Convention portant sur la mise en œuvre et l'exécution du PAP NQ 02.03 A « Central Square »

Entre,

L'Administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette (matricule 0000 5132 045), établie en sa maison communale sise L-4138 d'Esch-sur-Alzette, Place de l'Hôtel de Ville, représentée par son Collège des Bourgmestre et Échevins actuellement en fonctions, à savoir :

Monsieur Georges Mischo, bourgmestre ;
Monsieur Martin Kox, échevin ;
Monsieur André Zwally, échevin ;
Monsieur Pierre-Marc Knaff, échevin ;
Monsieur Christian Weis, échevin ;

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

Et,

La société en commandite simple SOCIETE DE DEVELOPPEMENT AGORA S.À R.L. & CIE, établie et ayant son siège social sis L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE, 3 avenue du Rock'n Roll, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B78127, ici représentée par son associée commanditée, la société à responsabilité limitée SOCIETE DE DEVELOPPEMENT AGORA S.À R.L., établie et ayant son siège social sis L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE, 3, avenue du Rock'n Roll, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg, sous le numéro B78126, elle-même régulièrement représentée par Monsieur François DORLAND, Directeur Général d'Agora S.à.r.l., demeurant professionnellement audit siège, d'une part, et Monsieur Alexandre LONDOT, Directeur des Opérations, demeurant professionnellement audit siège, d'autre part, avec pouvoir de signature conjointe conformément à l'article 12 des Statuts modifiés du 02 octobre 2000,

Ci-après désignée par « Agora »), d'autre part,

Conjointement dénommées « les Parties » ou individuellement « une Partie »,

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

La présente Convention d'exécution, 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 02.03 A « *Central Square 2eme modification* » (annexes 1.1 et 1.2), et du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites « *RBVS* » de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Sans préjudice des dispositions légales exposées ci-avant, la *Convention* se réfère également, pour son application, aux dispositions de la Convention de coopération relative à la planification et à la réalisation du projet de développement Belval-Ouest ci-après, « *la Convention de coopération* » signée entre Agora, la Commune de Sanem et la Ville d'Esch-sur-Alzette le 18 juillet 2003 (annexe 2) , et de la Convention cadre pour la réalisation des infrastructures sur le site de Belval ci-après « *la Convention Cadre* » signée entre Agora, la Commune de Sanem et la Ville d'Esch-sur-Alzette le 18 décembre 2007 (annexe 3).

Sauf convention contraire entre les Parties, la présente *Convention* est résiliée de plein droit, si dans un délai de 3 ans à partir de son approbation par l'autorité de tutelle, Agora n'a pas entamé la réalisation du projet de manière significative.

Le délai exposé ci-avant peut être prorogé par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour une période d'un an sur demande motivée d'Agora. 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 au moment de la délivrance du permis de construire ou à instaurer même ultérieurement.

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 0203 A « Central Square», approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 22 mai 2017, tel que modifié et approuvé sous la dénomination « Central Square 1^{ère} modification » par le Ministre de l'Intérieur le 21 novembre 2018, et tel que modifié et approuvé sous la dénomination « Central Square 2ème modification » par le Conseil Communal dans sa délibération du 28 janvier 2022, en vertu de la procédure allégée autorisée par le Ministre de l'Intérieur en date du 26 novembre 2021.

Ce PAP couvre des fonds d'une contenance totale de 5 hectares 43 ares et 99 centiares, dont 1 hectare 11 ares et 57 centiares, au lieudit Arbed-Belval, inscrits au cadastre comme suit, sous la section A d'Esch Nord :

- n° 1884/18921, place, d'une contenance de 11 ares et 52 centiares
- n° 1884/18922, place, d'une contenance de 11 ares et 52 centiares
- n° 1884/18923, place, d'une contenance de 11 ares et 52 centiares
- n° 1884/18924, place, d'une contenance de 11 ares et 52 centiares
- n° 1884/18925, place, d'une contenance de 11 ares et 53 centiares
- n° 1884/18926, place, d'une contenance de 11 ares et 53 centiares

