

**PROJET**

**VENTE**

**No. Du 25 janvier 2019**

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-cinq janvier.

Pardevant Maître Jean-Paul MEYERS, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette,

**Ont comparu:**

D'UNE PART COMME VENDEUR

La société anonyme « **ESCHO S.A.** » numéro d'identité n° 20112218042, établie et ayant son siège social à L-8064 Bertrange, 21, Cité Millewee, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg sous le numéro B 162904,

constitué aux termes d'un acte reçu par Maître Carlo WERSANDT, notaire de résidence à Luxembourg, en date du 05 août 2011, publié au Mémorial C, numéro 2176 en date du 16 septembre 2011,

dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis sa constitution, ici représentée par deux administrateurs :

Monsieur Jean-Louis BEAUJEAN, demeurant professionnellement à Bertrange

Monsieur Thierry BEAUJEAN, demeurant professionnellement à Bertrange, nommé aux termes de l'assemblée générale extraordinaire, tenue en suite de la prédite constitution et dont le mandat a été renouvelé aux termes de l'assemblée générale du 14 août 2017 publié au Recueil Électronique des Sociétés et Associations sous le numéro RESA\_2017\_220 en date du 19 septembre 2017.

ci-après dénommé "la partie venderesse" ;

D'AUTRE PART COMME ACQUEREUR

**L'Administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette**, numéro national 0000 5132 045,

représentée aux fins des présentes par son collègue des bourgmestre et échevins, à savoir: Monsieur Georges MISCHO, bourgmestre, Monsieur

Martin KOX, Monsieur André ZWALLY et Monsieur Pim KNAFF, échevins, et Madame Mandy RAGNI, échevine, tous demeurant à Esch-sur-Alzette,

ci-après dénommée "la partie acquéreuse", d'autre part;

Lesquelles parties comparantes ont requis le notaire instrumentaire de documenter comme suit l'acte de vente qu'ils ont arrêté et conclu entre eux:

La partie venderesse déclare par les présentes avoir vendu, cédé et transporté en pleine propriété, en s'obligeant à toutes les garanties de fait et de droit, à la partie acquéreuse, ici présente et ce acceptant, tous ses droits et parts de l'immeuble suivant, inscrit au cadastre comme suit:

Dans un immeuble en copropriété sis à Esch/Alzette, 85, rue de l'Alzette, inscrit au cadastre comme suit:

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

Numéro **1467/18198**, lieu-dit: "rue de l'Alzette", place (occupée), bâtiment à habitation, contenant **03 ares 85 centiares**

**a) en propriété privative et exclusive:**

\* **Local de poubelles** constituant le lot numéro **001/U/A/81**, au sous-sol, avec une surface pondérée de cinq virgule quarante-six mètres carrés (5,46 m<sup>2</sup>), faisant une quotité de **3,208/1000ièmes**

Le local de poubelles est à usage de cave.

\* **Commerce-duplex** constituant le lot numéro **006/U/B/81**, au sous-sol, avec une surface pondérée de cent quatre-vingt-dix-neuf virgule zéro neuf mètres carrés (199,09 m<sup>2</sup>), faisant une quotité de **233,971/1000ièmes**

\* **Commerce-duplex** constituant le lot numéro **007/U/B/00**, au rez-de-chaussée, avec une surface pondérée de deux cent cinquante-neuf virgule quatre-vingt-deux mètres carrés (259,82 m<sup>2</sup>), faisant une quotité de **305,341/1000ièmes**

**b) en copropriété et indivision forcée:**

Cinq cent quarante-deux virgule cinq cent vingt millièmes des parties communes, y compris le sol ou terrain (3,208 + 233,971 + 305,341 = 542,520/1.000ièmes).

**Origine de propriété.**

La partie venderesse a acquis lesdits immeubles aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Blanche MOUTRIER, notaire de résidence à Esch/Alzette, en date du 27 septembre 2011, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 04 octobre 2011, volume 1844, numéro 37.

**Prix de vente**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de vente de **deux millions cinq cent mille euros (2.500.000,- €)**

Ce prix est payable par la Ville d'Esch/Alzette endéans trois mois à partir de l'approbation de l'acte notarié par les autorités supérieures compétentes, et sur le vu d'un certificat délivré par le Conservateur des Hypothèques à Luxembourg constatant que l'immeuble vendu est libre de toutes charges privilégiées et hypothécaires, sans intérêts jusque là ou sur base d'une recherche hypothécaire avec une lettre du créancier qui réclame la totalité du produit de vente.

