Convention portant sur la mise en œuvre et l'exécution du PAP NQ « Parc Lankelz »

Entre l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE , dont le siège est établi à l'Hôtel de Ville, B.P. 145, L-4002 Esch sur Alzette, représentée par son Collège Echevinal actuellement en fonction, à savoir :

Monsieur Georges MISCHO, Bourgmestre ;

Monsieur Martin KOX, Echevin ;

Monsieur André ZWALLY, Echevin ;

Monsieur Pierre-Marc KNAFF, Echevin ;

Monsieur Christian WEIS, Echevin ;

ci-après désignée par « la Ville », d'une part,

Et

La société à responsabilité limitée LANKELZ FONCIER S.à.r.l., dont le siège social est situé Zone Industrielle Rolach, L-5280 Sandweiler, immatriculée auprès du RCS de Luxembourg sous le numéro B250631, représentée par Monsieur William LERINCKX, Gérant, Monsieur Raphaël VAN DER VLEUGEL, gérant, Monsieur Nicolas TARNUS, gérant et Monsieur Fabio MAROCHI, Gérant

ci-après désignée par « le Promoteur », d'autre part,

Conjointement dénommées « les Parties » ou individuellement « une Partie ». Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

La présente Convention, ci-après « la Convention », est régie par les principes de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, appelée par la suite « *loi modifiée acdu* » ainsi que par les dispositions du PAG en vigueur, des parties graphiques et écrites du PAP « Parc Lankelz 1ère modification » appelé par la suite « PAP », et du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (ci-après dénommé « RBVS ») de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

La présente Convention est périmée de plein droit, si dans un délai de 3 ans à partir de son approbation par l'autorité de tutelle, le Promoteur n'a pas entamé la réalisation du projet de manière significative. Le délai de péremption peut être prorogé par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins, pour une période d'un an, sur demande motivée du Promoteur. Cette décision est soumise à l'approbation du Conseil Communal ainsi qu'au Ministre ayant l'aménagement communal dans ses attributions.

Aucune disposition de la présente Convention ne peut être interprétée comme étant une forclusion de la Ville à prétendre à des taxes ou autres redevances à percevoir ou à instaurer même ultérieurement au moment de la délivrance du permis de construire.

Article 1. Objet de la convention

Les dispositions de la présente Convention portent sur la mise en œuvre et l'exécution du plan d'aménagement particulier nouveau quartier « Parc Lankelz », approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 2 avril 2019, tel que modifié et approuvé sous la dénomination « Parc Lankelz 1ère modification » par le Conseil Communal dans sa délibération du 20 novembre 2020, en vertu de la procédure allégée autorisée par le Ministre de l'Intérieur en date du 21 octobre 2020.

Ce PAP couvre des fonds d'une contenance de 3ha 23a et 5ca ares, situés au coin de la Pénétrante Lankelz et de la rue Jos Kieffer inscrits au cadastre, sous la section B de Lallange, comme repris dans l'Annexe n°1 – Extrait cadastral du 28 juin 2022 et répartis comme suit :

- n° 20/3615, place occupée, d'une contenance de 44 ares et 60centiares
- n° 20/3616, place occupée, d'une contenance de 35 ares et 63 centiares
- n° 20/3617, place occupée, d'une contenance de 16 ares et 58 centiares
- n° 27/3612, place occupée, d'une contenance de 1 ha 62 ares et 95 centiares
- n° 27/3613, place occupée, d'une contenance de 40 ares et 52 centiares
- n° 27/3614, place occupée, d'une contenance de 20 ares et 11 centiares
- n°27/2653, place occupée, d'une contenance de 2 ares et 66 centiares

La délimitation exacte ainsi que les précisions concernant le mode et le degré d'utilisation du sol des dits fonds sont renseignés par la partie graphique et la partie écrite du PAP appelées par la suite partie graphique et partie écrite.

