

VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE

III^e AVENANT au bail emphytéotique du 12 avril 1972

Entre

l'Administration Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette, N° d'identité national 0000 5132 045, établie à L-4138 Esch-sur-Alzette, Place de l'Hôtel de Ville, représentée par son Collège des Bourgmestre et Échevins actuellement en fonction, à savoir :

Monsieur Georges Mischo, Bourgmestre,
Monsieur Martin Kox, Échevin,
Monsieur André Zwally, Échevin,
Monsieur Pierre-Marc Knaff, Échevin,
Monsieur Christian WEIS, Échevin,

ci-après dénommée « **la Ville** » d'une part,

et

La société anonyme **OXYLUX S.A.**, partie du groupe AIR LIQUIDE, établie et ayant son siège social à L-4024 Esch-sur-Alzette, rue de Belval, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B10227, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions et pour les besoins de la présente par **Madame Simona Floris**, Directrice générale,

ci-après dénommée « **l'emphytéote** » d'autre part.

Préambule

- Considérant que suivant acte administratif du 12 avril 1972, approuvé par l'autorité tutélaire en date du 30 mai 1972, transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques à Luxembourg le 3 juillet 1972, vol. 316, no 86, la Ville a donné à bail emphytéotique à Oxylux les parcelles inscrites à l'époque au cadastre de la commune d'Esch-sur-Alzette comme suit :
 - un terrain sis à Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, « auf der Homicht », rue de Belval, partie du numéro 1850/14609, d'une contenance de 35a 60ca ;

- un terrain sis à Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, « auf der Homicht », rue de Belval, numéro 1850/15068, d'une contenance de 35a et 70 ca ;
- un terrain sis à Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, « auf der Homicht », rue de Belval, numéro 1850/14611, d'une contenance de 33a 40ca ;
- un terrain sis à Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, « auf der Homicht », rue de Belval, numéro 1850/15069, d'une contenance de 3ha 48a 39ca ;
- Considérant que le bail emphytéotique a été conclu pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années à compter du 30 mai 1972 ;
- Considérant que par avenant n°1 conclu le 18 janvier 1982, approuvé par l'autorité tutélaire en date du 6 mai 1982, transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques à Luxembourg le 15 juillet 1982, vol. 578, no. 62, la Ville a ajouté les parcelles inscrites à l'époque au cadastre de la commune d'Esch-sur-Alzette comme suit, audit bail emphytéotique, ce sous les mêmes conditions :
 - un terrain sis à Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, « auf der Homicht », rue de Belval, partie du numéro cadastral 1850/15066, d'une contenance de 11a 15ca et désigné par le lot no 1 sur le plan de situation joint audit avenant ;
 - une partie du terrain sis à Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, « auf der Homicht », rue de Belval, partie du numéro cadastral 1850/15067, d'une contenance de 1a 16ca et désigné par le lot no 2 sur le plan de situation joint audit avenant ;
- Considérant que par avenant n°2 du 30 juin 1999, approuvé par l'autorité tutélaire en date du 28 septembre 1999, transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques à Luxembourg le 15 novembre 1999, vol. 1203, no. 19, Oxylux a rétrocédé à la Ville une parcelle de terrain sise à Esch-sur-Alzette, au lieu-dit « Rue de Belval », section A d'Esch-Nord, partie du numéro 1850/15400, d'une contenance de 2ha 33a et 97ca et désignée par le lot « A » sur le plan de mesurage joint audit avenant ;
- Considérant qu'au jour de la conclusion du présent avenant n°3, Oxylux jouit d'un bail emphytéotique sur les parcelles plus amplement désignées comme suit :
 - un terrain sis à Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, lieu-dit « rue de Belval », numéro 1850/19477, d'une contenance de 40a. La parcelle 1850/19477 est un descendant d'une partie de la parcelle 1850/17057 suivant le mesurage n°3585 du 14 décembre 2021 signé par Monsieur François-Xavier Weber, géomètre officiel auprès de GEOCAD S.à r.l.. La parcelle 1850/17057 est un descendant d'une partie de la parcelle 1850/15400. La parcelle 1850/15400 est un