- n° 1884/18927, place, d'une contenance de 11 ares et 53 centiares
- n° 1884/18928, place, d'une contenance de 11 ares et 53 centiares
- n° 1884/18989, place voirie, d'une contenance de 1 are et 91 centiares
- n° 1884/18991, place voirie, d'une contenance de 2 ares et 71 centiares
- n° 1884/18992, place voirie, d'une contenance de 2 ares et 72 centiares
- n° 1884/18994, place voirie, d'une contenance de 1 are et 90 centiares
- n° 1884/19174, place voirie, d'une contenance de 1 are et 90 centiares
- n° 1884/19175, place voirie, d'une contenance de 45 centiares
- n° 1884/19176, place voirie, d'une contenance de 2 ares et 72 centiares
- n° 1884/19177, place voirie, d'une contenance de 1 are et 90 centiares
- n° 1884/19178, place voirie, d'une contenance de 45 centiares
- n° 1884/19179, place voirie, d'une contenance de 2 ares et 71 centiares

La présente *Convention* porte uniquement sur les parcelles se trouvant sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette. Les parcelles du PAP situées dans la Commune de Sanem sont intégrées dans une convention d'exécution séparée.

Les extraits cadastraux et relevés parcellaires correspondants sont joints à la présente *Convention* en annexe n°4.1 à 4.4.

Compte tenu des différents propriétaires listés dans les relevés parcellaires et dont certains disposent d'un droit de tréfonds, repris dans les annexes 4.1 à 4.4 de la présente *Convention*, il est précisé que :

Par acte notarié en date du 30 novembre 2020 passé par-devant Maître Blanche Moutrier notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, la société anonyme Square 42 a fait l'acquisition des parcelles inscrites au cadastre comme suit, au lieudit « Arbed-Belval », sous la section A d'Esch Nord :

- n° 1884/18921, place, d'une contenance de 11 ares et 52 centiares
- n° 1884/18922, place, d'une contenance de 11 ares et 52 centiares
- n° 1884/18923, place, d'une contenance de 11 ares et 52 centiares
- n° 1884/18924, place, d'une contenance de 11 ares et 52 centiares

Par mandat sous seing privé en date du 21 février 2023, la société anonyme Square 42 agissant pour son compte et en son nom a donné plein et entier pouvoir à Agora, qui l'accepte pour signer la présente *Convention* (Annexe 11). La société anonyme Square 42 déclare être parfaitement informée de ses obligations au titre de la présente *Convention*, ce notamment l'Article dont elle reconnaît expressément et irrévocablement se substituer à Agora dans le cas où son projet de construction tel qu'il sera autorisé par la Ville d'Esch-sur-Alzette devait intégrer un programme résidentiel.

Par acte notarié en date du 25 janvier 2021 passé par-devant Maître Blanche Moutrier notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, la société anonyme Square Center S.A. a fait l'acquisition des parcelles inscrites au cadastre comme suit, au lieudit « Arbed-Belval », sous la section A d'Esch Nord :

- n° 1884/18925, place, d'une contenance de 11 ares et 53 centiares ;
- n° 1884/18926, place, d'une contenance de 11 ares et 53 centiares ;
- n° 1884/18927, place, d'une contenance de 11 ares et 53 centiares ;
- n° 1884/18928, place, d'une contenance de 11 ares et 53 centiares ;

Auxquelles s'ajoute le tréfonds, sans le fonds, des parcelles inscrites au cadastre comme suit, au lieudit « Arbed-Belval », sous la section A d'Esch Nord :

- n° 1884/18989, place voirie, d'une contenance de 1 are et 91 centiares ;
- n° 1884/19174, place voirie, d'une contenance de 1 are et 90 centiares ;

Sur lesquelles, le droit de tréfonds repris dans le PAP Central Square 02.03A 2ième modification approuvé le 26 novembre 2021 autorise la réalisation de constructions à partir du deuxième niveau en sous-sol dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines.

Par mandat sous seing privé en date du 22 février 2023, la société anonyme Square Center S.A. agissant pour son compte et en son nom a donné plein et entier pouvoir à Agora, qui l'accepte, pour signer la présente *Convention* (annexe 12). La société anonyme Square Center S.A. déclare être parfaitement informée de ses obligations au titre de la présente Convention, ce notamment l'Article 8 dont elle reconnaît expressément et irrévocablement se substituer à Agora.

