

Numéro ++++++

V E N T E du 28 avril 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-huit avril.

Pardevant Maître Léonie Grethen, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette.

ONT COMPARU:

Comme partie venderesse, d'une part

« **L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE** », établie à L-4138 Esch-sur-Alzette, Place de l'Hôtel de Ville (Matricule numéro 0000 5132 045), représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonction, à savoir :

Monsieur Georges MISCHO, Bourgmestre,

Monsieur Martin KOX, échevin,

Monsieur André ZWALLY, échevin,

Monsieur Pierre-Marc KNAFF, échevin, et

Monsieur Christian WEIS, échevin,

Comme partie acquéreuse, d'autre part

La société à responsabilité limitée « **BAUCENTER DECKER-RIES s.à r.l.** » (matricule numéro 19872402910), établie et ayant son siège social à L-4024 Esch-sur-Alzette, 90, rue de Belval, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg sous le numéro B 26007,

constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Reginald NEUMAN, alors notaire de résidence à Bascharage, en date du 7 mai 1987, publié au Mémorial C numéro 258 du 21 septembre 1987,

et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître Alex WEBER, alors notaire de résidence à Bascharage, en date du 09 octobre 2014, publié au Mémorial C numéro 3480 du 20 novembre 2014,

ici représentée par ses deux gérants :

Monsieur Laurent François Robert DECKER, né à Esch-sur-Alzette le 26 avril 1985, demeurant professionnellement à L-4024 Esch-sur-Alzette, 90, rue de Belval,

agissant en sa qualité de gérant de ladite société,

nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale extraordinaire reçu par Maître Alex WEBER, notaire de résidence à Bascharage, en date du 9 octobre 2014, publié au Mémorial C numéro 3480 du 20 novembre 2014,

et

Monsieur Christophe DECKER, né à Esch-sur-Alzette, le 22 février 1990, demeurant professionnellement à L-4024 Esch-sur-Alzette, 90, rue de Belval,

agissant en sa qualité de gérant de ladite société,

nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale ordinaire, en date du 15 octobre 2020, publié au Recueil Électronique des Sociétés et Associations n°RESA_2020_232.66, le 20 octobre 2020.

Lesquels comparants ont requis le notaire instrumentant de documenter l'acte de vente qu'ils ont déjà conclu entre eux comme suit:

La partie venderesse déclare vendre par les présentes à la partie acquéreuse, cet acceptant, l'immeuble suivant :

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

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

Numéro **1850/19477**, lieu-dit: "rue de Belval", place (occupée) partie bâtiment, contenant 40 ares

TITRE DE PROPRIETE

Le terrain provenant de l'ancien numéro **1850/17057** qui à son tour provient de l'ancien numéro **1850/15400**, ce dernier provenant des anciens numéros cadastraux 1850/15068, 1850/15069, 1850/15163 et 1850/15164) appartient à l'Administration communale d'Esch-sur-Alzette pour l'avoir acquis comme suit :

partiellement de la société Union Foncière en vertu d'un acte de vente reçu par Maître Robert ELTER, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, numéro 121 de son répertoire, en date du 31 mars 1958, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 17 juin 1958, volume 86, numéro 158 ;

partiellement de Monsieur Aurelio BONARIA en vertu d'un acte administratif d'échange, en date du 17 octobre 1963, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 22 février 1964, volume 176, numéro 62 ;

partiellement des consorts WESTER en vertu d'un acte de vente reçu par Maître Georges BOURG, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, en date du 22 mars 1971, numéro 165 transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 18 juin 1971, volume 296, numéro 17 et sur l'association sans but lucratif « Aide aux missionnaires belge de la Compagnie de Jésus », en vertu d'un acte de vente reçu par Maître Georges BOURG, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, en date du 18 octobre 1971, numéro 583 de son

répertoire, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 02 décembre 1971, volume 304, numéro 72.

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur l'acte administratif dénommé « *Ille avenant au bail emphytéotique du 12 avril 1972* », signé en date du 27 janvier 2023, et en voie de formalisation et plus particulièrement sur la rétrocession du droit d'emphytéose sur la prédite parcelle par l'ancien emphytéote, la société OXYLUX S.A. au propriétaire, à savoir l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE.

Lequel acte administratif, après avoir été signé « *ne varietur* », par les comparants et le notaire instrumentant, restera annexé aux présentes pour être formalisé avec elles.

PLAN DIRECTEUR SECTORIEL ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Il résulte d'une attestation concernant l'aménagement du territoire, émise en date du 21 mars 2023, par Monsieur le Ministre de l'Aménagement du territoire conformément aux dispositions de l'Article 22, paragraphe 1er, de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, que les biens et droits immobiliers objets des présentes ne sont pas concernés par les prescriptions du plan directeur sectoriel.

