**NUMERO 3655 / 2019**

**BAIL EMPHYTEOTIQUE DU 2 décembre 2019**

L'an deux mille dix-neuf, le deux décembre.

Par-devant Maître **Blanche MOUTRIER**, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette,

**ONT COMPARU**

**D'une part :**

L'**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ESCH-SUR-ALZETTE**, établie à L-4138 Esch-sur-Alzette, Place de l'Hôtel de Ville (matricule n°0000 5132 045),

représentée par son collège des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonction, à savoir Monsieur **Georges MISCHO**, Bourgmestre, Monsieur **Martin KOX**, échevins, Monsieur **André ZWALLY**, échevin, Monsieur **Pierre-Marc KNAFF,** échevin, et Madame **Mandy RAGNI**, échevine ;

. ci-après désignée par " **le propriétaire** ", respectivement la « **Commune** » ;

**D'autre part :**

**L'Association sans but lucratif « BENU VILLAGE ESCH »**, (matricule n° 2017 61 02 072) ayant son siège social à L-1318 Luxembourg, 50, rue des Celtes, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro F11364,

constituée suivant acte sous seing privé en date du 29 mai 2017, publié au Recueil Electronique des Sociétés et Associations sous le numéro RESA_2017_142 le 13 juin 2017,

ici représentée par :

Monsieur Georges KIEFFER, demeurant à L-1318 Luxembourg, 50, rue des Celtes, agissant en sa qualité de délégué à la gestion journalière, en vertu du point 16 de son

contrat de travail et conformément à l'article 22 des statuts de l'association,

ci-après désignée par " **l'emphytéote** ", respectivement « **BENU VILLAGE ESCH** ».

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné d'acter ce qui suit:

## EXPOSE PRELIMINAIRE

- Que l'association sans but lucratif « Benu Village Esch » a pour objet la promotion de l'économie solidaire et circulaire comme concept économique durable transversal ;

- Que la mission de « Benu Village Esch » consiste à développer un concept de type Eco-Village à Esch-sur-Alzette permettant à des starts-ups ainsi qu'a des sociétés reconnues dans le domaine de mettre en vente des produits upcyclés ;

- Que le but consiste à encourager des comportements plus écoresponsables et de renforcer la cohésion sociale ;

- Qu'une convention entre la Ville d'Esch-sur-Alzette et Benu Village Asbl a été signée en date du 30 juin 2017, et que ses objectifs restent de vigueur même si elle prend fin le 31 décembre 2020;

Que ceci exposé, la « **Commune** » met à disposition par bail emphytéotique à « **BENU VILLAGE ESCH** » cet acceptant :

## DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

1) un terrain et un bâtiment sis à L-4018 Esch-sur-Alzette, 32, rue d'Audun, inscrit au cadastre comme suit:

**- Commune d'Esch-sur-Alzette, Section A d'Esch-Nord -**

Numéro **1348/2672**, lieu dit : « Rue d'Audun », place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 1 are, 65 centiares ;

2) un terrain et un hangar sis à Esch-sur-Alzette, rue d'Audun, inscrit au cadastre comme suit:

**- Commune d'Esch-sur-Alzette, Section A d'Esch-Nord -**

Numéro **1350/7475**, lieu dit : « Rue d'Audun », place (occupée), bâtiment industriel ou artisanal, d'une contenance de 3 are, 60 centiares ;

3) un terrain sis à Esch-sur-Alzette, rue d'Audun, inscrit au cadastre comme suit:

**- Commune d'Esch-sur-Alzette, Section A d'Esch-Nord -**

Numéro **1350/7474**, lieu dit : « Rue d'Audun », jardin, d'une contenance de 3 are, 40 centiares ;

4) un terrain sis à Esch-sur-Alzette, Boulevard Prince Henri, inscrit au cadastre comme suit:

**- Commune d'Esch-sur-Alzette, Section A d'Esch-Nord -**

Numéro **1347/16120**, lieu dit : « Boulevard Prince Henri », place, d'une contenance de 6 are, 34 centiares ;

Les prédites parcelles sont plus précisément indiquées sur le plan annexé aux présentes, datant du 18 novembre 2019, faisant partie intégrante du présent contrat de bail emphytéotique, qui après avoir été paraphé « ne varietur » par les comparants, restera annexé au présent acte pour être formalisé avec celui-ci.

## ORIGINE DE PROPRIETE

La parcelle objet des présentes fait partie du domaine communal depuis les débuts du cadastre, mais en tout cas depuis plus de trente années.

## CLAUSES ET CONDITIONS

Le présent contrat est conclu selon les charges et conditions qui suivent:

### Article 1er : Destination des lieux

Le présent bail emphytéotique a pour unique objet de mettre à disposition de l'emphytéote les terrains, le bâtiment et le hangar lui permettant de réaliser son objet social.

Tout usage contraire à l'objet social de l'emphytéote constituera un motif de résiliation immédiat du présent contrat de bail emphytéotique.