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 par le projet d'exécution approuvé par le Conseil Communal en même temps que la présente *Convention*, telque 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:
  - o Lot 42, sauf modification ultérieure, destiné à accueillir un immeuble de bureaux incluant également une partie commerciale en rez-de-chaussée ainsi que des parkings en sous-sols.
  - o Lot 43, sauf modification ultérieure, destiné à accueillir un immeuble mixte incluant un hôtel, des logements aux étages, une crèche et une partie commerciale en rez-de-chaussée ainsi que des parkings en sous-sols.
- La réservation de 10% de la surface construite brute dédiée au logement à la réalisation de logements 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

2.1 Modalités de réalisation des travaux d'infrastructure

Les *travaux d'infrastructure* visés au présent document sont repris en détail dans les Annexes 5.1 à 5.22 de la présente *Convention*, ci-après « *projet d'exécution* » 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 un 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 tant par le Conseil Communal et le cas échéant, d'autres autorités publiques compétentes.

Avant le début des travaux d'infrastructures, Agora 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.

Les *travaux d'infrastructure* sont découpés en tranches et chaque tranche est réalisée au maximum en deux phases conformément à l'annexe 6 de la présente *Convention*. L'annexe 6 indique également les dates estimées de fin de réalisation de chaque tranche.

Les Parties conviennent que la tranche numéro 3 située au-dessus d'un tréfonds pourra éventuellement nécessiter une phase provisoire et une phase définitive. Cette phase provisoire sera nécessaire si les dates de construction du bâtiment du lot 43 (Commune d'Esch-sur-Alzette) et celui du lot 44 (Commune de Sanem) sont trop éloignées et ne permettent pas de réaliser les remblais situés sous la rue Jane Adams en une seule et même phase.

L'annexe 7 montre l'aménagement éventuellement nécessaire permettant d'accéder aux parkings souterrains du lot 43. Cette phase provisoire de la tranche 3 fera l'objet d'une réception provisoire afin de permettre l'accès au public sur ces surfaces et aux parkings du lot 43. Les éventuelles adaptations nécessaires pour rendre les rampes d'accès aux garages accessibles devront être élaborées en conséquence et adaptées aux circonstances réelles.

Agora s'engage à réaliser les voiries jusqu'au niveau de la couche de roulement définitive de la chaussée, de même que les trottoirs sur tout le périmètre du PAP situé sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

2.2 Durée prévisionnelle de réalisation des travaux d'infrastructure

Ces travaux doivent, a priori et sauf raisons étrangères à la volonté d'Agora, être achevés endéans 5 ans après de leur démarrage.

Du fait de la proximité des ouvrages et du risque de détérioration des infrastructures au cours du chantier, Agora réalisera les *travaux d'infrastructure* en même temps que les constructions des immeubles, sans que des retards dans l'achèvement puissent être valorisés si les phases respectives ne sont pas coordonnées.

Agora achèvera les *travaux d'infrastructure* au plus tôt après les travaux de gros œuvre des bâtiments mais au plus tard six mois après que chaque promoteur, en charge de la réalisation des lots 42 et 43, aura libéré les surfaces adjacentes au bâtiment et qu'il aura rempli ses obligations de remise en état envers Agora.

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 évènement qui est extérieur à Agora 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 l'Initiateur de projet, 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*

Agora s'engage à réaliser à ses frais, dans les limites et conditions fixées à l'article 6 de la Convention Cadre, 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 d'un bureau d'ingénieurs-conseils agréé au Luxembourg mandaté par Agora.

Tous les frais relatifs à la surveillance des *travaux d'infrastructure* sont à la charge exclusive d'Agora qui sera tenue 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*, Agora s'en tiendra aux instructions des administrations compétentes et réalisera tous les *travaux d'infrastructure* ainsi que tous les travaux annexes, 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 d'Agora ou de son délégué, des bureaux d'études engagés, de l'entrepreneur commis et d'un responsable de la Ville.

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

Les eaux souterraines et les eaux de surfaces 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 aux frais d'Agora.

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

En cas de besoin ou sur demande expresse des instances chargées du maintien de l'ordre public, l'entreprise en charge des travaux, nettoie la voie d'approvisionnement du chantier avec les moyens appropriés, et à ses frais.

CHAPITRE II : ASPECTS FINANCIERS

Article 4. Financement des travaux d'infrastructure

Le raccordement aux infrastructures et à la voirie en place rendu nécessaire par les *travaux d'infrastructure* se fera aux frais d'Agora, 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, sont à la charge d'Agora, pour autant qu'il s'agisse de travaux directement liés à la viabilisation des fonds couverts par le PAP et définis par *le projet d'exécution* annexé à la présente *Convention*.

Agora posera à ses frais pour chaque lot privé les raccordements à la canalisation, à l'eau, ou aux divers réseaux (SUDSTROUM, POST, etc...) jusque sur les terrains des acquéreurs ou futurs acquéreurs.

