

# CONTRACTE DE CENS EMFITÈUTIC

RESOLUCIÓ NÚM..... / .....

A la Casa del Comú d'Encamp, el dia.....

REUNITS :

L'Honorable senyor Cònsol Major de la Parròquia d'Encamp.....  
.....en nom i representació de l'Honorable Comú i en virtut de les facultats que li han estat concedides per la Corporació, d'una part.

I el senyor....., major d'edat, veí de..... **PAS DE LA CASA**....., carrer....., núm..... obrant en son nom propi, d'altra part.

Es reconeixen mútuament les qualitats en les quals diuen obrar i també la capacitat legal per a l'atorgació del present contracte, i diuen:

Que han convingut la constitució d'un cens emfitèutic irredimible, pel temps més avall definit, sobre la parcel·lació cúbica que després es ressenyarà, regint-se aquesta constitució per les següents:

## CLÀUSULES

**Primera:** El Comú d'Encamp i en el seu nom i representació el Cònsol Major, estableix, i en emfiteusi temporal al senyor..... que ho accepta, la parcel·lació cúbica següent..... de..... metres quadrats de superfície, formant part de l'edifici situat al Pas de la Casa, Parròquia d'Encamp, carrer..... núm..... conegut també per «..... **Edifici**.....» de la Urbanització de Sant Pere, de dita localitat.

**Segona:** El censalista es reserva els següents drets:

a) Percebre un luïisme d'un CINC PER CENT sobre el preu de venda i altres alineacions a títol onerós o gratuït, que efectui l'emfiteuta. En els casos d'alineació a títol gratuït, el luïisme es basarà sobre el valor real de l'objecte del present cens, amb totes les seves accessions. En les transmissions per successió, a favor de descendents i ascendents directes i cònjuges no hi haurà lloc a percepció del luïisme.

b) Els drets de fadiga o tempteig, i en el seu cas de retracte a fer valer o usar, respectivament, el primer dins dels quinze dies següents a aquell en que se li hagi fet saber en forma l'alineació projectada; i el segon, o sigui el retracte, dins un any a comptar del dia en que efectivament tingui coneixement de l'alineació i de les condicions en que aquesta hagi estat efectuada. S'entendrà que el dret de retracte només procedeix en els casos en els quals l'emfiteuta incompleixi la seva obligació de posar en coneixement del censalista l'alineació projectada o quan el preu o altres contraprestacions difereixin dels notificats.

c) I el comís, quan l'emfiteuta deixi de pagar dos anualitats de la Pensió que es fixa en Euros, excepte quan el retard en el pagament sigui degut a guerres o calamitats públiques.

Transcorreguts vuit dies del requeriment judicial o notarial practicat pel Censalista, per manca de pagament de tres Pensions consecutives del Cens, el Comú esdevindrà automàticament propietari del local acensat, adjuntant-se, per accessió, a la propietat del terreny sobre el qual estigui construït dit local, del que en podrà prendre possessió per la seva pròpia autoritat i sense altre tràmit; tot sense indemnització de cap mena.

**Tercera:** L'Emfiteuta es compromet a participar a les despeses de viabilitat i demés de caràcter urbà del Pas de la Casa, en les condicions generals de cànon per metre quadrat que establirà el Comú per cada lot, segons situació i destinació del mateix.

**Quarta:** El Censatari té la facultat de cedir aquest Contracte a tota persona física o jurídica, devent però posar-ho en coneixement del Comú d'Encamp, als efectes de la percepció del Lluïsmo o exercici del dret de fadiga.

**Cinquena:** La Pensió és de 3,43 Euros anuals el metre quadrat i haurà de pagar-se per anticipat.

Dita Pensió serà revisable cada tres anys, sempre que el valor de l'Euro hagi sofert una alteració, en més o en menys, que representi el 10% com a mínim del que és ara.

Serviran de base per a determinar si s'ha produït o no dita alteració, els preus promig durant el primer trimestre de l'any en que se sol·liciti la revisió, comparats dits preus amb els actuals, dels següents articles.

a) Un quilogram d'or de 22 carats, en la Borsa de París o en son defecte en la de Zürich, quin preu és avui de 10.392,00 Euros el quilo.

b) El litre de llet que es paga en la indústria lletera a la Seu d'Urgell, essent el preu per litre-grau el de 0,37 Euros.

c) El jornal d'un manobra a les Valls, que actualment és de 10,93 Euros hora.

d) Un quintar d'aufals de 40 quilos, que posat a Andorra és avui de 9,33 Euros.

La revisió es farà l'any que escaigui, pel mes d'abril. El Censalista la comunicarà a l'Emfiteuta per lletra certificada i, de no rebre avís encontrari, dins els seixanta dies següents a la recepció de la carta, s'entendrà que el Censatari hi dóna la seva conformitat. La Pensió així revisada regirà a partir del primer de gener següent.

Si l'Emfiteuta s'oposa a la revisió feta pel Censalista, decidirà aquesta diferència en amigable composició, l'expert que designi el Senyor Batlle més antic en l'exercici del seu càrrec, a instància de la part més diligent. Els honoraris i despeses de l'amigable composició aniran sempre a càrrec del Censatari.

**Sisena:** Amb la signatura del present Contracte, l'Emfiteuta queda obligat a les prestacions, i assumeix els drets, que li corresponguin de conformitat amb el Reglament de Copropietat Horitzontal que sigui aplicable a dit immoble.

**Setena:** Aquest Contracte serà vàlid per una durada de setanta anys, a comptar de la data de la seva signatura, a menys que sigui prorrogat. Les alineacions i transmissions que donguin lloc a percepció de Lluïsmo comportaran l'establiment d'un nou Contracte de setanta anys de duració.