Il s'agit en l'occurrence de :

- La réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics, appelés par la suite travaux d'infrastructure, nécessaires à la viabilité du PAP, tels que repris en détail en Annexe n°2 par le projet d'exécution approuvé par le Conseil Communal en même temps que la présente Convention, tel que stipulé à l'article 36 de la loi modifiée acdu.
- La réalisation de constructions pour lesquelles les autorisations de construire seront accordées conformément à l'article 37 de la loi modifiée acdu, à savoir, un programme mixte d'une surface totale 67.850 m² SCB. Ce programme immobilier permettra la construction de surfaces commerciales, d'un hall sportif, d'un musée des sports, de surfaces de bureaux et des logements. Le tout sera fondé sur des espaces de parkings en sous-sols.
- La réservation de 10% de la surface construite brute dédiée au logement, ci-après le « Quota », et à la réalisation de logements dits « à coût modéré » destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction et d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, conformément à l'article 24 de la loi du 3 mars 2017 dite « omnibus » modifiant l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4 de la *loi modifiée acdu*.

CHAPITRE I : TRAVAUX

Article 2. Réalisation des travaux d'infrastructure et phasage

Les travaux d'infrastructure visés au présent document sont repris en détail dans l'Annexe n°2 de la présente convention, intitulé « Projet d'exécution » et est accompagné de l'estimation détaillée des coûts formant un ensemble indissociable avec la présente Convention.

Le projet d'exécution ainsi que l'estimation détaillée des coûts sont élaborés par le bureau d'ingénieurs-conseils agréé au Luxembourg, selon les indications du service technique de la Ville.

Toute modification quelconque d'un des documents du projet d'exécution devra être validée par le Collège des Bourgmestre et Echevins préalablement à la réalisation des travaux d'infrastructure et approuvée par la suite par le Conseil Communal et le cas échéant, d'autres autorités compétentes.

Avant le début des travaux d'infrastructure, le Promoteur remettra à la Ville :

- Un planning détaillé, indiquant la date prévisionnelle de l'achèvement des travaux d'infrastructure, la fréquence des réunions de chantier mentionnées à l'article 3 de la présente Convention, ainsi que le montant des tranches pour libérer successivement la garantie bancaire.
- Toutes les autres autorisations octroyées par les administrations compétentes en relation avec la viabilisation de site.

Le Promoteur s'engage à réaliser les voiries jusqu'au niveau de la couche de roulement provisoire (travaux réalisés par l'entreprise de travaux routiers tel que décrit au projet d'exécution) de la chaussée, de même que des trottoirs pour tout le lotissement, en un seul tenant. Les voiries ainsi réalisées seront recouvertes d'une couche de revêtement provisoire permettant leur utilisation pendant la phase chantier. Ces travaux doivent, a priori, et sauf raisons étrangères à la volonté du Promoteur, être achevés 48 mois à partir de leur commencement.

Le Promoteur est autorisé à réaliser le bornage de l'ensemble du PAP dès l'approbation de la Convention. Les permis de bâtir pourront être délivrés dès le dépôt de la garantie bancaire et son acceptation par la Ville.

Du fait de la proximité des ouvrages et du risque de détérioration des infrastructures au cours du chantier, le Promoteur réalisera les travaux d'infrastructure en même temps que les constructions des immeubles.

Les travaux d'infrastructure ne pourront être interrompus qu'en cas d'intempéries ou en cas de force majeure. Par intempéries il faut comprendre les mauvaises conditions météorologiques telles que définies à l'article L. 531-2 (1) du Code du travail. Par cas de force majeure il faut comprendre un événement qui est extérieur au Promoteur et qui lui est irrésistible et imprévisible.

Les travaux d'infrastructure pourront encore être suspendus en cas de redressement judiciaire, faillite, gestion contrôlée ou de toute autre procédure collective dirigée contre le Promoteur, en cas de découverte de pollution, en cas de suspension ou de limitation des travaux du fait des mesures sanitaires prises ou à prendre liée à la crise sanitaire du Covid-19 (étant précisé que toute autre crise sanitaire reconnue officiellement comme telle par les autorités publiques est à considérer comme cas de force majeure) ou en cas d'injonctions administratives ayant une répercussion sur les travaux en cause.

