

# PROJET

## CONSTITUTION DE SERVITUDE

No. \_\_\_\_\_ du

L'an deux mille vingt-trois, le

Par devant Maître **Jean-Paul MEYERS**, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette,

### Ont comparu:

D'une part:

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

représentée aux fins des présentes par son collègue des bourgmestre et échevins, à savoir: Monsieur Georges MISCHO, bourgmestre, Monsieur Martin KOX, Monsieur André ZWALLY, Monsieur Pim KNAFF, et Monsieur Christian Weis, échevins, tous demeurant à Esch-sur-Alzette,

D'autre part :

La société anonyme « **Op der Hart I S.A.** » avec siège social à L-8050 Bertrange, route d'Arlon, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg sous le numéro B190.910, matricule n°2014 22 20 602,

constituée sous la dénomination « Op der Hart I S.à.r.l. & Cie S.e.c.s. » aux termes d'un acte reçu par Maître Henri BECK, notaire de résidence à Echternach, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2014, publié au Mémorial C, numéro 3361 en date du 12 novembre 2014, dont la dénomination « Op der Hart I S.A. » et les statuts ont été modifiés en dernier lieu aux termes d'un acte reçu par Maître Henri BECK, notaire prénommé, en date du 15 octobre 2014, publié au Mémorial C, numéro 3508, en date du 22 novembre 2014,

ici représenté par son administrateur unique :

- La société anonyme « **IMMO TERRAINS S.A.** », ayant son siège social à L-8050 Bertrange, route d'Arlon, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg sous le numéro B.173.722 représentée aux fins de l'exercice de son mandat par son représentant permanent, à savoir :
- Monsieur **Maximilien LEESCH**, administrateur, demeurant

professionnellement à Bertrange,

Lesquels comparants, ès-qualités qu'ils agissent, ont requis le notaire instrumentant d'acter ainsi qu'il suit la convention conclue directement entre eux, à savoir:

La société anonyme « **Op der Hart I S.A.** » ici représentée par son représentant permanent, prénommée, accorde à la **Ville d'Esch-sur-Alzette**, acceptant par son collègue des bourgmestre et échevins une servitude irrévocable sur ses parcelles cadastrales, inscrites au cadastre comme suit :

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

Numéro **3157/16451**, lieu-dit « rue de Luxembourg », place (occupée), bâtiment à usage mixte, contenant **03 hectares 13 ares 56 centiares**

**Commune d'Esch-sur-Alzette, section B de Lallange**

Numéro **303/2915**, lieu-dit « Boulevard Aloyse Meyer », place, contenant **17 ares 99 centiares**

**Titre de propriété**

La société « Op der Hart I S.A. » est devenue propriétaire des prédites parcelles comme suit :

L'ancienne Société Civile Immobilière op der Hart est devenue propriétaire de la parcelle numéro 303/2915 partiellement aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Frank Baden, alors notaire de résidence à Luxembourg, en date du 29 octobre 1987, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 18 novembre 1987, volume 712, numéro 144, partiellement aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Frank Baden, notaire prénommé, en date du 1<sup>er</sup> février 1990, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 14 mars 1990, volume 793, numéro 84 et partiellement aux termes d'un acte de vente sous la forme administrative en date du 28 octobre 1991, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 17 février 1992, volume 874, numéro 22.

La Société Civile Immobilière op der Hart I est devenue propriétaire de la parcelle numéro 3157/16451 partiellement aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Frank BADEN, notaire prénommé, en date du 16 mai 1989, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 19

juin 1989, volume 766, numéro 82, partiellement aux termes d'un acte d'assemblée générale extraordinaire décidant de l'augmentation de capital de la société civile immobilière par l'apport d'un terrain documentée suivant acte reçu par Maître Frank BADEN, notaire prénommé, en date du 27 mai 1992, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg le 19 juin 1992, volume 889, numéro 73 et partiellement aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Frank BADEN, notaire prénommé, en date du 29 octobre 1987, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 18 novembre 1987, volume 712, numéros 144 et 145.

Aux termes d'un acte de scission reçu par Maître Frank BADEN, notaire de résidence à Luxembourg, en date du 18 janvier 2001, publié au Mémorial C, numéro 766 en date du 15 septembre 2001, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 09 février 2001, volume 1265, numéro 6, l'ancienne société « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE OP DER HART », constituée suivant acte reçu par Maître Frank BADEN, notaire de résidence à Luxembourg, en date du 08 mars 1977, publié au Mémorial C, numéro 103 en date du 07 mai 1977 a été scindée en deux sociétés civiles distinctes dénommées « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE OP DER HART I » et « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE OP DER HART II ».

Aux termes du prédit acte de scission du 18 janvier 2001, l'universalité du patrimoine actif et passif de la société « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE OP DER HART » a été transférée aux deux nouvelles sociétés.