En cas de non-réalisation des *travaux d'infrastructure* par Agora dans les délais fixés à l'article 2.2 de la présente *Convention*, et après avertissement par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans suites pendant un délai d'un mois, les ditstravaux pourront être effectués par la Ville aux frais d'Agora. Ces frais étant 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, Agora demeurant seul responsable vis-à-vis de la Ville de la parfaite réalisation et de l'exécution des travaux.

Article 5. Garanties

Compte tenu de l'exécution des infrastructures sur les deux territoires de Sanem et Esch-sur-Alzette, les travaux d'infrastructures sont estimés 8 564 530.40.00 € TTC dont 1 179 448.00 € TTC sur le futur domaine public communal de la Ville.

Afin de garantir le parfait achèvement de ces travaux Agora devra présenter à la Ville, à la signature de la présente *Convention*, une garantie bancaire à première demande d'un montant de 1 179 448.00 € TTC.

La garantie devra permettre à la Ville, en cas de non-observation d'Agora de ses engagements, d'effectuer les travaux relatifs aux voiries et autres *travaux d'infrastructures* du PAP.

La garantie sera libérée à chaque réception d'une tranche de travaux, à hauteur de 29% pour la tranche 1, 31% pour la tranche 2, et 40% pour la tranche 3.

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

Cette garantie à première demande doit émaner d'une institution financière à accepter par la Ville.

Article 6. Achèvement et réception des travaux d'infrastructure

6.1. Achèvement :

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

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 la Partie la plus diligente. Dans tel cas, ledit achèvement sera consigné par procès-verbal signé par les Parties.

En cas de litige quant à la qualité et à la bonne exécution des *travaux d'infrastructure*, il sera procédé, aux frais d'Agora, 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.

6.2. Réception :

La réception des *travaux d'infrastructure* achevés est constatée par procès-verbal de réception élaboré selon procédure, formes et conditions fixées à l'article 9 points (2), (3) et (4) de la *Convention Cadre*.

Concomitamment à la réception des *travaux d'infrastructure*, Agora remettra à la Ville les plans détaillés, comme construit (*plans as built*), qui indiqueront exactement, l'emplacement des réseaux, ainsi que tous les raccords particuliers sur les places à bâtir privées y compris les profondeurs sous chaussées. Un document est établi en même temps que ces plans, dans lequel sont consignés les détails techniques et l'origine de tous les matériaux utilisés.

L'aménagement de surface étant réalisé avec des matériaux qui sortent du cadre des matériaux habituellement utilisés par la Ville, un stock de matériaux de réserve est fourni à la Ville sur la base de la surface des aménagements effectivement réalisés sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Les plans seront remis sous format informatique et en deux exemplaires papier. Les emprises pour les servitudes dont sont grevés les fonds conformément à la *partie graphique* du PAP seront indiquées sur les plans remis.

Un contrôle par caméra de toutes les canalisations enterrées (eaux pluviales et 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.

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 de construire individuelle devra être sollicitée auprès de la commune pour tout *immeuble*, respectivement tout groupe *d'immeubles*. Les constructions seront implantées et conçues conformément à la *partie graphique* et *partie écrite* du PAP 02 03 A « Central Square 2ème modification » et à toute autre réglementation en vigueur, le cas échéant.

Article 8. Réalisation de logements à coût modéré

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* du 19 juillet 2004, et précisant 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.* ».

Les *parties écrite et graphique* du PAP prévoient pour l'ensemble des lots à réaliser, un maximum de logements sans imposer de minimum. La quantité de logements définitive des lots 42 et 43 ne pourra être précisée qu'au dépôt de l'autorisation de construire, par l'acquéreur ou les acquéreurs, respectivement « le Promoteur » ou « les Promoteurs ». Dans ce contexte, le pourcentage total des programmes résidentiels respectifs devra consacrer 10% de la surface construite brute totale dédiée au logement à la réalisation de logements à coût modéré.

Les surfaces utiles d'habitation mentionnées ci-après, telles que définies dans le Cahier des Charges du Ministère du Logement, correspondent à 75% de la surface construite brute, ci-après « SCB », dédiée au logement à coût modéré.