- descendant des parcelles 1850/15068, 1850/15069, 1850/15163, 1850/15164 ;
- un terrain sis à Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, lieu-dit « rue de Belval », numéro 1850/19478, d'une contenance de 1ha 71a 55ca. La parcelle 1850/19478 est un descendant d'une partie de la parcelle 1850/17057 suivant le mesurage n°3585 du 14 décembre 2021 signé par Monsieur François-Xavier Weber, géomètre officiel auprès de GEOCAD S.à r.l.. La parcelle 1850/17057 est un descendant d'une partie de la parcelle 1850/15400. La parcelle 1850/15400 est un descendant des parcelles 1850/15068, 1850/15069, 1850/15163, 1850/15164 ;
- un terrain sis à Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, lieu-dit « rue de Belval », numéro 1850/18003, d'une contenance de 11a 93ca. La parcelle 1850/18003 est un descendant d'une partie de la parcelle 1850/15066 ;
- une partie du terrain sis à Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, lieu-dit « rue de Belval », partie du numéro 1850/15067, d'une contenance de 13a 55ca.
- Considérant que suivant accord tripartite conclu entre la Ville, l'emphytéote et la société anonyme RENAULT RETAIL GROUP Luxembourg S.A., désormais KEOS Luxembourg S.A., ci-après dénommée « **la Société** », l'emphytéote s'est engagé à accepter de rétrocéder une partie des parcelles à la Ville, à charge pour elle de continuer certaines parcelles à la société ;

Considérant que l'emphytéote a remis à la Ville les certificats d'assainissement dressés par LUXCONTROL et GEONCONSEILS en date du 25 novembre 2022. Que les Parties reconnaissent expressément que les conclusions dudit rapport leur sont opposables.

- 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 :

Destination

L'emphytéote rétrocède par la présente à titre gratuit à la Ville, qui l'accepte, libre de toutes dettes, charges, privilèges et hypothèques :

- une parcelle, place (occupée), partie bâtiment, inscrite au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette dans la section A d'Esch-Nord, sous le numéro cadastral 1850/19477, au lieu-dit « Rue de Belval », d'une contenance de 40a, appartenant à la Ville d'Esch-sur-Alzette et donnée en location à

l'emphytéote par bail emphytéotique et ses avenants pré-décrits.

- une parcelle, place (occupée) bâtiment industriel ou artisanal, partie bâtiment, inscrite au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette dans la section A d'Esch-Nord, sous le numéro 1850/19478, au lieu-dit « Rue de Belval », d'une contenance de 1ha 71a 55ca, appartenant à la Ville d'Esch-sur-Alzette et donnée en location à l'emphytéote par bail emphytéotique et ses avenants pré-décrits.

Suite à cette rétrocession, l'emphytéote continue à garder les droits d'emphytéote lui conférés par le bail emphytéotique pré-décrit et les avenants y relatifs sur :

- une parcelle, place (occupée) bâtiment industriel ou artisanal, inscrite au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette dans la section A d'Esch-Nord, sous le numéro 1850/18003, au lieu-dit « Rue de Belval », d'une contenance de 11a 93ca.
- une partie de la parcelle, place (occupée) bâtiment à habitation, inscrite au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette dans la section A d'Esch-Nord, sous le numéro 1850/15067, au lieu-dit « Rue de Belval », d'une contenance approximative de 48 ca.

Le droit de passage, autorisé par la Ville à Oxylux S.A. sur une partie de la parcelle, place (occupée) bâtiment à habitation, inscrite au cadastre dans la commune d'Esch-sur-Alzette dans la section A d'Esch-Nord, sous le numéro 1850/15067, au lieu-dit « Rue de Belval », d'une contenance de 13a 55ca, afin d'accéder à la parcelle 1850/18003 reste de vigueur, étant précisé que la voie d'accès doit rester une voie carrossable.