Les parcelles ont été apportées à la société « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE OP DER HART I » et les constructions à la société « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE OP DER HART II ».

Suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire reçu par Maître Frank BADEN, notaire prénommé, en date du 18 janvier 2001, publié au Mémorial C, numéro 768 en date du 17 septembre 2001, la société « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE OP DER HART II » a été transformée en société anonyme et sa dénomination a été changée en « SOCIETE IMMOBILIERE OP DER HART II SA. »

Aux termes d'un acte de droit de superficie reçu par Maître Frank

BADEN, notaire prénommé, en date du 09 décembre 2004, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 18 janvier 2005, volume 1465, numéro 56, la société civile immobilière « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE OP DER HART I » a concédé à la « SOCIETE IMMOBILIERE OP DER HART II S.A » un droit de superficie sur les prédits terrains ; les constructions appartenant à la société anonyme « SOCIETE IMMOBILIERE OP DER HART II SA. ».

Aux termes d'un acte de constitution reçu par Maître Henri BECK, notaire de résidence à Echternach, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2014, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 03 novembre 2014, volume 2067, numéro 25, « la Société Civile Immobilière Op der Hart I » a apporté les prédites parcelles dans la société anonyme « **Op der Hart I S.A.** » (anciennement société en commandite simple « OP DER HART I S.à.r.l. et Cie S.e.c.s. »)

### SERVITUDE

La servitude concédée par la présente par la société anonyme « Op der Hart I S.A. » à la Ville d'Esch-sur-Alzette sur les prédites parcelles a comme objet l'obligation de subir la pose d'un collecteur d'eaux usées dans le cadre du projet global – « Pose du collecteur principal de Esch-Lallange à Schiffflange / station d'épuration du syndicat intercommunal SIVEC ».

Cette servitude s'étend sur une bande de terrain d'une largeur de **deux (2) mètres** selon plan annexé au présent acte pour être enregistré avec celui-ci, et confère à la Ville d'Esch-sur-Alzette, les droits suivants :

- de poser au milieu de cette bande, avec une couverture minimale d'au moins zéro virgule quatre-vingt mètres (0,80 m), le collecteur d'eaux usées avec tous les accessoires techniques (tel que regards), que la Ville jugera nécessaires ou qui lui seront imposés par les autorités compétentes ;

- d'occuper temporairement la bande de terrain grevée de la servitude pendant la durée des travaux de pose et à l'avenir tant que l'exploitation du collecteur l'exigera,

- en outre, durant les travaux de pose, ainsi que pour les travaux d'entretien ou de mise en état futur, du collecteur, le propriétaire s'engage à laisser temporairement à la disposition de la Ville une bande de terrain supplémentaire d'une largeur de deux (2) mètres. Cette bande ne fera pas

partie de la servitude et sera libérée aux fins d'usage en tant que parking après l'achèvement des travaux de pose du collecteur dans son état initial et nettoyée.

L'emplacement du collecteur résulte du plan d'exécution, prénommé, auquel les parties se réfèrent.

### **CLAUSES ET CONDITIONS**

Cette constitution de servitude a été consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes:

**1.-** Pour permettre l'exécution des droits de servitude la société anonyme **Op der Hart I S.A.** prénommé, s'engage :

a) à s'abstenir de tous travaux et d'autres actes pouvant menacer l'exploitation, l'entretien et l'existence du collecteur, sur la bande de terrain de deux (2) mètres de largeur grevée par la servitude, à l'exception de travaux en surface liés au parking pour voitures ou voies de circulation ;

b) à ne pas effectuer de branchement privé au collecteur avant approbation d'un projet de plan d'aménagement particulier (PAP) suivant les dispositions en vigueur en matière de l'aménagement communal, demandant un raccord pour viabilisation d'un projet d'aménagement particulier;

c) à accorder un libre accès, au terrain grevé de la servitude, aux services de la Ville qui sont chargés de la surveillance, de l'entretien, de la réparation ou du renouvellement du collecteur ;

d) en cas de vente ou d'échange de la parcelle grevée par la servitude à en informer l'acquéreur de l'existence de cette servitude et à faire en sorte que ce dernier en assume les charges ;