Tous les paiements se feront sans déduction et à l'exclusion de toute compensation, en bonnes espèces ayant cours dans les caisses de l'État, entre les mains et contre les quittances du notaire soussigné, sans que celui-ci ne puisse être considéré comme notaire receveur à ce constitué.

Renonciation au privilège du vendeur et à l'action résolutoire.

A la demande du notaire instrumentaire la partie venderesse déclare renoncer expressément au droit de résolution et au privilège du vendeur et dispenser Monsieur le Conservateur de toute inscription à prendre en vertu du présent acte.

Droit de préemption.

Sur la demande expresse du notaire instrumentaire, la partie venderesse déclare que l'objet de vente n'est grevé d'aucun droit de préemption au profit d'un tiers.

Entrée en jouissance.

L'entrée en jouissance aura lieu à partir de l'approbation de l'acte notarié par les autorités supérieures compétentes.

Clauses et conditions.

1.- La partie acquéreuse prend les biens et droits immobiliers présentement vendus dans l'état dans lequel ils se trouvent actuellement, avec toutes les appartenances et dépendances, sans garantie de la part de la partie venderesse et sans pouvoir exercer aucun recours contre la partie venderesse pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état du sol ou sous-sol, vétusté, dégradations quelconques, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, mitoyennetés, communautés ou alignement pouvant y être afférents, sous réserve de l'application de l'article 1646-1 du Code Civil.

Les parties déclarent que les locaux de commerce sont vendus dans un état non complètement achevé et que les frais concernant les travaux de parachèvement restent à charge de la partie acquéreuse.

Les parties déclarent être parfaitement informées quant à l'état d'achèvement des locaux présentement vendus et des travaux qui reste à charge de la partie acquéreuse, déclarant en faire leur propre affaire.

2.- La partie acquéreuse souffrira toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes, légales et conventionnelles, qui pourraient être attachées aux biens et droits immobiliers présentement vendus. Elle fera valoir les unes et se défendra des autres, le tout à ses risques et périls et sans aucun recours contre la partie venderesse.

La partie venderesse déclare qu'elle n'a personnellement créé aucune servitude et qu'il n'est pas à sa connaissance qu'il en existe une à charge des biens et droits immobiliers présentement vendus.

3.- Il n'y aura de part et d'autre ni garantie ni répétition, soit pour raison de mauvais état, soit pour erreur dans la désignation cadastrale ou pour différence entre la mesure réelle et celle exprimée ; une telle différence, excédât-elle même un vingtième, serait au profit ou à la perte de la partie acquéreuse.

4.- La partie acquéreuse sera tenue de respecter les baux, soit verbaux, soit écrits, pouvant exister et sera par contre subrogée à partir de l'entrée en jouissance dans les droits de la partie venderesse contre les locataires ou fermiers.

Sur demande expresse du notaire instrumentant, la partie venderesse déclare qu'il n'existe ni bail oral ni bail écrit, ni aucune autre charge, obligation ou droit, grevant l'objet présentement vendu et entravant la libre jouissance par la partie acquéreuse de l'immeuble présentement vendu.

5.- A partir de l'entrée en jouissance, toutes les impositions et contributions grevant les biens et droits immobiliers vendus seront à charge de la partie acquéreuse.

6.- Les biens et droits immobiliers vendus sont vendus pour libres de toutes charges hypothécaires et privilégiées et de tous droits de résolution dans le chef de la partie venderesse ou de ses auteurs en ce sens que, s'il en existait, le produit de la vente serait employé jusqu'à due concurrence à les éteindre. Le notaire instrumentaire est chargé de provoquer la radiation à l'amiable aux frais de la partie venderesse. La partie acquéreuse ne pourra différer ou refuser le paiement du prix de vente en vertu de l'article 1653 du Code Civil.

7.- Tous les frais et honoraires des présentes sont à charge de la partie acquéreuse, toutes les parties en étant solidairement tenues envers le notaire.

Toutes les obligations à charge de la partie acquéreuse résultant du présent acte sont solidaires et indivisibles et lient pareillement ses héritiers et ayants-cause.