Le prix de vente des logements à cout modéré, ci-après « Prix de vente » a été fixé, tenant compte des données précisées dans le PAP 02 03 A « Central Square», approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 22 mai 2017, tel que modifié et approuvé sous la dénomination « Central Square 1ère modification » par le Ministre de l'Intérieur le 21 novembre 2018, et tel que modifié et approuvé sous la dénomination « Central Square 2ème modification » par le Conseil Communal dans sa délibération du 28 janvier 2022, en vertu de la procédure allégée autorisée par le Ministre de l'Intérieur en date du 26 novembre 2021, respectivement sur le total des surfaces construites brutes dédiées au logement.

En conséquence de ce qui précède, il est donc expressément convenu, que le prix fixé reste identique quel que soit la quantité de surfaces annexes réalisées, comme les espaces verts privés définis dans le PAP, les caves ou espaces de débarras à l'intérieur des logements, les surfaces ou espaces de circulation, 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.

Les emplacements de stationnements uniquement, ne sont pas compris dans le prix de vente des logements à coût modéré tel que défini, et a été convenu séparément.

Le prix de vente de référence, ci-après « Prix de Référence », est le prix moyen au mètre carré, tel que publié par l'Observatoire de l'Habitat pour les ventes d'appartements en état futur d'achèvement, ci-après « VEFA » et tel qu'applicable dans la Ville à la date de dernière actualisation, au 28 septembre 2022, soit 8 488.00 €/m².

Le prix de vente de chaque logement à coût modéré est à calculer sur base de la surface utile habitable multiplié par 80% pour cent du Prix de Référence, soit 6 790.00 € / m².

Le prix de vente de chaque logement à coût modéré s'entend d'une quote-part terrain et d'une quote-part construction incluant les frais d'études.

35% du Prix de Référence correspond à la quote-part terrain soit 2 971.00 €/m².

Compte tenu du pourcentage applicable pour le logement à coût modéré de 80%, la quote-part de terrain est fixée à 2 376.00 € TTC / m² de surface utile habitable et ce prix de vente reste fixe et ne pourra pas faire l'objet d'aucune forme indexation.

65% du Prix de Référence correspond à la quote-part Construction et frais d'études soit 5 517.00 € HT/m².

Compte tenu du pourcentage applicable pour le logement à coût modéré de 80%, la quote-part Construction et frais d'études est fixée à 4 413.00 € / m² de surface utile habitable et ce prix sera indexé en cas d'augmentation de l'indice semestriel correspondant au coût de la construction publiée par le STATEC. Il est précisé ici que ce prix a été fixé à l'indice du coût de construction du mois qui précède celui de la signature de la présente convention.

Les emplacements de stationnement seront vendus au prix fixe de 32 000.00 € HT / emplacement, et ce prix sera également indexé en cas d'augmentation de l'indice semestriel correspondant au coût de la construction publiée par le STATEC. Il est précisé ici que ce prix a été fixé à l'indice du coût de construction du mois qui précède celui de la signature de la présente convention.

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 TVA applicable sera celle en vigueur au moment de l'établissement de factures d'appels de fonds par le Promoteur à l'acquéreur.

Sur base des plans introduits en vue de l'obtention de l'autorisation de construire du lot concerné et du cahier des charges du Promoteur, celui-ci proposera à l'acquisition les logements abordables, dans l'ordre de priorité ci-dessous :

- 1- L'acquisition des logements abordables du lot concerné est proposée par le Promoteur par lettre recommandée à l'État, qui a 60 jours calendriers pour manifester son intérêt, aux conditions et prix établis dans la présente Convention. Il est expressément convenu que l'État peut se faire substituer par un établissement public de son choix pour ces acquisitions.
- 2- Si l'Etat renonce à l'acquisition des logements abordables, ou en cas de silence de l'Etat pendant une durée de 60 jours calendriers commençant à courir à compter de la notification par lettre recommandée, le Promoteur s'engage à réserver les logements abordables, 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'Aides à la pierre au Ministère du Logement, le Promoteur s'engage à fournir à l'acquéreur, l'ensemble des données et caractéristiques architecturales ainsi que les surfaces détaillées pour chaque logement à coût modéré.

Une notice descriptive sommaire (Annexe 8) des logements est jointe à la présente *Convention*, et indique les éléments principaux caractéristiques des logements à coût modéré à savoir, les typologies, les surfaces de logements, les finitions et équipements de 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 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 Commune. 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* du 19 juillet 2004, 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 à 19 ares 37 centiares. Bien que la cession soit inférieure à 25% de la surface totale du PAP sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette, celle-ci ne donnera lieu à aucun paiement en faveur de la Ville. Il est encore renvoyé à la lecture de l'article 12 de la *Convention Cadre*, d'application dans le cadre de la présente *Convention*.

