

## **COMPROMIS DE VENTE**

Entre les soussignés, il a été établi le présent compromis de vente du bien ci-après désigné.

### **Comme VENDEUR d'une part :**

**L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE**, (matricule numéro 0000 51 32 045), établie à L-4138 Esch-sur-Alzette, Place de l'Hôtel de Ville,

ici représentée par son collège des bourgmestre et échevins, à savoir:

- Monsieur **Georges MISCHO**, agissant en sa qualité de Bourgmestre;
- Monsieur **Martin KOX**, agissant en sa qualité d'échevin;
- Monsieur **André ZWALLY**, agissant en sa qualité d'échevin;
- Monsieur **Pierre-Marc KNAFF**, agissant en sa qualité d'échevin;
- Monsieur **Christian WEIS**, agissant en sa qualité d'échevin ;

Ci-après désignée « **La partie Venderesse** ».

### **Comme ACQUEREUR d'autre part :**

La société **BAUCENTER DECKER-RIES s.à r.l.** (numéro d'identité : matricule 19872402910), avec siège social à L – 4024 Esch-sur-Alzette, 90, rte de Belval, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de et à Luxembourg section B sous le numéro RCSL numéro B 26007,

Valablement représentée par

1. Monsieur **Laurent DECKER**, gérant associé
2. Monsieur **Christophe DECKER**, gérant associé

Lesquels ayant la pleine capacité d'engager la prédite société par leurs signatures conjointes.

Ci-après désignée « **La partie Acquéreuse** ».

## **VENTE**

La partie Venderesse vend à la partie Acquéreuse qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

## **DESIGNATION**

Un terrain avec toutes ses appartenances et dépendances, sis à L – 4024 Esch-sur-Alzette, rte de Belval, inscrit au cadastre comme suit :

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

\* Numéro 1850/19477, lieu-dit « Rue de Belval », place (non occupée), d'une contenance de 40 ares.

Tel que ce terrain se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et

mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après désigné « **le Terrain** ».

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Le Terrain appartient à la partie Venderesse pour l'avoir eue rétrocedée d'un bail emphytéotique, originellement transcrit dans un acte administratif datant du 12 avril 1972, suivant l'accord signé avec l'emphytéote, tel qu'adopté par le conseil communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette en date du 30 avril 2021 et approuvé par l'Autorité supérieure (à savoir le Ministère de l'Intérieur) en date du 24 novembre 2021.

### **PRIX DE VENTE ET MODALITÉS DE PAIEMENT**

Cette vente se fait moyennant et pour le prix de **UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS (1.600.000.-€)**. Le prix de vente sera payé par la partie Acquéreuse sur le compte bancaire du notaire ayant procédé à l'acte authentique de vente au plus tard **trois (3) mois** après approbation de l'acte authentique de vente par l'Autorité supérieure (à savoir le Ministère de l'Intérieur). Le cas échéant le notaire payera le(s) créancier(s) hypothécaire(s) avec le prix de vente. Le notaire remettra un certificat de non inscription hypothécaire à la partie Acquéreuse et continuera en même temps le prix de vente respectivement le solde du prix de vente à la Partie Venderesse. A défaut de paiement du prix de vente dans le prédit délai au notaire, le prix de vente sera augmenté de plein droit des intérêts de retard prévus par le chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

### **CLAUSES ET CONDITIONS, SERVITUDES ET SITUATION HYPOTHÉCAIRE :**

La présente vente a lieu sous les clauses et conditions suivantes:

1.- La partie Acquéreuse déclare parfaitement connaître le Terrain. Le Terrain est vendu dans l'état où il se trouvera après son assainissement, tel que certifié par arrêté ministériel, avec toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes, continues ou discontinues y attachées, sans aucune garantie ni répétition de la part de la partie Venderesse, ni pour vices de construction apparents ou cachés, ni pour les nuisances éventuellement causées par la circulation aérienne ou ferroviaire, ni pour la désignation ou la contenance indiquée, dont le plus ou le moins tournera au profit ou à la perte de la partie acquéreuse, la différence en plus ou en moins excédât-elle un vingtième.