8.- La partie acquéreuse déclare avoir connaissance de ce que la copropriété par indivis avec les autres copropriétaires des parties de l'immeuble est une indivision forcée et que cette indivision ne tombe pas sous l'application de l'article 815 du Code civil.

9.- La partie acquéreuse doit assumer toutes les clauses et conditions du règlement général de copropriété et participer au règlement des charges communes conformément aux principes y énoncés, sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public de la loi du 16 mai 1975, telle que modifiée et par le règlement grand-ducal du 13 juin 1975.

Ce règlement de copropriété a été arrêté dans un acte de base reçu par le notaire instrumentant en date de ce jour, qui sera transcrit dès avant ou en même temps que les présentes.

La partie acquéreuse reconnaît avoir reçu un exemplaire de ce règlement.

10.- Les charges communes courantes venues à échéance au jour de l'entrée en jouissance restent à charge de la partie venderesse. Toutes charges communes qui ne viennent à échéance que postérieurement au jour de l'entrée en jouissance sont à charge de la partie acquéreuse.

La partie venderesse s'engage à notifier le transfert de propriété au syndic et à faire dresser un décompte relativement aux avances sur frais communs payées par elle et les frais réels communs réduits jusqu'au jour de l'entrée en jouissance, la différence en plus ou en moins entre ces avances et les frais réels étant à bonifier ou à charge de la partie venderesse. A ce sujet, le notaire a attiré l'attention des parties sur le fait que la partie venderesse reste tenue des charges de copropriété jusqu'au jour de la notification au syndic et que la partie acquéreuse, à défaut de notification, devient redevable des arriérés de charges dus par la partie venderesse, sans préjudice de la solidarité résultant du dernier alinéa de l'article 25 de la loi modifiée sur la copropriété.

Les charges pour travaux de remise en état, de remplacement, d'amélioration et, le cas échéant de réfection de parties communes ou d'éléments d'équipement commun, décidés par l'assemblée des copropriétaires avant la date des présentes, lors même que leur exécution ne serait pas encore commencée, et/ou la charge liquide et exigible non encore décomptée restent, à défaut de convention contraire sous seing privé, à charge de la partie venderesse.

11.- La présente vente est consentie et acceptée aux clauses, conditions et dispositions résultant du règlement de copropriété susvisé. La partie acquéreuse est par le seul fait des présentes subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant dudit document ; la partie acquéreuse s'oblige et oblige ses héritiers et ayants droits solidairement et indivisiblement entre eux à l'exécution du règlement de copropriété, pour autant que ces dispositions se rapportent aux parties privatives et aux quotités de copropriété dans les parties communes vendues par les présentes.

12.- Le notaire a encore attiré l'attention des parties sur le fait qu'un décompte doit être fait entre parties quant à la consommation d'énergie, respectivement des autres fournitures, par la lecture des compteurs afférents.

13.- La partie venderesse déclare, conformément à l'article 25 de la loi du 16 mai 1975, qu'il n'existe pas de syndic pour la copropriété dans laquelle les prédits lots sont vendus, et qu'elle est libre de tout engagement envers la copropriété de l'immeuble en copropriété sis à Esch/Alzette, 85, rue de l'Alzette; la partie venderesse s'engage de manière expresse à faire en sorte que la partie acquéreuse ne pourra être ni recherchée, ni inquiétée à ce sujet.

#### **CONDITIONS PARTICULIERES**

L'acte de vente des prédits immeubles, dont question au titre de propriété, contient les conditions spéciales dont la teneur suit et au respect desquelles l'acquéreur se soumet pour autant qu'elles puissent encore le concerner:

#### **CONVENTION**

*Par la présente le propriétaire de la maison 85, rue de l'Alzette autorise le propriétaire de la maison 83, rue de l'Alzette à déverser l'eau de pluie provenant du pignon latéral de sa maison dans le tuyau d'écoulement de la maison 85, rue de l'Alzette. Cette autorisation toutefois est révocable à tout moment par le propriétaire de la maison 85, rue de l'Alzette et ne donnera droit à aucune servitude.*