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

Le mesurage cadastral réalisé par un géomètre officiel ne pourra faire l'objet d'une rectification ultérieure, d'aucune nature, s'il concerne les parcelles qui se situent sur la limite entre le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette et le territoire de la Commune de Sanem.

Les Parties reconnaissent qu'en application du PAP les parcelles inscrites au cadastre comme suit, sous la section A d'Esch Nord :

- Numéro 1884/18989, lieu-dit « ARBED-BELVAL », place voirie, contenant 01 ares 91 centiares,
- Numéro 1884/19174, lieu-dit « ARBED-BELVAL », place voirie, contenant 01 ares 90 centiares,

font l'objet d'une séparation entre fonds et tréfonds et, qu'à ce titre, seul le fonds sera transféré dans le domaine public communal de la Ville. Pour le bon ordre il est précisé que le tréfonds destiné à accueillir un parking souterrain et ses équipements est délimité en hauteur, à la cote supérieure de la dalle de premier sous-sol de parking, couches d'étanchéité et de protection de l'étanchéité comprises (Annexe 9). L'ensemble des charges et responsabilités appartiennent au propriétaire du tréfonds en deçà de la cote définie ci-avant.

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 d'Agora et seront ensuite cédés à la Ville. 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 d'Agora.

Article 10. Servitudes

les Parcelles formant le PAP ne sont grevées d'aucune servitude hormis celles ressortant de l'acte reçu par Maître Jean-Joseph WAGNER, notaire de résidence à Sanem, en date du 3 juillet 2019 « SUPPRESSION ET MAINTIEN DES SERVITUDES EXISTANTES ET DES ENGAGEMENTS PRIS », transcrit au deuxième bureau des hypothèques de et à Luxembourg le 28 août 2019, volume 2529, numéro 24, (Annexe 10) faisant suite à l'acte reçu par ledit notaire WAGNER en date du 9 novembre 2011, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de et à Luxembourg le 18 novembre 2011, volume 1854 numéro 66 qui reprend la situation des servitudes exposées dans l'acte de modification des statuts avec apport en nature reçu par le prénommé notaire Reginald NEUMAN en date du 13 novembre 2002.

Parmi les servitudes visées ci-avant les servitudes suivantes concernent les Parcelles formant le PAP :

- Servitude d'évacuation des eaux de surface. Celle-ci précise entre-autre qu'une rétention d'eaux pluviales n'est pas autorisée.
- Servitude relative aux eaux naturelles, qui comporte une servitude d'écoulement des eaux naturelles affluant sur les terrains apportés par ArcelorMittal Luxembourg (anc. Arbed S.A.) à Agora ainsi qu'une servitude de prise d'eaux naturelles affluant sur lesdits terrains et se déversant naturellement dans les étangs d'eaux industriels d'ArcelorMittal Belval & Differdange (anc. ProfilArbed), impliquant l'obligation de garantir la continuité de l'écoulement de toutes ces eaux, et en particulier de l'eau de pluie, vers les étangs et réservoirs visés dans la limite de leur capacité de réception.

Obligation de publicité

Agora informera les futurs propriétaires des lots privés 42 et 43 situés sur le territoire de la Ville, 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 11. Autonomie et interprétation des stipulations

Dans l'hypothèse où l'une quelconque des stipulations de la présente *Convention* serait nulle, illicite, irrégulière ou inopposable en application des dispositions du droit luxembourgeois, il est expressément convenu que le reste des stipulations demeurera régulier, opposable, en vigueur et pleinement applicable aux Parties, indépendamment de la clause nulle, illégale, irrégulière ou inopposable.

Les Parties s'engagent alors à remplacer la stipulation invalidée par une nouvelle clause dont le sens se rapprochera le plus fidèlement possible du sens de cette dernière.

Toutes les stipulations de la présente convention s'interprètent les unes par rapport aux autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier.

Enfin, les titres des articles n'apparaissent à la présente *Convention* que pour la commodité de sa lecture et ne pourront en aucune circonstance être invoqués en vue de son interprétation.

Article 12. Manquement contractuel non signalé

Le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir d'un manquement par l'autre Partie à l'une quelconque des obligations visées à la présente *Convention*, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause.