2.- La partie Venderesse déclare expressément n'avoir personnellement créé aucune servitude et n'avoir connaissance d'aucune autre servitude pouvant exister à charge du Terrain vendu.

3.- Le Terrain est vendu pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires et de droits de résolution dans le

chef de la partie Venderesse ou de ses auteurs en ce sens que, s'il en existaient, le produit de la vente serait employé à due concurrence à les éteindre.

4.- Sauf convention contraire, la mitoyenneté des murs de clôture et des autres clôtures, pour autant que mitoyenneté il y ait, est comprise dans le présent acte.

### **FRAIS**

Les frais et honoraires de l'acte notarié sont à charge de la partie Acquéreuse.

La partie Acquéreuse déclare à ces fins que cette acquisition est faite dans un but d'utilisation privée, à savoir pour les besoins d'extension de ses activités commerciales.

### **ENTRÉE EN JOUISSANCE**

La partie Acquéreuse deviendra propriétaire du Terrain à compter du jour de l'approbation de l'acte authentique de vente par l'Autorité supérieure (à savoir le Ministère de l'Intérieur).

La partie Venderesse garde la jouissance du Terrain jusqu'au jour de l'approbation de l'acte authentique de vente par l'Autorité supérieure (à savoir le Ministère de l'Intérieur).

### **OBLIGATIONS INCOMBANT A LA PARTIE VENDERESSE JUSQU'AU JOUR DE L'ENTREE EN JOUISSANCE**

A compter des présentes et jusqu'au jour de l'entrée en jouissance, le Terrain restera sous la garde et la possession de la partie Venderesse.

Cette dernière s'obligeant à gérer et entretenir le Terrain en bon père de famille.

La réparation de toute dégradation ou usure inhabituelle du Terrain restera à charge de la partie Venderesse jusqu'au transfert de propriété du Terrain à la partie Acquéreuse.

Par ailleurs, la partie Venderesse et la partie Acquéreuse arrêteront de façon contradictoire l'état du Terrain. Le certificat d'assainissement à établir par un organisme de contrôle agréé, conformément aux dispositions des arrêtés ministériels établis en la matière, fera partie intégrante du constat contradictoire de l'état du Terrain. A cet effet, la partie Venderesse confirme remettre à la partie Acquéreuse une copie du certificat d'assainissement établi par un organisme de contrôle agréé.

La partie Venderesse s'interdit d'aliéner même partiellement le Terrain, de l'hypothéquer, de le grever de charges réelles et perpétuelles, de consentir des droits personnels sur le bien et plus généralement de faire des actes susceptibles d'en changer la destination, l'usage ou la nature ou susceptible d'en déprécier la valeur.

De plus, la partie Venderesse s'engage jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du Terrain au profit de la partie Acquéreuse à n'apporter aucune modification substantielle dans le Terrain par rapport à son état tel que constaté par état des lieux contradictoire entre parties.

La partie Venderesse s'engage à maintenir le Terrain assuré comme propriétaire jusqu'à l'approbation de l'acte authentique de vente par l'Autorité Supérieure (à savoir le Ministère de l'Intérieur).

### **SINISTRE AVANT LA SIGNATURE DE L'ACTE NOTARIE DE VENTE**

Si avant la signature de l'acte notarié de vente, le Terrain était l'objet d'un sinistre rendant ce dernier totalement impropre à sa destination, la partie Acquéreuse a la possibilité, soit :

- de renoncer, sans indemnité, purement et simplement à la réalisation authentique des présentes,
- de conclure néanmoins l'acte notarié de vente contre paiement de l'intégralité du prix de vente à la partie Venderesse mais en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versées par la ou les compagnies d'assurances. La partie Venderesse entendant que dans cette hypothèse la partie Acquéreuse soit purement et simplement subrogée dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances. La subrogation ne prendra effet qu'après conclusion de l'acte notarié de vente et paiement intégral du prix de vente à la partie Venderesse.

