

**COMPROMIS DE VENTE
ET CONVENTION DE CESSION D'UN DROIT D'EMPHYTEOSE
Maisons unifamiliales – Quartier Nonnewisen 7N**

Entre

L'Administration Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette, N° d'identité national 0000 5132 045, établie à L – 4138 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 dénommé « le Vendeur », d'une part,

et

Monsieur Prénom NOM, profession, né à _____, le _____ (matricule n°) **et son épouse Madame Prénom NOM**, profession, née à _____, le _____ (matricule n°) demeurant ensemble à _____, déclarant être mariés sous le régime de la _____.

ci-après dénommés « l'Acquéreur », d'autre part,
ci-après désignés collectivement par « les Parties »,

il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

1.1 Le Vendeur s'engage, sous réserve des conditions stipulées ci-après, à vendre à l'Acquéreur, qui accepte, la partie constructions de la maison d'habitation unifamiliale sise à L-_____ Esch-sur-Alzette, n° _____, Rue _____, d'une surface utile habitable de ___ m², comprenant 3 chambre-à-coucher, en propriété privative et exclusive, inscrite au cadastre comme suit :

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

Numéro **2776/19XXX**, lieu-dit « _____ », place (occupée), bâtiment à habitation, contenance _____ a _____ ca,

en notant qu'un droit d'emphytéose sera concédé à l'Acquéreur sur ladite parcelle sur laquelle le logement et ses accessoires sont construits, à compter de la date de signature de l'Acte de vente pour une durée de 99 ans.

1.2 La consistance de l'objet du présent compromis de vente et convention de cession d'un droit d'emphytéose (ci-après le « Compromis »), résulte en outre du plan annexé, dont l'Acquéreur

reconnait avoir reçu un exemplaire. L'Acquéreur atteste bien connaître le bien ci-dessus désigné pour l'avoir visité avant la signature du présent Compromis.

Il est expressément convenu que l'Acquéreur ne pourra fonder aucune réclamation à l'encontre du Vendeur à raison d'une différence de contenance de l'immeuble, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée à titre indicatif aux présentes, cette différence devant, même si elle est supérieure à 1/20e, faire le profit ou la perte de l'Acquéreur.

1.3 L'objet précité est vendu dans l'état partiellement achevé, tel que constaté par l'acquéreur lors sa visite des lieux préalable à la signature du présent contrat – à l'exclusion des travaux de parachèvement qui restent à effectuer par la partie acquéreuse.

Les travaux inclus dans le prix sont :

- L'infrastructure générale et particulière
- Les raccordements aux réseaux de canalisation et de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et télévision
- Les travaux de terrassement et gros œuvre
- Les travaux d'aménagements extérieurs y compris les clôtures, plantations et cabanon technique
- Les travaux de clos-couvert y compris menuiseries extérieures, façades, étanchéité et toiture végétale
- Les travaux de parachèvements comprenant les chapes, les cloisons et les plâtres
- Les travaux de serrurerie
- Les installations techniques d'électricité, de chauffage, de sanitaire et ventilation à l'exception des équipements sanitaires

Les travaux de parachèvements suivants sont à la charge de l'Acquéreur :

- Les revêtements du sol intérieurs
- Les travaux de peinture intérieurs
- Les portes intérieures
- L'installation sanitaire sur tuyauterie existante ainsi que le carrelage mural
- La cuisine
- La fourniture et pose des luminaires
- Les revêtements de sol extérieurs de la terrasse

En vue de l'obtention des subventions énergétiques (PRIME HOUSE /LENOZ) l'Acquéreur recevra une liste de matériaux préconisés pour ces travaux de parachèvements. L'Acquéreur s'engage à effectuer lesdits travaux de parachèvement selon les consignes obtenues. Le Vendeur décline toute responsabilité en cas de non-respect des consignes ainsi fournies.

Le Vendeur informera l'Acquéreur lors de la signature de l'acte notarié des démarches à suivre pour introduire le dossier « prime house » afin d'obtenir les subsides en question. L'Acquéreur s'engage à suivre la procédure en question.

L'acquéreur doit également reprendre les frais pour la purge, le nettoyage et la désinfection des tuyauteries pour l'eau potable.