Article 3. Responsabilités relatives à l'exécution des travaux d'infrastructure

Le Promoteur s'engage à réaliser à ses seuls frais tous les travaux d'infrastructure tels que repris dans le projet d'exécution précité, selon les indications du service technique de la Ville et sous la surveillance du bureau d'ingénieurs-conseils agréé au Luxembourg mandaté par le Promoteur.

Tous les frais relatifs à la surveillance des travaux d'infrastructure sont à la charge exclusive du Promoteur qui sera tenu de se conformer aux décisions de détail pouvant être prises au cours des travaux.

Un état des lieux des immeubles et constructions adjacents est à réaliser avant tout commencement de travaux.

Lors de l'exécution des travaux d'infrastructure, le Promoteur s'en tiendra aux instructions des administrations compétentes et réalisera tous les travaux d'infrastructure ainsi que tous les travaux connexes, de quelle nature qu'ils soient, selon les règles de l'art et conformément à la réglementation en vigueur.

Dès le début des travaux d'infrastructure, des réunions de chantier auront lieu régulièrement en présence du Promoteur ou de son délégué, des bureaux d'études engagés, de l'entrepreneur commis et d'au moins un responsable de la Ville.

Le Promoteur doit prendre toutes les précautions pour éviter toute atteinte à la salubrité ou sécurité publique ou toute dégradation des installations privées et publiques existantes.

Les eaux souterraines et les eaux de surface pouvant surgir à l'occasion des travaux d'infrastructure doivent être captées et déviées selon les règles de l'art et conformément à la réglementation en vigueur et ce, aux frais du Promoteur.

Les dépôts de matériaux et de décombres susceptibles d'entraver la libre circulation, de compromettre l'écoulement des eaux ou de nuire à la salubrité ou sécurité publique, sont prohibés.

En cas de besoin, l'entreprise en charge des travaux se chargera du nettoyage de la voie d'approvisionnement du chantier avec les moyens appropriés, ce à ses frais exclusifs.

CHAPITRE II : ASPECTS FINANCIERS

Article 4. Financement des travaux d'infrastructure

Le raccordement aux infrastructures et à la voirie en place se fera aux frais du Promoteur, sur base de toutes les autorisations requises pour l'exécution de ces travaux et suivant les indications de la Ville.

Les frais éventuels pour transformer, déplacer et/ou adapter des infrastructures existantes, hors réaménagement de la rue Jos Kieffer qui sera à charge de Ponts et Chaussées, sont à la charge du Promoteur, pour peu qu'il s'agisse de travaux directement liés à la viabilisation des fonds couverts par le PAP.

Le Promoteur posera à ses frais pour chaque lot privé les raccordements à la canalisation et aux divers réseaux (SUDSTROUM, POST, etc...) jusque sur les terrains des futures propriétés privées.

En cas de non-réalisation des travaux d'infrastructure par le Promoteur et après avertissement par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans suites pendant un délai de 15 jours, lesdits travaux pourront être effectués par la Ville aux frais du Promoteur. Ces frais seront récupérables sur simple présentation de factures des ouvriers et entrepreneurs y employés.

La surveillance exercée par la Ville se fera néanmoins sans reconnaissance préjudiciable aucune, le Promoteur demeurant seul responsable vis-à-vis de la Ville de la parfaite réalisation et de l'exécution des travaux.

Article 5. Garanties

Afin de garantir le parfait achèvement de ces travaux, le Promoteur devra présenter à la Ville, avant le début des travaux, une garantie ou plusieurs garanties bancaires à première demande d'un montant total de 3.225.399,77 € TTC (trois millions deux cent vingt-cinq mille trois cent quatre-vingt-dix-neuf euros soixante-dix-sept centimes).

Le Promoteur présentera 6 garanties bancaires équivalentes à ce montant, réparties selon le phasage des travaux (Phase 1 et Phase 2A+B) et les tranches de travaux (a), (b) et (c) comme suit :

- (a) Terrassement et pose des canalisations pour l'assainissement du site ainsi que la pose de tous les équipements collectifs en réseau souterrain.
- (b) Pose des bordures, files de pavés, trottoirs, candélabres, mise en œuvre de la couche « Binder » dans les rues.
- (c) Dernière couche de roulement avec réception définitive des travaux prévus au projet d'exécution.