La partie Acquéreuse devra exercer son option dans un délai de 60 jours suivant le jour du sinistre au plus tard en informant la partie Venderesse de l'option retenue par lettre recommandée avec accusé de réception (le tampon d'envoi de la poste faisant foi). A défaut d'exercice de l'option par la partie Acquéreuse dans le prédit délai, le choix retenu sera celui de la renonciation à la réalisation de l'acte authentique de vente.

### **SUIVI PROCEDURAL:**

Le Collège des bourgmestre et échevins signera le présent compromis de vente pour la partie Venderesse.

Le compromis de vente sera ensuite approuvé par le Conseil communal et transmis pour approbation à l'Autorité Supérieure (à savoir le Ministère de l'Intérieur).

Par la même occasion, le Conseil communal mandatera le Collège des bourgmestre et échevins à procéder à la signature de l'acte authentique de vente.

Par la suite l'acte authentique de vente sera soumis à l'approbation du Conseil communal, puis de l'Autorité Supérieure (à savoir le Ministère de l'Intérieur).

### **CLAUSES SUSPENSIVES:**

La vente est soumise aux conditions suspensives cumulatives suivantes :

- 1) approbation du compromis de vente par le conseil communal pour le 31 décembre 2022 au plus tard
- 2) signature de l'acte authentique de vente 6 mois au plus tard après le certificat d'assainissement à établir par un organisme de contrôle agréé, conformément aux dispositions des arrêtés

ministériels établis en la matière

- 3) approbation de l'acte authentique de vente 3 mois au plus tard par le conseil communal
- 4) approbation de la vente du Terrain par l'Autorité Supérieure (à savoir le Ministère de l'Intérieur).

Les parties pourront par avenant séparé prolonger de commun accord un ou plusieurs délais fixés ci-avant.

A défaut de réalisation d'une seule des conditions suspensives dans le délai convenu et sans accord des parties à la conclusion d'un avenant, la vente est caduque et sensé n'avoir jamais existé.

Par ailleurs, le présent compromis est fait sous la clause suspensive qu'il devient seulement définitif au moment où un institut de crédit donne son accord par écrit pour le crédit nécessaire au paiement du prix d'achat du Terrain, sinon les deux parties seront libres de tout engagement, sans dédommagement et intérêts.

### **CLAUSE PÉNALE :**

Il est expressément convenu qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus la partie qui entend résilier le compromis devra payer à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible 10% du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie.

Le paiement devra s'effectuer dans un délai de trois (3) mois à compter de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de la partie créancière de l'indemnité, et sans que cette dernière ne soit tenue de justifier l'existence d'un préjudice. Passé ce délai le montant de l'indemnité sera augmenté de plein droit des intérêts de retard prévus par le chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

### **MESURES ADMINISTRATIVES :**

Les parties déclarent qu'à leur connaissance, le Terrain ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites, ni d'aucun pacte de préférence ou de rachat, ni d'aucune emprise sur le sous-sol.

Les parties reconnaissent avoir lu et compris l'ensemble des stipulations du présent compromis de vente et l'avoir signé personnellement.

### **SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

L'acte authentique de vente réitérant les présentes sera reçu par Maître ....., notaire de résidence à Esch-sur-Alzette ou tout autre notaire à choisir d'un commun accord en cas départ en retraite de cette dernière avant réitération des présentes.

La partie Acquéreuse s'engage à faire respecter et exécuter le présent compromis de vente par toute société qui lui succéderait.

Fait sur 6 (six) pages, en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, chaque page étant paraphée, la dernière signée à Esch-sur-Alzette, le 2022, un original ayant été remis à chaque partie.

**Pour la Ville d'Esch-sur-Alzette**

**Pour BAUCENTER DECKER-RIES s.à r.l.**

Georges MISCHO  
Bourgmestre

Laurent DECKER  
Gérant associé

Martin KOX  
Échevin

Christophe DECKER  
Gérant associé

André ZWALLY  
Échevin

Pierre-Marc KNAFF  
Échevin

Christian WEIS  
Échevin