1.4 Le Vendeur s'engage à concéder à l'Acquéreur un droit d'emphytéose sur le terrain sur lequel le logement et ses accessoires sont construits, à compter de la date de signature de l'Acte de vente pour une durée de 99 ans.

Article 2 : Prix de vente et redevance

2.1 Si les conditions suspensives prévues à l'article 5 du présent Compromis se réalisent, le prix total de la présente vente étant de _____ €, la subvention étatique de _____ €, et la subvention communale de _____ €, le prix à supporter par l'Acquéreur sera de _____ € TTC (TVA récupérable, sous réserve de l'accord des Administration de l'Enregistrement). Ce prix ne comprend pas les taxes individuelles de raccordement du téléphone, de l'antenne collective ou des poubelles....

Ce prix est payable par l'Acquéreur au Vendeur endéans les deux (2) mois après l'accomplissement de la procédure d'approbation de l'acte notarié de vente par le Conseil communal et la transmission au Ministre de l'Intérieur, sans intérêt jusqu'à cette date, mais avec des intérêts de retard de six pourcent (6%) par année à partir de l'échéance jusqu'à solde.

Afin de garantir le bon paiement du prix de vente, le Vendeur fera inscrire un privilège de vendeur sur l'immeuble en question.

2.2 Conformément à l'article 38 du règlement Grand-Ducal modifié du 16 novembre 1998, la redevance annuelle du droit d'emphytéose est fixée à 50,00 € (nombre-indice 100 de l'indice des prix à la consommation en 1948) pour une maison. Le montant de la redevance sera ajusté à l'indice des prix à la consommation à la signature de l'acte de vente et du bail emphytéotique. La redevance annuelle sera rattachée de plein droit et sans mise en demeure à l'évolution de l'indice des prix à la consommation national (IPCN) publié mensuellement par le STATEC sous la rubrique C_ (_____ à la base 1.1.1948). L'indice de référence sera celui du mois de _____, à savoir _____ points. La redevance en question sera adaptée annuellement le 1^{er} janvier et pour la première fois le 1^{er} janvier _____, en considérant l'indice du mois de novembre de l'année précédente (indice C_), sans pour autant pouvoir descendre en-dessous du loyer en cours à la date d'adaptation.

2.3 La redevance annuelle précitée est payable, sur présentation d'une facture, à la fin de chaque année à la Recette Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette, entre les mains du Propriétaire sur son compte bancaire auprès de la CCPL LU32 1111 0000 2121 0000, et ce pour la première fois à la fin de l'année 20_____.

Article 3 : Servitudes et obligations

3.1 Les Parties conviennent que, dans l'intérêt de tous les propriétaires de l'ensemble immobilier, celui-ci sera grevé et bénéficiera de servitudes réciproques auxquelles les propriétaires présents et futurs se soumettent. Il s'agit notamment de servitudes relatives aux lignes et aux conduites d'alimentation en eau et en électricité, aux câbles, à la canalisation, au drainage et à tout aménagement de nature analogue. L'Acquéreur devra tolérer tous les travaux d'entretien et de réparation de ces lignes et conduites.

3.2 Dans l'intérêt de l'harmonie de l'ensemble immobilier, l'Acquéreur devra maintenir son logement en bon état d'entretien et ne pas en modifier l'aspect extérieur sans autorisation préalable et écrite du Vendeur.

3.3 Les maisons sont raccordées au réseau de chaleur urbain de la société Sudcal S.A, avec laquelle l'Acquéreur s'engage à souscrire un contrat de fourniture de chaleur.

3.4 Il est interdit d'aménager d'autres systèmes de chauffage et de production d'eau chaude dans les maisons.

Article 4 : Droit de préemption du Vendeur

Le Vendeur se réserve un droit de préemption pour toute la durée du droit d'emphytéose. A cet effet, préalablement à toute cession, de quelque nature qu'elle soit, de l'objet du présent Compromis, l'Acquéreur notifiera son intention de céder au Vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception, qui disposera alors d'un délai de trois mois à partir de cette notification pour signifier à l'Acquéreur sa décision quant à l'exercice de son droit de préemption.