*En outre le propriétaire de la maison 85, rue de l'Alzette autorise le propriétaire de la maison 83, rue de l'Alzette à munir d'un revêtement le pignon de sa maison dépassant la toiture de la maison 85, rue de l'Alzette, bien que ce revêtement dépasse de 5 cm la mitoyenneté. Toutefois cette autorisation ne donnera droit à aucune servitude et est révocable à tout moment par le propriétaire de la maison 85, rue de l'Alzette dans l'intérêt de sa maison.*

*En outre le propriétaire de la maison 83, rue de l'Alzette s'engage à supporter tous les frais d'entretien de ce revêtement et tous les frais de dégâts causés au propriétaire de la maison 85, rue de l'Alzette, qui peuvent en provenir.*

*Pour parer à toute servitude le propriétaire de la maison 83, rue de l'Alzette versera annuellement au propriétaire de la maison 85, rue de l'Alzette une somme de dix francs.*

*Fait en deux exemplaires à Esch-Alzette, le 12.11.65, un exemplaire étant destiné à chacun des signataires."*

#### **Certificat de performance énergétique.**

La partie venderesse a remis, à l'instant, une copie du certificat de performance énergétique (passeport énergétique) daté du 30 avril 2018 de l'immeuble d'habitation faisant l'objet de la présente vente, à la partie acquéreuse qui le reconnaît expressément, conformément à l'article 11 du règlement

grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation, tel que modifié.

La partie venderesse déclare qu'elle n'a pas pu établir un certificat de performance énergétique concernant les locaux de commerce présentement vendus étant donné qu'il reste à effectuer différents travaux de parachèvement, ce qui expressément accepté par la partie acquéreuse et avec décharge pour le notaire instrumentant.

#### Élection de domicile.

Pour l'exécution des présentes toutes les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

#### Approbation.

La présente transaction reste soumise à l'approbation du Conseil Communal de la Ville d'Esch/Alzette ainsi que des autorités supérieures compétentes.

#### Utilité publique.

Les représentants de la Ville d'Esch/Alzette déclarent, que cette acquisition a été faite dans un but d'utilité publique, à savoir pour des services ouverts au public par la Ville d'Esch-sur-Alzette.

#### Déclaration en matière de blanchiment d'argent.

Les parties déclarent, en application de la loi du 12 novembre 2004, telle qu'elle a été modifiée par la suite, être les bénéficiaires effectifs de l'opération immobilière faisant l'objet des présentes et certifient que les fonds/biens/droits ne proviennent pas d'une infraction visée aux articles 506-1 du Code Pénal et 8-1 de la loi modifiée du 19 février 1973 concernant la vente de substances médicamenteuses et la lutte contre la toxicomanie (blanchiment), respectivement d'un acte de terrorisme tel que défini à l'article 135-1 du Code Pénal (financement du terrorisme).

#### Loi du 28 janvier 1948.

Avant de clore et conformément à la loi, le notaire instrumentaire a donné lecture aux parties, des articles 1 à 4 et 29 de la loi du vingt-huit janvier mil neuf cent quarante-huit, tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession et il leur en a expliqué la portée dans une langue d'elles connue.

Toutes les parties au présent acte ont affirmé, chacune séparément, sous les peines édictées par l'article 29 précité, que le présent acte exprime l'intégralité du prix de vente, et le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, il n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une éventuelle augmentation.

Sur demande expresse du notaire instrumentant, les parties ont affirmé que la présente vente a été conclue sans l'intervention d'un intermédiaire prévu par l'article 2 de la prédite loi du 28 janvier 1948.

#### Déclarations générales.

Les parties déclarent que leur identité est conforme à celle indiquée en tête des présentes et qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens.

La partie venderesse déclare qu'à la date du présent acte, il n'existe aucun litige ou menaces de propriétaires fonciers adjacents ou autres, et relatifs aux droits et biens immobiliers présentement vendus et qu'elle n'a pas connaissance de faits qui risquent de donner lieu à un tel litige.

#### Pouvoirs

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire instrumentant, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour notamment mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et relatifs à l'état civil.

DONT ACTE.

Passé à Esch/Alzette, date qu'en tête des présentes.

Et après lecture faite et interprétation donnée dans une langue d'eux connue, les comparants, connus du notaire instrumentaire par nom, prénom, état et demeure, ont signé le présent acte avec le notaire, qui certifie leur état civil dans le cadre et conformément aux dispositions de la loi du 26 juin 1953.