Détails des garanties :

- Garantie 1 : Phase 1 tranche (a) : 2.094.870,96 € TTC
- Garantie 2 : Phase 1 tranche (b) : 497.108,84 € TTC
- Garantie 3 : Phase 1 tranche (c) : 50.335,56 € TTC
- Garantie 4 : Phase 2A+B tranche (a) : 400.583,07 € TTC
- Garantie 5 : Phase 2A+B tranche (b) : 164.635,79 € TTC
- Garantie 6 : Phase 2A+B tranche (c) : 17.865,55 € TTC

Elles devront permettre à la Ville, en cas de non-observation du Promoteur de ses engagements, d'effectuer les travaux relatifs aux voiries et autres travaux d'infrastructures du PAP.

Les garanties seront libérées à 100% à la fin de chaque tranche des travaux.

Il est précisé qu'à chaque demande de restitution d'une garantie ou d'une partie de garantie par le Promoteur, les travaux ainsi achevés et jusque-là couverts par cette garantie ou partie de garantie à libérer doivent, préalablement à sa libération, avoir fait l'objet d'une réception telle que décrite à l'article 6 de la présente Convention.

Article 6. Achèvement et réception des travaux d'infrastructure

En fonction de l'avancement des travaux d'infrastructure, et pour libérer successivement la garantie à première demande mentionnée à l'article 5 de la présente Convention, l'achèvement de certaines tranches des travaux d'infrastructure peut être constaté par un procès-verbal de réception.

Le parfait achèvement des travaux d'infrastructure selon les règles de l'art et en conformité avec le projet d'exécution est constaté par un procès-verbal de réception.

Les travaux d'infrastructure sont considérés comme parfaitement achevés et recevables, lorsque la couche de roulement est terminée.

Cette dernière devra être réalisée en une seule fois pour la totalité des rues et surfaces concernées.

Après achèvement des travaux d'infrastructure, le Promoteur remettra à la Ville un plan détaillé, comme construit (plan *as built*), qui indiquera exactement l'emplacement des réseaux ainsi que tous les raccords particuliers sur les places à bâtir privées, y compris les profondeurs sous chaussée.

Seront remis 2 jeux de plans sur papier et un jeu de plan sous le format informatique « dwg » et « pdf ». Y seront également reprises, les emprises pour les servitudes dont sont grevées les fonds, conformément à la partie graphique du PAP.

Un contrôle par caméra de toutes les canalisations enterrées (eaux pluviales & usées) est à réaliser avant la mise en œuvre des revêtements définitifs. Une copie du rapport du passage caméra ainsi que le CD y relatif sont à remettre au service technique de la Ville.

En cas de litige quant à la qualité et à la bonne exécution des travaux d'infrastructure, il sera procédé, aux frais du Promoteur, à une expertise par un homme de l'art agréé, désigné par les deux Parties, ou faute d'accord entre elles, par le Président du Tribunal compétent, siégeant comme juge des référés.

CHAPITRE III: AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Article 7. Demandes d'autorisation de construire

Des autorisations de construire pourront être octroyées avant la réception de la couche de roulement, tel que stipulé à l'article 6 de la présente Convention.

En exécution du PAP et des règlements communaux, une autorisation individuelle devra être sollicitée auprès de la Ville pour toute construction, respectivement tout groupe de constructions. Les constructions seront implantées et conçues conformément à la partie graphique et la partie écrite du PAP « Parc Lankelz 1ère modification » et à toute autre réglementation en vigueur, le cas échéant.

Article 8. Réalisation de logements à coût modéré

L'article 24 de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » modifiant l'article 29 paragraphe 2, alinéa 4 de la loi acdu, qui dispose que « *Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi* » est d'application.

Le pourcentage total à consacrer à la réalisation de logements à coût modéré, s'élève à 10% de la surface construite brute totale dédiée au logement soit 3 942.70 m² de surface constructible brute (ci-après dénommée « SCB ») considérant le total de 39 427.00 m² SCB dédiées au logement sur l'ensemble du PAP.