Le prix que le Vendeur aura à verser en cas de préemption, ci-après le « prix de rachat », correspondra au prix subventionné initialement payé par l'Acquéreur au Vendeur, quel que soit par ailleurs le prix offert par un tiers amateur, majoré en fonction de l'évolution de l'indice du coût de construction publié par le Service Central de la Statistique et des Etudes Economique (STATEC), et sous déduction d'une moins-value normale résultant de l'usure, calculée au taux d'un et demi pourcent (1,50 %) l'an des frais de construction, et ce à dater de ce jour, ainsi que toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des occupants.

Le Vendeur mandatera un expert assermenté pour évaluer, d'une part, la conformité des travaux de parachèvements de parachèvements effectués par l'Acquéreur pour s'assurer de leur mise en œuvre conformément aux règles de l'art, et d'autre part, le montant total des coûts des travaux de parachèvements effectués par l'Acquéreur, listés au paragraphe 1.3 de l'article 3 à l'exception des luminaires et de la cuisine. Le Vendeur invitera l'Acquéreur à être présent pour cette expertise. L'estimation du coût des travaux de parachèvements réalisée par l'expert, sera réalisée sur base des factures acquittées au tarif « finitions standards » (uniquement revêtements de sol et de murs, faux-plafonds, cloisonnements, installations électriques et sanitaires sommaires et radiateurs) avec un amortissement au taux de 5% /an.

En cas de refus de l'expertise par l'Acquéreur, les coûts des travaux de parachèvement ne seront pas pris en compte dans le prix de rachat.

Si l'expertise atteste en conclusion que les travaux de parachèvements n'ont pas été mis en œuvre conformément aux règles de l'art, les coûts de travaux pour la remise en conformité du bien à prévoir par le Vendeur, seront également évalués par l'expert et seront déduits du prix de rachat.

Le logement devra être vendu libre de tout encombrant, de tout meuble et de toute cuisine. A défaut, les frais d'enlèvement seront déduits du prix de rachat.

Article 5 : Conditions suspensives

5.1 Le présent Compromis est soumis aux conditions suspensives suivantes :

1. que le Vendeur obtienne toutes les autorisations requises pour la vente par les administrations compétentes ;
2. que l'Acquéreur obtienne le ou les prêts dont il est fait état dans l'accord de prêt de la banque, réf :, offre du2023, au plus tard avant la signature de l'Acte de vente.

En cas de non-exécution de l'offre telle que décrite sous l'article 5 paragraphe 5.1.2, du fait ou de la faute de l'Acquéreur, menant à un refus d'octroi du prêt, le Vendeur pourra sans autre formalité se prévaloir de la défaillance de cette condition suspensive, auquel cas, les parties seront libérées de leurs engagements réciproques de vendre et d'acheter et l'Acquéreur devra verser au Vendeur la somme de 2% du prix de vente fixé dans le présent Compromis, à titre d'indemnité.

5.2 A défaut de réalisation de ces conditions suspensives à l'échéance convenue et sauf accord des deux Parties pour une prorogation de délai, chacune des Parties reprendra son entière liberté, sans indemnité de part et d'autre. Toutefois, si le défaut de réalisation de ces conditions suspensives était imputable à l'une des Parties, notamment par défaut de diligence, négligence, mauvaise foi, abus de droit, son cocontractant pourrait faire déclarer la condition suspensive accomplie conformément à l'article 1178 du Code civil, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

5.3 Chacune des Parties pourra seule se prévaloir ou renoncer, en tout ou en partie, au bénéfice des conditions suspensives stipulées dans son intérêt exclusif. Elles ne pourront renoncer que conjointement à celles stipulées dans leur intérêt commun.

Article 6 : Conditions essentielles et spéciales

6.1 L'obtention d'une prime d'acquisition est indispensable pour pouvoir prétendre à l'achat d'un logement subventionné.

L'Acquéreur devra produire à l'attention du Vendeur, et au plus tard dans un délai de six mois à compter de la date de signature de l'Acte de vente, un document attestant du versement de la prime de construction par le Service des aides au logement.