Sites potentiellement pollués (CASIPO)

Le notaire a attiré l'attention des parties que, suivant extrait du cadastre des sites potentiellement pollués (CASIPO), **la parcelle présentement vendue se trouve sur un site potentiellement contaminé (SPC)**, c'est-à-dire pour lequel l'Administration de l'environnement dispose d'informations relatives à une utilisation historique du site suite à laquelle une contamination du sol ne peut pas être exclue.

Les parties déclarent, ensemble et chacune séparément, en avoir été parfaitement informées préalablement aux présentes et en accordent pleine et entière décharge au notaire instrumentaire et s'engagent expressément à le tenir quitte et indemne de toute responsabilité de ce chef.

La partie acquéreuse déclare expressément avoir reçu du notaire instrumentaire ledit certificat avant la passation du présent acte et qu'elle procède à la signature des présentes en parfaite connaissance de cette information.

PRIX

La présente vente a lieu moyennant le prix convenu entre parties d'**UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS (1 600 000,- €)**, lequel montant est payable au plus tard trois (3) mois à compter de l'approbation du présent acte par le Conseil Communal et les autorités supérieures et sans intérêts jusque-là.

Toutes sommes non payées à l'échéance porteront intérêts prévus par le chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiements et aux intérêts de retard et sans mise en demeure préalable.

Tous les paiements sont à faire en euros ou en une monnaie ayant cours dans les caisses de l'État, entre les mains et contre la quittance du notaire instrumentant ou par versement sur un compte à indiquer par lui sans que toutefois celui-ci puisse être, de ce chef, considéré comme receveur constitué.

PRIVILEGE DU VENDEUR

Sur demande du notaire, la partie venderesse déclare se réserver le privilège du vendeur et l'action résolutoire pour garantie du prix de vente non payé et des frais d'acte.

Faute dès lors par la partie acquéreuse de ne pas remplir

les obligations de payer le prix de vente, ses intérêts et accessoires à leur échéance, la partie venderesse est autorisée sans préjudice des autres voies de droit, soit à demander la résolution de la vente soit à faire revendre l'objet de vente par un notaire de son choix, conformément aux articles 71 et suivants de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière, lesquels ont été intégrés dans la numérotation courante du nouveau code de procédure civile sub article 879 et suivants, pour se faire payer en principal, frais et autres accessoires.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est prié de mentionner cette clause dans son inscription ex-officio.

La partie venderesse donne par la présente expressément pouvoir à

en vue de consentir à la radiation de ladite inscription après paiement total du prix de vente et pour signer tout acte de mainlevée y afférent.

CLAUSES ET CONDITIONS:

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

1.- Le terrain est vendu dans l'état où il se trouve actuellement, 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 de 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 servitude pouvant exister à charge du terrain vendu.

3.- Le terrain est vendu avec tout bail écrit ou verbal existant éventuellement. Les parties déclarent expressément avoir été mises au courant de la situation de fait et de droit et dispensent le notaire de toute clause afférente dans le présent acte.

4.- Tous les frais et charges ainsi que toutes les contributions et impositions, taxes et autres perceptions communales ou de l'État grevant les terrains sont à charge de la partie acquéreuse à partir de l'approbation du présent acte par les autorités supérieures.

5.- Les frais et honoraires relatifs au présent acte sont à charge de la partie acquéreuse, toutes les parties en étant solidairement tenues envers le notaire.

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

7.- Le terrain est vendu libre de tous privilèges, hypothèques et droits résolutoires.

ENTREE EN JOUISSANCE

La partie acquéreuse devient propriétaire du prédit terrain à compter du jour de l'approbation du présent acte par les autorités supérieures, à savoir le Ministère de l'Intérieur.

La partie venderesse conserve la jouissance du prédit terrain jusqu'au jour de l'approbation du présent acte par l'autorité supérieure, à savoir le Ministère de l'Intérieur.

TRAVAUX DE DEBROUSSAILLAGE

Par arrêté ministériel du 03 février 2023, la ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable a

autorisé à effectuer une destruction au sens de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles sur la parcelle cadastrale n°1850/19477, objet des présentes, dans les conditions définies dans la prédite autorisation.

Les travaux de défrichement et/ou débroussaillage se feront obligatoirement pendant la période entre le 1^{er} octobre 2023 et fin février 2024 et la taxe de remboursement à hauteur de QUINZE MILLE SEPT CENT QUATORZE EUROS (EUR 15.714.-) est à la charge exclusive de la partie venderesse.

Une copie du prédit arrêté ministériel après avoir été signé « *ne varietur* » par les comparants et le notaire instrumentant, restera annexée aux présentes pour être formalisé avec elles et pour en faire partie intégrante.

OBLIGATIONS INCOMBANT A LA PARTIE VENDERESSE

JUSQU'AU JOUR DE L'ENTREE EN JOUISSANCE

Jusqu'au jour de l'entrée en jouissance, le prédit terrain restera sous la garde et la possession de la partie venderesse. Cette dernière s'obligeant à gérer les usures inhabituelles du prédit terrain 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 prédit terrain.