Les surfaces utiles d'habitation (ci-après dénommées « SUH ») telles que définies dans le Cahier des Charges du Ministère du Logement correspondent à environ 75% de la SCB totale, ce pourcentage pouvant varier légèrement fonction de l'immeuble.

Les logements à coût modéré seront répartis sur les lots 1, 3 et 4.

Prix de vente : 5531,00 € HTVA / m² SCB, soit 6060,00 € TTC / m² SCB (8080,00 € TTC / m² SUH) ventilé en quotes-parts (ci-après dénommées « QP ») comme suit :

- QP Terrain (40%) : 2424,00 € TTC / m² SCB
- QP Etudes : 181.80€ TTC / m² SCB (TVA 17%)
- QP Construction : 3454.20 € TTC / m² SCB (TVA 17% et avec indice 924.32 octobre 2021)

La quote-part Construction uniquement sera indexée en fonction de la variation de l'indice semestriel correspondant au coût de la construction publiée par le STATEC.

Le nouvel indice sera, pour tous les logements à coût modéré d'un même immeuble, l'indice en vigueur au moment de l'établissement de factures d'appels de fonds par le Promoteur à l'Acquéreur.

La quote-part Terrain reste fixe à 2424.00 € TTC / m² SCB. Elle n'est pas soumise à la TVA et ne pourra pas être indexée en fonction de la variation de l'indice semestriel correspondant au coût de la construction publiée par le STATEC.

Pour les quotes-parts Construction et Etudes, la TVA applicable sera celle en vigueur au moment de l'établissement de factures d'appels de fonds par le Promoteur à l'Acquéreur.

Le prix de 6060,00 € TTC/m² SCB a été fixé, en tenant compte

- des données précisées dans le PAP « Parc Lankelz » », approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 2 avril 2019, et tel que modifié et approuvé sous la dénomination « Parc Lankelz 1ère modification », par le Conseil Communal dans sa délibération du 20 novembre 2020, en vertu de la procédure allégée autorisée par le Ministre de l'Intérieur en date du 21 octobre 2020, respectivement sur le total des surfaces construites brutes dédiées au logement.
- des données précisées dans le PAP, à savoir les surfaces construites brutes. En conséquence, le prix comprend toutes les surfaces Annexes potentielles qui seront créées lors de l'élaboration des avant-projets sommaires (ci-après dénommé « APS ») et avant-projets définitif (ci-après dénommés « APD ») de chaque lot du PAP.

Il est donc expressément convenu, que le prix arrêté reste fixe quel que soit la quantité de surfaces Annexes réalisées, comme les espaces verts privés définis dans le PAP, les surfaces ou espaces de circulation, les caves, les locaux techniques, les locaux poussettes, les locaux vélos, les locaux de dépôts, les locaux poubelles, les locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80m, et de manière générale toutes les surfaces non aménageables nécessaires à l'exploitation et au bon fonctionnement des bâtiments.

Le prix de 6060,00 € TTC/m² SCB, comprend, pour chaque logement, un emplacement de stationnement.

Sur base d'un avant-projet sommaire tenant compte des recommandations du cahier des charges du Ministère du Logement, réalisé 18 mois avant le démarrage prévu des travaux, pour les lots 1, 3 et 4, le Promoteur proposera à l'acquisition les logements abordables, successivement chacun de ces 3 lots, dans le respect de l'ordre de priorité ci-dessous :

1- La Ville disposera de 60 jours calendriers suite à la réception de l'offre d'acquisition lui adressée par le Promoteur par lettre recommandée pour lever l'option d'acquisition des logements abordables du lot concerné, aux fins de mise en location ou de cession à des personnes répondant aux conditions prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, aux conditions et prix établis dans la présente convention. La Ville informe de sa décision le Promoteur et l'État, représenté par son ministre en charge du Logement, par courrier recommandé.

2- Si la Ville renonce à l'acquisition de tout ou d'une partie des logements abordables du lot concerné, l'acquisition des logements abordables restants du lot concerné sera proposée par le Promoteur par lettre recommandée à l'État, qui a 60 jours calendriers pour manifester son intérêt à compter de la date de réception de la lettre recommandée, aux conditions et prix établis dans la présente Convention. Il est expressément convenu que l'État peut se faire substituer par un promoteur public ou un établissement public de son choix pour ces acquisitions.