6.2 L'Acquéreur s'engage à habiter lui-même le logement faisant l'objet du présent Compromis, à titre de résidence principale et permanente, pendant toute la durée du droit d'emphytéose. Cette obligation s'impose également aux cessionnaires, héritiers et légataires de l'Acquéreur. A des fins de vérification de cette condition, l'Acquéreur est informé que Le Vendeur procédera à des contrôles périodiques.

Le logement ne pourra pas être donné en location. Le logement ne pourra pas être affecté à d'autres fins que l'habitation, par exemple en l'affectant à des fins industrielles, artisanales ou commerciales pendant toute la durée du droit d'emphytéose, sauf à obtenir l'autorisation expresse du Vendeur. Cette obligation s'impose également aux cessionnaires, héritiers et légataires de l'Acquéreur. L'Acquéreur de même que ses cessionnaires, héritiers et légataires ne pourront pas non plus domicilier une entreprise, une société ou une A.s.b.l. à l'adresse du logement.

L'acquéreur, de même que ses héritiers et ayants-cause sont passibles de plein droit et sans qu'il faille pour cela une mise en demeure spéciale, d'une peine conventionnelle d'un montant de 10.000 €, indice 100 du coût de la vie, pour le cas où ils n'affecteraient pas les biens vendus à leur habitation principale et permanente ou les donneraient en location, sous réserve de tous les autres droits de la Ville.

Article 7 : Signature de l'acte authentique de vente et droit d'emphytéose

L'Acte de vente sera conclu dans un délai de 6 mois à compter de la réalisation des conditions suspensives, par devant le notaire Maître Jean-Paul MEYERS, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette. Les honoraires et frais du notaire sont à charge de l'Acquéreur.

A défaut de signature de l'Acte de vente à cette échéance ultime, et d'injonction expresse de régularisation adressée en ce sens par l'une des Parties à son cocontractant, le présent Compromis sera considéré comme entièrement caduque, de plein droit, et les Parties seront déliées de leurs engagements mutuels, sans préjudice de tous dommages et intérêts qui pourraient être réclamés.

Article 8 : Transfert de propriété, entrée en jouissance et abonnements

8.1 D'un commun accord entre les Parties, le transfert de propriété n'aura lieu qu'au jour de la signature de l'Acte de vente, sous la condition suspensive de l'accomplissement de la procédure d'approbation par le Conseil communal et la transmission au Ministre de l'Intérieur.

8.1 L'Acquéreur aura la jouissance des biens vendus à compter de la signature du procès-verbal de réception entre le Vendeur et l'Acquéreur, en notant que ce procès-verbal ne pourra être signé qu'après paiement intégral du prix de vente. A cette occasion, dans le procès-verbal de réception, seront consignés les désordres ou vices apparents qui pourraient être constatés.

Les parties conviennent dès à présent de passer à l'exécution de cette opération de vente dès accomplissement de la procédure d'approbation par le Conseil communal et la transmission au Ministre de l'Intérieur prévue par la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, nonobstant le fait que le Ministre de l'Intérieur dispose d'un délai de trois mois pour annuler la décision d'approbation en cas de contrariété à l'intérêt général ou à la loi.

L'Acquéreur acquittera, à compter de son entrée en jouissance, les impôts, taxes et autres redevances de toute nature auxquels ledit bien peut et pourra être assujéti.

8.2 Au plus tard dans un délai d'un mois à compter de son entrée en jouissance, l'Acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements individuels concernant l'immeuble (eau, gaz, électricité, téléphone, réseaux de télécommunication, télédiffusion ou autres, etc.), ainsi que de toute police d'assurance individuelle, contrats d'entretien, contrat d'affichage publicitaire, de sorte que le Vendeur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

A cet effet, le Vendeur remettra, le jour de la signature de l'Acte de vente, à l'Acquéreur les contrats d'abonnement que l'Acquéreur s'engage à compléter et à renvoyer aux différents fournisseurs concernés au plus tard dans le délai d'un mois à compter de son entrée en jouissance.

L'Acquéreur s'engage à justifier de la réalisation de cette démarche à première demande du Vendeur, de manière que ce dernier puisse dégager sa responsabilité et obtenir le versement de tout dépôt de garantie ou avance sur consommation par lui versé.