### Article 2: Durée du bail

La durée du bail emphytéotique est fixée à une période de 27 (vingt-sept) années à compter du 1er janvier 2020.

Le bail emphytéotique prendra effet au moment de l'approbation par les autorités compétentes.

Une prolongation tacite du présent bail emphytéotique est expressément exclue. Elle ne pourra se faire que moyennant un avenant au présent bail emphytéotique, sans toutefois pouvoir

dépasser la durée maximale de 99 ans.

Le propriétaire se réserve dans ce cas le droit de renégocier les conditions du présent bail emphytéotique.

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

**Article 3: Redevance annuelle**

Le présent droit est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de **1.000 .-€** (**MILLE EUROS**), rattaché 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 d'octobre 2019, à savoir 873,50 points. La redevance annuelle en question sera adapté annuellement le 1er janvier et pour la première fois le 1er janvier 2021 en considérant l'indice du mois de novembre de l'année précédente (indice C2), sans pour autant pouvoir descendre en-dessous de la redevance annuelle en cours à la date d'adaptation.

Le propriétaire informera l'emphytéote, à chaque variation d'indice, du montant de la nouvelle redevance indexée.

La redevance annuelle est payable au 1er janvier 2020 et, par la suite, en début de chaque année sur le compte bancaire du propriétaire **CCPL N° LU32 1111 0000 2121 0000**.

**Article 4: Frais**

L'emphytéote prend à sa charge toutes taxes de consommation relatives à la location des locaux, telles que les frais d'électricité, de gaz, d'eau, de canal, ordures, antenne collective et internet.

Toutes les contributions et impositions, taxes et autres perceptions grevant les biens immobiliers prédésignés sont à charge de l'emphytéote.

**Article 5: Jouissance**

L'emphytéote est conscient de l'état actuel des immeubles donnés en emphytéose pour les avoir visités en début de son projet. Il

déclare expressément accepter les immeubles dans l'état dans lequel ils se trouvent et est conscient du fait que le propriétaire ne procédera ni à des rénovations, ni à une remise en état ou des travaux d'entretien pendant la durée du présent bail emphytéotique.

L'emphytéote prend le terrain en charge sans réserve ni exception avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, et sans garantie de contenance

Le propriétaire décline en tout état de cause, toute responsabilité en rapport avec la conformité des immeubles dans le cadre des activités de l'emphytéote. L'emphytéote qui devrait respecter toute directive de sécurité et de protection concernant les locaux ou personnes, ou toute autre demande de mise en conformité s'engage à le faire sans possibilité de solliciter une quelconque participation du propriétaire pour ce faire.

L'emphytéote devra jouir des lieux en bon père de famille et s'engage à les tenir en bon état.

L'emphytéote mettra tout en œuvre pour prévenir des dégradations aux installations mises à sa disposition par le propriétaire.

L'emphytéote est obligé de procéder à tous les travaux d'entretien, de réparation ou d'améliorations nécessaires des bâtiments construits et à construire et ceci sans recours contre le propriétaire.

Il est obligé d'entretenir également les parties du terrain sur lesquelles rien n'a été construit ainsi que tous les abords, canalisation, etc.

L'emphytéote a le droit d'aliéner les biens, qui sont mis à sa disposition par le présent bail emphytéotique, sous réserve de l'accord du propriétaire.

**Article 6: Transfomations**

L'emphytéote déclare qu'il est en connaissance de cause que s'il prévoit des transformations :

- ces transformations devront être accordées par le propriétaire et avalisées par la Division de l'Architecture de la Ville d'Esch-sur-Alzette ;

- qu'elles se font exclusivement aux frais et aux risques de l'emphytéote;

- qu'aucune indemnisation n'est due pour ces transformations de la part du propriétaire à l'expiration du bail, pour quelque raison que ce soit.

A l'expiration du bail emphytéotique par arrivée à terme ou résiliation amiable ou judicaire, le propriétaire décidera si l'emphytéote est tenu de rétablir les lieux en pristin état ou si le propriétaire lui-même reprendra les ouvrages, constructions ou installations édifiés par l'emphytéote, toutefois sans indemnité pour ce dernier. Tous les privilèges ou hypothèques consentis par l'emphytéote ou ses successeurs devront être radiés par ces derniers.

**Article 7: Sous-location**

L'emphytéote ne peut sous-louer les biens et terrains mis à sa disposition que lorsqu'il est en alignement avec son objet social. Toute autre sous-location est strictement interdite. L'emphytéote devra veiller au respect par son sous-locataire de toutes les dispositions prévues au présent contrat de bail emphytéotique.

**Article 9 : Assurances et recours**

L'emphytéote devra conclure une assurance complète couvrant les biens et le mobilier s'y trouvant, contre - entre autres - les risques locatifs tels que dégâts d'eaux, d'incendie et de bris de glace. En outre, l'emphytéote s'engage à conclure une assurance responsabilité civile concernant les sinistres découlant de l'exploitation et de la jouissance des lieux en général. Cette assurance devra être conclue auprès d'une compagnie d'assurance agrée au Grand-Duché du Luxembourg.