3- Si la Ville et l'Etat renoncent à l'acquisition des logements abordables du lot concerné, le Promoteur s'engagera à réserver les logements abordables de celui-ci, aux conditions et prix fixés ci-avant dans la présente convention, à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Compte tenu des procédures en vigueur pour la demande d'une Aide à la Pierre auprès du Ministère du Logement, le Promoteur s'engage à fournir à l'Acquéreur l'ensemble des données et caractéristiques architecturales, des surfaces détaillées et de coûts estimatifs de construction, pour chacun des lots dédiés au logement à coût modéré. Ces dossiers seront à présenter lors de l'élaboration des dossiers APD et avant la demande d'autorisation de bâtir.

Une notice descriptive sommaire des logements est jointe à la présente Convention, et détermine les grandes lignes, les typologies, surfaces de logements, finitions et équipements à respecter pour ces logements.

Pour chaque logement à coût modéré, le Promoteur est libéré de ses engagements dès notification à la Ville d'une copie de l'acte de vente concernant ledit logement et démontrant le respect de ses obligations.

Les ventes des logements à coût modéré seront soumises à un droit de préemption au profit de la la Ville pendant une durée de vingt (20) ans prenant cours à la date de la signature de l'acte notarié respectif et avec les conditions suivantes qui sont à reprendre en intégralité dans chaque acte notarié :

« L'acquéreur a l'obligation d'habiter personnellement l'immeuble objet du présent acte pendant une période de vingt (20) ans prenant cours à la date à laquelle celui-ci y établit officiellement sa résidence principale (domicile). Il devra l'habiter à titre personnel et principal pendant cette période de vingt (20) ans, toute location étant strictement interdite, sauf en cas de force majeure et après accord préalable et écrit de la Ville. Cette obligation n'incombera pas à ses ayant droits dans l'hypothèse où l'acquéreur viendrait à décéder avant le terme de cette période de vingt (20) ans.

Au cas où l'acquéreur souhaiterait procéder, avant un délai de vingt (20) ans prenant cours à la date du présent acte, à la cession, à titre gratuit ou onéreux, de l'immeuble objet du présent acte, il devra en demander l'accord écrit et préalable à la Ville, qui bénéficiera d'un droit de préemption. Cette obligation incombera également aux ayant droits de l'acquéreur dans l'hypothèse où l'acquéreur viendrait à décéder avant le terme de cette période de vingt (20) ans.

Le prix que la Ville aura à verser pour le rachat du logement correspondra à celui payé par l'acquéreur initial, quel que soit par ailleurs le prix offert par un tiers amateur, majoré, le cas échéant, en fonction de l'évolution de l'indice semestriel moyen du coût de la construction publié par le Service Central de la Statistique et des Etudes Economiques (STATEC), ou le cas échéant d'un remplacement du STATEC par un autre organisme officiel agréé à cette fin, en tenant compte des plus-values éventuelles créées en cours de jouissance, de même que des moins-values.

Sont déduites du prix majoré comme indiqué ci-avant la moins-value normale résultant de la vétusté, calculée forfaitairement au taux d'un pour-cent (1%) l'an de la valeur des constructions, et ce à partir de la date d'achèvement de celles-ci, ainsi que toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des occupants de l'ensemble de l'habitation. Cette valeur sera fixée de commun accord, pièces à l'appui le cas échéant.

À défaut d'accord, la valeur sera déterminée par voie d'experts ou par voie judiciaire.

Le droit de préemption de la Ville perdra tous ses effets dans l'éventualité d'une aliénation de l'immeuble, par adjudication forcée, tenue à la requête d'un établissement de crédit, conformément aux dispositions de l'article 879 du Nouveau Code de Procédure Civile, afin de se faire payer intégralement moyennant le produit de cette vente. »

La TVA applicable sera celle en vigueur au moment de la signature de la cession des lots en vente en l'état de futur achèvement.