8.4 Pour l'information de l'Acquéreur, le Vendeur déclare en outre que les biens et droits immobiliers objets des présentes :

- sont raccordés au réseau public d'adduction d'eau de la Ville d'Esch-sur-Alzette ;
- sont raccordés au réseau d'électricité par abonnement souscrit pour une puissance de 40A, auprès de Sudstroum ;
- ne sont pas raccordés à un réseau public de gaz. L'énergie calorifique pour le fonctionnement du chauffage et de la production d'eau chaude est générée à partir d'une centrale de chauffage urbain auprès de Sudcal.

Article 9 : Garanties

9.1 Le Vendeur déclare que l'immeuble objet du présent compromis entre dans le champ d'application des articles 1792 et 2270 du Code civil pour avoir été construit depuis moins de dix ans.

Les articles 2270 et 1792 du Code civil instituent une double garantie à compter de la réception des travaux par le Vendeur :

- Une garantie décennale (10 ans à compter de la réception des travaux) pour les vices d'une certaine gravité affectant la solidité du gros-œuvre ;
- Une garantie biennale (2 ans à compter de la réception des travaux) pour les vices sur les menus ouvrages, sans distinguer la gravité du vice.

Pour tous les cas de figure relevant des garanties susmentionnées, les Parties se référeront à la jurisprudence applicable en la matière.

La date de réception des travaux par le Vendeur sera indiquée à l'Acte de vente.

Le Vendeur précise qu'une assurance de responsabilité biennale et décennale a été contractée auprès de en date du, sous la référence n°..... Un certificat attestant de l'existence d'une telle assurance sera annexé à l'Acte de vente.

9.2 En cas de sinistre, l'Acquéreur devra dans un premier temps le déclarer à son assurance habitation.

Si l'assurance habitation ne prend pas en charge le sinistre, l'Acquéreur ou son assurance habitation devra alors :

- Déclarer le sinistre à l'assurance de responsabilité biennale et décennale susvisée ;
- Contacter en même temps l'entreprise ayant réalisé les travaux sur lesquels est survenu le sinistre (la liste des entreprises par corps de métier figure dans le dossier as-built qui sera annexé à l'Acte de vente) ;
- La franchise sera à charge de l'Acquéreur.

Article 10 : Certificat de performance énergétique

L'Acquéreur déclare avoir reçu du Vendeur la copie du certificat de performance énergétique, annexé au présent Compromis. L'original lui sera remis le jour de la signature de l'Acte de vente.

Article 11 : Approbation

L'Acte de vente sera soumis à approbation par le Conseil Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette, et à sa transmission électronique par le Ministre de l'Intérieur, conformément à l'article 105(1) 3° de la loi communale telle que modifiée.

Article 12 : Plan Directeur Sectoriel Logement

Conformément aux dispositions de l'article 22 paragraphe 1er de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, et à l'attestation délivrée par le Ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions en date du 20 juillet 2021, l'objet du présent contrat n'est pas concerné(e) par les prescriptions d'un projet de plan directeur sectoriel logement.

Article 13 : Entrée en vigueur

Le présent Compromis entrera en vigueur à la date de sa signature, sous réserve de son approbation par le Conseil communal, respectivement de sa transmission électronique au Ministère de l'Intérieur, conformément à l'article 105(1) 3° de la loi communale telle que modifiée.

Article 14. Modification du compromis

Toute modification du présent Compromis nécessite un avenant écrit, dûment signé pour acceptation par chacune des parties.

Article 15 : Droit applicable et juridiction compétente

Le présent Compromis de vente est soumis au droit luxembourgeois ainsi qu'à la compétence exclusive des juridictions de l'arrondissement judiciaire de Luxembourg.

Article 16 : Annexes

Les annexes suivantes font partie intégrante du présent Compromis :

Annexe 1 : Plan

Annexe 2 : Copie du certificat de performance énergétique

Annexe 3

.....

Fait à Esch-sur-Alzette, le _____, en tant d'exemplaires que de parties, chacun d'eux constituant un original.

L'Acquéreur

Le Vendeur