01

VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE

B A I L E M P H Y T E O T I Q U E



L'an deux mille, * lisez: "deux mil un",

le vingt-huit mars,

entre

- 1) l'Administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette, représentée aux fins des présentes par son collège des bourgmestre et échevins, à savoir: Madame Lydia MUTSCH, bourgmestre, Messieurs Félix BRAZ, André HOFFMANN, John SNEL et Madame Vera SPAUTZ, les quatre échevins,

tous demeurant à Esch-sur-Alzette,

ci-après dénommée "la Ville",

d'une part, et

- 2) la société civile immobilière familiale "ERI S.C.I", avec siège social à L-4260 Esch-sur-Alzette, 19, rue du Nord, constituée suivant acte reçu pardevant Maître Jean SECKLER, notaire de résidence à Junglinster, en date du 28 février 2001, en voie d'être publiée au Mémorial, ici représentée par ses gérants, Monsieur **Robert WOLF**, indépendant, demeurant à L-4260 Esch-sur-Alzette, 19, rue du Nord, Madame **Edna WOLF**, employée privée, demeurant à L-4260 Esch-sur-Alzette, 19, rue du Nord,

nommés à ces fonctions suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire de la prédite société le 28 février 2001,

ci-après dénommée "l'emphytéote",

d'autre part,

il a été convenu le bail à long terme suivant:

Désignation

La Ville relaisse par la présente à titre de bail

emphytéotique à l'emphytéote préqualifié, sous réserve de l'approbation par le conseil communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette, et de l'approbation subséquente par l'Autorité supérieure, libre de toutes dettes, charges, privilèges et hypothèques, un terrain sis à Esch-sur-Alzette, aux lieux-dits "In Sommet" et "Bei Raemerich", section A d'Esch-Nord de la Commune d'Esch-sur-Alzette, faisant partie du lot "2", partie du numéro cadastral 2316/16668, bâtiment(partie)-place d'une contenance de 1 ha 30 a 09 ca, du lot "3", numéro cadastral 2322, bâtiment(partie)-place d'une contenance de 3 a 50 ca, du lot "A2", partie du numéro cadastral 2323, place d'une contenance de 60 ca, et du lot "A3", partie du numéro cadastral 2321, place d'une contenance de 70 ca, terrain d'une contenance globale de 1 ha 34 a 89 ca, suivant plan de mesurage joint à la présente, enregistré à la Direction du Cadastre et de la Topographie sous le no 39/121819 en date du 15 novembre 1999, dressé par Monsieur Gaston DEMUTH, ingénieur-géomètre de la Ville, en date du 19 janvier 2001, vérifié par Monsieur Georges BEMTGEN, ingénieur-vérificateur du Cadastre, en date du 31 janvier 2001, plan sur lequel le terrain donné en location est liséré de couleur rouge.

Le plan prédésigné, signé "ne varietur" par les parties, fait partie intégrante du présent bail avec lequel il sera enregistré en même temps.

Titre de propriété

La partie de terrain, comprenant le lot "2", partie du numéro cadastral A 2316/16668, le lot "A2", partie du numéro cadastral A 2323 et le lot "A3", partie du numéro cadastral A 2321, a été acquise par la Ville d'Esch-sur-Alzette en vertu d'un acte administratif établi entre la Ville et l'Etat Grand-Ducal en date du 8 décembre 1998, enregistré à Esch-sur-Alzette en date du 7 mai 1999, Vol. 313, Fol. 8, Case 12 et transcrit au 2e Bureau des Hypothèques à Luxembourg en date du 14 mai 1999, Vol. 1180, No. 93.

La partie de terrain, prédésignée par le lot "3", numéro cadastral A 2322, a été acquise par la Ville d'Esch-sur-Alzette suivant acte de possession trentenaire, pardevant Maître Francis KESSELER, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, en date du 4 octobre 2000, enregistré à Esch-sur-Alzette en date du 16 octobre 2000, Vol. 862, Fol. 95, Case 3 et transcrit au 2e Bureau des Hypothèques à Luxembourg en date du 8 novembre 2000, Vol. 1252, No. 27.

Durée de l'emphytéose

La présente emphytéose est faite pour un terme de 50 (cinquante) ans, commençant le jour de l'approbation des présentes par l'Autorité Supérieure. Faute de renouvellement à l'expiration de ce terme, l'emphytéose

continuera d'exister jusqu'à révocation.

Destination

Le terrain présentement loué à l'emphytéote sera utilisé par celui-ci pour l'implantation de son entreprise d'ameublement et à la construction d'un bâtiment nécessaire à son exploitation.

Redevance

L'emphytéote payera à la Ville une redevance annuelle de 10.000,- frs /are (dix mille francs par are), soit un montant total de 1.348.900,- LUF (un million trois cent quarante-huit mille neuf cents francs), ou 33.438,36- EUR, payable à la Recette communale chaque année le 31 décembre, et ce pour la première fois le 31 décembre 2000 pour l'année 2000. Le montant de la redevance annuelle est adapté à l'indice du coût de la vie et ce annuellement à l'indice du premier janvier de l'année respective.