Sur le plan de situation, faisant partie intégrante du présent avenant, les surfaces faisant l'objet du bail emphytéotique sont désignées par un liseré bleu et la servitude de passage est désigné par un liseré rouge.

Les parcelles détaillées ci-avant sont données à bail emphytéotique avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues ou discontinues.

Redevance

L'emphytéote payera annuellement, à la fin de chaque année sur présentation d'une facture, à la Recette Communale une redevance de **175 € (cent soixante-quinze euros)**, et ce pour la première fois à la fin de l'année 2023.

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 raccordés à la base 1.1.1948). L'indice de référence sera celui du mois de janvier 2022, à savoir 910,27 points. La redevance annuelle en question sera adaptée annuellement en considérant l'indice du mois de janvier de l'année en cours (indice C2), sans pour autant pouvoir descendre en-dessous de la redevance en cours à la date d'adaptation.

Jouissance

Il est de convention entre parties que l'entrée en jouissance des parcelles 1850/19477 et 1850/19478, par la Ville d'Esch-sur-Alzette, aura lieu à partir du jour de l'approbation du présent avenant par le Conseil Communal et les autorités supérieures.

Les parties s'accordent néanmoins sur le fait que la Ville peut, dès approbation du présent avenant par le Conseil communal, conclure un droit de superficie avec la Société pour la parcelle 1850/19478 sous réserve d'y ajouter une clause mentionnant que l'entrée en jouissance effective aura lieu à partir du jour de l'approbation dudit droit de superficie par les autorités supérieures.

Après l'approbation du présent avenant par le Conseil Communal et en attendant l'approbation par les autorités supérieures, l'emphytéote autorise la Ville, respectivement le bénéficiaire du droit de superficie susmentionné, à accéder à la parcelle en question afin de réaliser des travaux préparatoires notamment de démolition, terrassement et excavation, ceci aux risques et périls de ceux-ci.

Charges et conditions

1. La Ville s'engage à ne porter atteinte d'aucune manière aux canalisations existantes d'oxygène et d'azote telles que géolocalisées sur le plan détaillé joint en annexe, (Carte_canalisations_AL_Esch sur Alzette_V3), propriété d'Oxylux, formant une servitude sur les terrains traversés.
2. Oxylux s'engagera également, en fin de bail emphytéotique, au démantèlement de ses installations sur les parties précitées des parcelles numéros 1850/18003 et 1850/15067, ainsi qu'à leur dépollution, ce conformément à la législation alors applicable. A cette fin, Oxylux déposera une déclaration de cessation d'activité sur lesdites parties de parcelles auprès de l'Administration de l'Environnement.
3. Oxylux garantira également la restitution des parties de parcelles en question, libre de toutes dettes, charges, privilèges et hypothèques.

4. Toutes les autres conditions et charges du bail emphytéotique du 12 avril 1972, de l'avenant au bail emphytéotique du 18 janvier 1982 et de l'avenant au bail emphytéotique du 30 juin 1999 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.
5. Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu au présent avenant ou au bail emphytéotique, la législation luxembourgeoise, notamment en matière de bail emphytéotique est d'application.
6. Le présent avenant prendra effet au moment de l'approbation par la Conseil Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette, respectivement par l'autorité supérieure.
7. Le présent avenant sera soumis aux formalités d'enregistrement et de transcription, dont l'emphytéote supportera les frais.

Etabli à Esch-sur-Alzette, le _____ en deux exemplaires originaux.

Le bailleur
Ville d'Esch-sur-Alzette

L'emphytéote
Oxylux S.A.

Georges Mischo, Bourgmestre

Simona Floris, Directrice générale

Martin Kox, Échevin

André Zwally, Échevin

Pierre-Marc Knaff, Échevin

Christian Weis, Échevin