Sur demande du propriétaire des lieux, l'emphytéote devra produire la police d'assurance et la quittance de paiement de la prime afférente.

L'emphytéote prendra les précautions nécessaires pour éviter lors des gelées toutes détériorations des lieux mis à sa disposition.

L'emphytéote est entièrement responsable des dommages causés par ses salariés et tout tiers dont il admet l'accès aux immeubles mis à sa disposition.

**Article 10 : PROTECTION CONTRE LE BRUIT ET AUTRES**

**POLLUTIONS (loi du 09/05/1990 relative aux établissements dangereux, insalubres et incommodes et celle du 10/06/1999 et ses ajoutes relatives aux établissements classés)**

L'emphytéote devra scrupuleusement respecter toutes les prescriptions légales ou réglementaires concernant le bruit et autres sources de pollution, quelle que soit l'autorité administrative qui les émet, et procéder à ses frais à toutes les transformations que la mise en vigueur de dispositions légales ou réglementaires futures dans ce domaine rendra nécessaires.

**Article 11 : Divers**

La nullité éventuelle d'une clause n'entraîne pas la nullité de l'intégralité du contrat, la clause nulle étant à considérer comme non écrite.

Tout avenant au présent bail emphytéotique devra être fait par écrit, quel que soit le contenu ou la valeur de l'objet de l'avenant.

**Article 12: Loi applicable et for juridique**

La loi applicable au présent bail emphytéotique est le droit luxembourgeois. Pour tout litige relevant de l'exécution du présent bail emphytéotique, le Tribunal de Paix d'Esch-sur-Alzette est compétent.

**Article 13: Dispositions finales**

Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu dans le présent bail, les parties se réfèrent aux lois et aux coutumes d'usage, notamment à la loi du 10 janvier 1824 sur l'emphytéose, abrogé par la loi sur le pacte logement du 22 octobre 2008.

**FRAIS ET HONORAIRES**

Tous les frais, droits et honoraires auxquels le présent bail et son enregistrement donneront ouverture seront à charge de l'emphytéote.

**DECLARATION EN MATIERE DE BLANCHIMENT D'ARGENT**

Les parties, en application de la loi du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme portant transposition de la directive 2001/97/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 décembre 2001 modifiant la directive 91/308/CEE du Conseil relative à la prévention de

l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux, déclarent être les bénéficiaires réels de l'opération immobilière faisant l'objet des présentes et en plus que les fonds/biens/droits ne proviennent ni du commerce de stupéfiants, ni d'une des infractions visées à l'article 506-1 du Code Pénal luxembourgeois.

## POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'Étude du notaire instrumentant Blanche Moutrier, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs de l'acte, pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux, ceux de l'état civil des parties et pour corriger d'éventuelles erreurs matérielles.

## REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES

L'étude du notaire dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément au règlement général sur la protection des données (UE) 2016/679 du 27 avril 2016.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les études de notaire participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

La communication de ces données aux tiers peut-être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités) ;

- 60 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Étude du notaire ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

**LOI DU 28 JANVIER 1948**

Avant de clore, le notaire a donné lecture aux parties des articles 1 à 4 et 29 de la loi du 28 janvier 1948 sur la perception juste et exacte des droits d'enregistrement et de succession et leur a exposé la portée de ces dispositions.

Les parties ont affirmé en pleine connaissance des peines énoncées à l'article 29 que le présent acte reflète la totalité du loyer convenu et le notaire déclare qu'à sa connaissance aucune convention n'a été conclue qui modifie la redevance indiquée ou qui soit en contradiction avec le présent texte.

DONT ACTE,

Fait et passé à Esch-sur-Alzette, en l'étude du notaire instrumentaire, date qu'en tête des présentes.

Et après lecture faite et interprétation donnée aux comparants, ils ont tous signé le présent acte avec le notaire instrumentant qui certifie l'état civil des parties, pour autant qu'il s'agisse de personnes physiques, sur base des registres de l'état civil.

(signé) G. MISCHO, M. KOX, A. ZWALLY, P-M KNAFF, M. RAGNI, G. KIEFFER, Blanche MOUTRIER

---

Enregistré à Esch/Alzette Actes Civils, le 11 juin 2020
Relation: EAC / 2020 / 11569
Reçu cent soixante-deux euros
27.000,00 € à 0,50% = 135,00 €
\+ 2/10 = 27,00 €
162,00 €
Le Receveur, (signé) T. Schmitt

N° Ti/6/20
Vu et approuvé
Luxembourg, le 27 mai 2020
Pour la Ministre de l'Intérieur

---

POUR COPIE CONFORME

Esch-sur-Alzette, le 08 octobre 2020

---

Transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg,
le 14 juillet 2020, numéro 2616, numéro 40.

BLANCHE MOUTRIER
NOTAIRE, ESCH-SUR-ALZETTE