En conséquence, la Partie qui ne s'est pas prévalu de ce manquement pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation concernée.

Article 13. Cession de la présente *convention* à un tiers

La présente *Convention* pourra être cédée par Agora à une tierce personne ou à une société sans autorisation préalable de la Ville, la Ville d'Esch-sur-Alzette doit être avertie par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 15 jours avant la transaction.

Le nouvel acquéreur doit s'engager par écrit à accepter toutes les charges et conditions de la présente *Convention*.

Article 14. Délai

Tous les délais stipulés à la présente Convention sont décomptés conformément aux dispositions des articles 1256 et suivants du Nouveau code de procédure civile.

Article 15. Election de domicile et droit applicable

Chaque partie fait élection de domicile à l'adresse énoncée en-tête des présentes, où toute notification devra lui être faite.

La présente convention, y compris les obligations non contractuelles en découlant, est régie par le droit luxembourgeois.

Il est enfin convenu que les stipulations de la présente *Convention*, dans la mesure où elles dérogent à des règles supplétives édictées par les lois et règlements, prévaudront sur celles-ci.

Article 16. Résolution amiable des litiges et attribution de juridiction

En cas de différent portant sur la formation, la validité, l'interprétation, l'exécution ou la résiliation des présentes, y compris les obligations non contractuelles en découlant, les Parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour le résoudre amiablement et à engager, sans délai, confidentiellement et loyalement, à la lumière notamment de la Convention cadre relatif à la réalisation des infrastructures sur le site de BELVAL en date du 18 décembre 2007 toutes les discussions nécessaires pour y parvenir.

Néanmoins, si elles ne pouvaient y parvenir, elles s'accordent pour désigner les Juridictions luxembourgeoises aux fins de solutionner leur différent par la voie judiciaire.

Article 17. Annexes

Les 12 annexes suivantes forment, avec la présente convention, un ensemble contractuel indivisible soumis aux mêmes conditions et modalités d'exécution :

Annexes 1.1 et 1.2 : Partie graphique et écrite PAP 02.03 A « Central Square 2eme modification »

Annexe 2 : Convention de Coopération entre Agora, Sanem et Esch-sur-Alzette

Annexe 3 : Convention cadre pour la réalisation des infrastructures sur le site de Belval

Annexes 4.1 à 4.4 : Extraits cadastraux et relevés parcellaires

Annexes 5.1 à 5.22 : Projet d'exécution indissociable de la présente Convention

Annexe 6 : Tranches de travaux, planning

Annexe 7 : Phase temporaire de réalisation rue Jane Adams

Annexe 8 : Note descriptive sommaire des logements

Annexe 9 : Séparation entre fonds et tréfonds – Lot 43

Annexe 10 : Acte reçu par Maître Jean-Joseph WAGNER en date du 3 juillet 2019 « SUPPRESSION ET MAINTIEN DES SERVITUDES EXISTANTES ET DES ENGAGEMENTS PRIS »

Annexe 11 : Lettre de mandat Lot 42

Annexe 12 : Lettre de mandat Lot 43

Article 18. Contradiction dans la documentation contractuelle

En cas de contradiction entre la présente Convention et les annexes précitées, il est expressément convenu que prévaudra toujours la présente Convention.

Si une contradiction devait être identifiée par l'une des Parties dans la documentation contractuelle, celle-ci s'engage à en informer immédiatement l'autre Partie.

Article 19. Divers

Les frais d'enregistrement de la présente *Convention* sont à charge d'Agora.

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 d'Agora et restent soumises à l'approbation du Conseil Communal et du ministre ayant l'aménagement communal dans ses attributions.

Aucune modification ne pourra être déduite, soit du silence d'une Partie, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence ou la durée, les Parties restant toujours libres d'exiger à tout instant la stricte application des stipulations de la présente Convention qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification écrite.

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 qu'à la suite de ces approbations.

Ainsi établie à Esch-sur-Alzette, le

Pour la Ville d'Esch-sur-Alzette,

Le Collège des bourgmestre et échevins

Monsieur Georges MISCHO, Bourgmestre,

Monsieur Martin KOX, Echevin,

Monsieur André ZWALLY, Echevin,

Monsieur Pim KNAFF, Echevin,

Monsieur Christian WEIS, Echevin

Pour Agora,

Monsieur François DORLAND,

Directeur Général d'Agora Sàrl,

Monsieur Alexandre LONDOT,

Directeur des Opérations