Le paiement de la quote-part terrain et des frais d'études se fera à l'acte. La quote-part constructions sera facturée suivant l'avancement du chantier.

CHAPITRE IV: CESSIONS ET SERVITUDES

Article 9. Cession des terrains réservés à la voirie et aux équipements publics

Conformément au point (1) de l'article 34 de la *loi modifiée acdu*, les fonds compris dans le PAP et qui sont réservés à des constructions ou aménagements publics propres à ce PAP seront cédés gratuitement à la Ville après la réception définitive des travaux d'infrastructure. Cette cession de terrain est estimée 19,40 % des surfaces du PAP. Bien que la cession est inférieure à 25%, celle-ci ne donnera lieu à aucun paiement en faveur de la Ville.

Le Promoteur est autorisé à réaliser le bornage de l'ensemble du PAP dès l'approbation de la convention d'exécution. Les permis de bâtir pourront être délivrés dès le dépôt de la garantie bancaire et son acceptation par la Ville.

La délimitation et la contenance exactes des fonds mentionnés ci-avant, telles que reprises par la partie graphique, tout comme la délimitation, la contenance exacte et toute autre désignation cadastrale des différents lots privés, seront confirmées par mesurage cadastral réalisé par un géomètre officiel.

Dès la signature de la présente convention, les fonds à céder ainsi que les lots privés feront l'objet d'un mesurage cadastral à charge du Promoteur et seront ensuite cédés à la commune. L'acte notarié de cette cession se fera dans un délai de 6 mois après la réception des travaux d'infrastructure. Les frais d'acte notarié seront également à charge du Promoteur.

Obligation de publicité

Le Promoteur informera les futurs propriétaires des lots privés des frais leur incombant dans le cadre de la réalisation des constructions, notamment des taxes d'autorisation et de raccordement ou encore du montant de la participation aux frais pour les équipements collectifs, le cas échéant.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS FINALES

Article 10. Cession de la présente convention à un tiers

La présente Convention pourra être cédée par le Promoteur à une tierce personne ou à une société sans autorisation préalable de la Ville. La Ville doit en être avertie par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours avant la transaction.

Le nouvel acquéreur doit s'engager par écrit à accepter toutes les charges et conditions du présent document.

Article 11. Loi applicable et for juridique

Le présent contrat est soumis à la législation en vigueur au Grand-Duché de Luxembourg. Seuls les tribunaux du Grand-Duché de Luxembourg sont compétents.

Article 12. Annexes

Les Annexes suivantes font partie intégrante de la présente convention :

Annexe n°1 : Extrait cadastral

Annexe n°2 : Projet d'Exécution

Annexe n°3 : Notice descriptive des logements à coût modéré

Article 13 Divers

Les Parties s'engagent à exécuter la présente Convention en parfaite bonne foi et s'engagent, en cas de litige, à trouver un arrangement amiable à leur désaccord.

Les frais d'enregistrement de la présente Convention sont à charge du Promoteur.

La présente Convention a été établie en 3 Exemplaires, chaque Partie reconnaissant avoir reçu au moins un original paraphé et signé.

Les présentes conditions pourront être modifiées, après demande écrite du Promoteur et restent soumises à l'approbation du Conseil Communal et du ministre ayant l'aménagement communal dans ses attributions.

La présente Convention est soumise à l'approbation tant du Conseil Communal que du Ministre ayant l'aménagement communal dans ses attributions. Elle ne pourra partant produire d'effets que suite à ces approbations.

Ainsi établie à Esch-sur-Alzette, le

**Pour la Ville d'Esch-sur-Alzette,
Le collège des bourgmestre et échevins**

**Pour le Promoteur,
Lankelz Foncier Sàrl**

Monsieur Georges MISCHO, Bourgmestre,

Monsieur William LERINCKX, Gérant,

Monsieur Martin KOX , Echevin,

Monsieur Raphaël VAN DER VLEUGEL, Gérant,

Monsieur André ZWALLY, Echevin,

Monsieur Nicolas TARNUS, Gérant,

Monsieur Pim KNAFF, Echevin,

Monsieur Fabio MAROCHI, Gérant

Monsieur Christian WEIS, Echevin