A ce titre, la partie acquéreuse a connaissance et reconnaît la validité des certificats d'assainissements conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel 1/96/0891 du 27 avril 2000, qu'elle a reçu, à savoir :

- F3_1960891_Oxylux_EschAlzette_CertificationRapportFinal_25112022 dressé par LUXCONTROL et GEOCONSEILS en date du 25 novembre 2022 (Certificat

N20220510-GC-ENVIRO-630),

- F3_1960891_Oxylux_Esch-sur-Alzette_rapport d'assainissement_25112022 établi par LUXCONTROL (certificat N°RA23136335.1 COB)

Les conclusions des certificats d'assainissement sont opposables expressément aux deux parties.

Les parties déclarent, ensemble et chacune séparément, en avoir été parfaitement informées préalablement aux présentes et en accordent pleine et entière décharge au notaire instrumentaire et s'engagent expressément à le tenir quitte et indemne de toute responsabilité de ce chef.

Les parties déclarent expressément avoir reçu du notaire instrumentaire lesdits certificats avant la passation du présent acte et qu'elles procèdent à la signature des présentes en parfaite connaissance de cette information.

Une copie des prédits certificats après avoir été signé « *ne varietur* » par les comparants et le notaire instrumentant, resteront annexé aux présentes pour être formalisé avec elles et pour en faire partie intégrante.

Plus précisément, le partie acquéreuse confirme qu'elle a pris pleine connaissance de la nature, de la qualité et de l'étendue du terrain en s'ayant rendu sur les lieux et en ayant vérifié exactement les données locales.

La présente vaut décharge à la partie venderesse des vices apparents existant, le cas échéant, au jour de la signature des présentes. La partie venderesse déclare ne pas avoir connaissance de vices cachés affectant le Terrain.

La partie venderesse s'interdit d'aliéner même partiellement le prédit 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 prédict 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 du présent acte par les autorités supérieures

Lequel état des lieux, après avoir été signé « *ne varietur* », par les comparants et le notaire instrumentant, restera annexé aux présentes pour être formalisé avec elles.

SOLIDARITE

Toutes les obligations assumées par la partie acquéreuse sont solidaires et indivisibles entre elle, ses héritiers et ayants droit.

DECLARATION EN MATIERE 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 réels 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).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de

domicile en l'étude du notaire instrumentant.

LOI DU 28 JANVIER 1948

Avant de clore, le notaire a donné lecture aux parties des articles 1, 2, 3, 4 et 29 de la loi du 28 janvier 1948 sur la perception juste et exacte des droits d'enregistrement et de succession et leur a exposé la portée de ces dispositions.

Les parties ont affirmé en pleine connaissance des peines énoncées à l'article 29 que le présent acte reflète la totalité du prix convenu et le notaire déclare qu'à sa connaissance aucune convention n'a été conclue qui modifie le prix indiqué ou qui soit en contradiction avec le présent texte.

Sur demande expresse du notaire, les parties déclarent à ce propos qu'aucun intermédiaire n'a participé aux négociations préalables à la conclusion des présentes.

Litiges et autres procédures

La partie venderesse déclare que le terrain faisant l'objet des présentes n'est grevé par aucune action en révocation, rescision, résolution, rétrocession ou revendication.

Par ailleurs, la partie venderesse n'a pas connaissance de mesures prohibant son occupation, de mesures d'expropriation ou réquisition. En outre, elle déclare ne pas avoir reçu d'ordre ou de notification de la part d'une quelconque autorité qui empêcherait l'occupation par la partie acquéreuse ou qui pourrait aboutir à des mesures prohibant son occupation, de mesures d'expropriation ou réquisition.

A la date du présent acte, à la connaissance de la partie venderesse, il n'existe aucun litige ou menaces de propriétaires fonciers adjacents ou autre et relatif au présent objet de vente et la partie venderesse n'a pas connaissance de faits qui risquent de donner lieu à un tel litige.

REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES

L'étude du notaire dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément au règlement général sur la protection des données (UE) 2016/679 du 27 avril 2016.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- Les partenaires légalement habilités,
- Les études de notaire participant à l'acte,
- Les établissements financiers concernés,
- Les organismes de conseils spécialisés pour la gestion

des activités notariales.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités);
- 60 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Étude du notaire ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données,

hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clerks 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 mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

Dont acte.

Fait et passé à Esch-sur-Alzette, date qu'en tête.

Et après lecture faite et interprétation donnée aux comparants, ils ont tous signé le présent acte avec le notaire instrumentant qui certifie l'état civil des personnes physiques sur base de copies de leur pièce d'identité.

Georges MISCHO	Martin KOX
André ZWALLY	Pierre-Marc KNAFF
Christian WEIS	Laurent DECKER
Christophe DECKER	Léonie GRETHEN

Honoraire: 2 569.96