Charges et conditions

- 1) Pour autant qu'il n'en est pas dérogé par les présentes, l'emphytéose est subordonnée aux dispositions de la loi sur le droit d'emphytéose du 10 janvier 1824.
- 2) Les constructions ou implantations effectuées sur le terrain loué se font à charge exclusive de l'emphytéote et devront être autorisées par l'Administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette, conformément aux dispositions du règlement général sur les bâtisses.
- 3) L'emphytéote pourra consentir, conformément à la loi, des servitudes indispensables à la réalisation de ses ouvrages, constructions ou installations. Il pourra grever son droit, ainsi que les constructions, ouvrages ou installations qu'il aura édifiés, de privilèges et d'hypothèques.
- 4) A l'expiration du bail par arrivée à terme ou résiliation amiable ou judiciaire, la Ville reprendra les ouvrages, constructions ou installations édifiés par l'emphytéote, ainsi que toutes les servitudes, sans indemnité pour lui. Tous les privilèges ou hypothèques consentis par l'emphytéote ou ses successeurs devront être radiés par ces derniers.
- 5) L'emphytéote pourra sous-louer les constructions édifiées par lui ou concéder des droits d'occupation de celles-ci pour une durée ne pouvant



excéder celle du présent bail.

En cas de sous-location ou de concession des droits d'occupation, l'emphytéote est tenu d'en informer la Ville pour que celle-ci puisse juger si l'activité du sous-locataire ou concessionnaire répond aux conditions d'implantation dans ce secteur.

En cas de résiliation amiable ou judiciaire résultant d'une faute ou négligence de l'emphytéote ou de la non-exécution des charges et conditions du présent bail, avant terme, tous baux, sous-locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par lui, prendront fin de plein droit.

- 6) L'emphytéote prendra le terrain présentement loué dans l'état où il se trouve actuellement avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et non-apparentes y attachées, sans aucune garantie ni répétition de la part de la Ville pour erreur dans la désignation ou dans la contenance indiquée.

L'emphytéote souffrira notamment toutes les servitudes découlant de la présente d'installations publiques de toute nature sur le terrain loué. Tous les changements à ces installations devenant nécessaires par suite des travaux à entreprendre par l'emphytéote se feront à charge de ce dernier.

Ces changements nécessitent l'accord préalable de la Ville et l'exécution des travaux et fournitures nécessaires se fera sous le contrôle des services techniques compétents de la Ville.

- 7) Les travaux de terrassement, de construction et, en règle générale tous les travaux à exécuter dans l'enceinte du terrain loué, se feront à charge exclusive de l'emphytéote.
- 8) En règle générale, l'emphytéote s'oblige à tenir le terrain loué dans un état tel que la sécurité, la salubrité et l'hygiène restent garanties.
- 9) Les impositions et contributions, taxes et autres perceptions de l'Etat ou de la commune, sont à charge de l'emphytéote à partir du jour de l'approbation des présentes par l'autorité supérieure, à l'exception de l'impôt foncier qui sera facturé annuellement, et ce pour la première fois le 1er janvier 2000 pour l'année 2000.
- 10) Tous les frais auxquels les présentes donneront lieu sont à charge de l'emphytéote.
- 11) Le présent bail emphytéotique sera soumis à la

formalité de l'enregistrement et de la transcription.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au Secrétariat Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

D O N T A C T E

Fait et passé à Esch-sur-Alzette à la date qu'en tête des présentes.

Et, après lecture faite et interprétation donnée en langue du pays aux comparants, ils ont tous signé le présent bail.

Suivent les signatures,

ERI S.C.I.

Collège Echevinal
de la Ville d'Esch

Transcrit au 2^{ème} bureau des Hypothèques à Luxembourg,

le 22 août 2001 au Vol. 1291 No 96

Reçu *neuf cent dix frs.*

Droit	
Salaire	500 frs. Le Conservateur
Double	10 frs.
Timbre	400 frs.
Total	910 frs.

[Cpte 17 Communes]

No *57/016AC* Appartient à l'Arrêté Grand Ducal
de _____, Luxembourg, le _____
Pour le Ministre de l'Intérieur,
signé: Le Conseiller de Gouvernement
20.6.2001
Commisariat de District:
Luxembourg, le *25.6.2001*

[Signatures]
Julius Dreyer
Verhoff

Enregistré à ESCH A.C., le - 4 JUL 2001

Vol. 320 fol. 40 case 2

Reçu *quatre cent quatre mille six cent soixante-dix francs*

En 67.845.000.- à 0,6% = 404.670.-
Le Receveur,
M. RIES

Délivré aux fins
de transcription
le 20.08.01

P Le Secrétaire
communal

[Signature]