**2.-** Pour permettre l'exécution des droits de servitude la **Ville d'Esch-sur-Alzette**, prénommé, s'engage :

a) à contacter le propriétaire avant le début de tout travail de pose, de surveillance, de contrôle, de réparation et de renouvellement ;

b) à remettre les terrains concernés dans leur état initial, de remédier aux dégâts survenus aux infrastructures et autres installations à la suite des travaux de pose, de réparation ou de renouvellement des canalisations,

c) en-dehors des périodes de pose, de surveillance, de contrôle, de réparation et de renouvellement, le propriétaire pourra disposer librement de la bande grevée de la servitude et l'exploiter normalement en tant que parking de son supermarché, sous réserve des interdictions stipulées au point 1a ci-avant,

d) à accorder au propriétaire le droit de raccord sans coûts et frais de tout projet d'aménagement particulier (PAP) approuvé et situé sur la parcelle grevée par la servitude, aux fins de viabilisation du plan d'aménagement ;

e) à indemniser le propriétaire pour la première pose du collecteur suivant les dispositions précisées ci-après;

f) à dédommager le propriétaire de tous les dégâts causés au terrain par la pose, l'entretien, la réparation ou le renouvellement de la canalisation selon les dispositions précisées ci-après;

g) à organiser le chantier de première pose de façon à ne pas prohiber les accès et sorties au parking du supermarché et à limiter la phase de chantier à quarante (40) jours ouvrables, tout imprévu causant un retard à cet échéancier étant de suite signalé au propriétaire.

**3.-** La présente constitution de servitude est irrévocable.

**4.-** Les propriétaires du terrain ci-après désigné s'engagent expressément à imposer les obligations qu'ils contractent par les présentes à tous leurs successeurs, locataires ou ayants cause, à quelque titre que ce soit.

**5.-** Les frais et honoraires des présentes sont à la charge de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

#### **INDEMNITES:**

Il est alloué au propriétaire, pour la constitution de ce droit de servitude, une indemnité unique et forfaitaire de cent euros (100,-€) par mètre linéaire de collecteur posé. Cette indemnité couvre le prix de la servitude et tout autre dommage en résultant.

Suivant le plan d'exécution, l'indemnité s'élève à :  $168,91 \text{ m}^2 \times 100.- \text{ €/m}^2 = 16.891.-\text{€}$

Cette indemnité est payable par la Ville d'Esch-sur-Alzette endéans trois mois à partir de l'approbation de l'acte notarié par les autorités compétentes.

Toute somme encore due à son échéance sera productive d'intérêts annuels au taux légal, sans sommation préalable et sans que pour cela un prolongement du délai de paiement ne soit accordé.

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

*Le plan d'exécution* après avoir été signé « ne varietur » par les comparants et le notaire instrumentaire, restera annexé au présent acte, avec lequel il sera formalisé.

#### **DEDOMMAGEMENTS**

Les dommages qui seraient constatés aux infrastructures de la propriété à la suite des travaux de pose, d'entretien, de réparation ou de renouvellement, seront dédommagés par la Ville au propriétaire.

Le dédommagement sera à constater contradictoirement dans les meilleurs délais. En cas de désaccord endéans un délai de trois (3) mois entre les parties contractantes sur les montants à indemniser, un expert ou un collègue d'experts seront désignés en accord réciproque, pour déterminer les dommages encourus. L'acceptation de l'expertise en résultant sera obligatoire pour les deux parties qui se partageront en plus tes frais d'expertise.

#### **JOUISSANCE**

L'entrée en jouissance de la présente convention est fixée au jour du début définitif des travaux nécessaires à la pose du collecteur.

#### **DUREE**

La présente servitude est concédée à partir de la signature des présentes jusqu'à la mise hors service définitive du collecteur dont question. A défaut de l'enlèvement des dites infrastructures sous réserve de l'accord réciproque des parties contractantes, le propriétaire sera informé par la Ville sur le terme de la cessation de la servitude.

#### **INTERVENTION**

**Est intervenue aux présentes :**

La société anonyme « **SOCIETE IMMOBILIERE OP DER HART II S.A.** » avec siège social à L-8050 Bertrange, route d'Arlon, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg sous le numéro

B.80.556, matricule n° 2001 22 02 092

Constituée sous la dénomination « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE OP DER HART I, aux termes d'un acte de scission reçu par Maître Frank BADEN, alors notaire de résidence à Luxembourg, en date du 18 janvier 2001, publié au Mémorial C, numéro 766 en date du 15 septembre 2001,

Dont la dénomination et la forme juridique ont été modifiés en « SOCIETE IMMOBILIERE OP DER HART II S.A. » aux termes d'un acte reçu par Maître Frank BADEN, notaire prénommé, en date du 18 janvier 2001, publié au Mémorial C, numéro 768 en date du 17 septembre 2001,

Modifiés en dernier lieu aux termes d'une assemblée générale extraordinaire reçu par Maître Henri BECK, alors notaire de résidence à Echternach, en date du 27 novembre 2008, publié au Mémorial C, numéro 3006 en date du 22 décembre 2008,

ici représentée par son administrateur unique

- La société anonyme « **IMMO HORIZON S.A.** », ayant son siège social à L-8050 Bertrange, route d'Arlon, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg sous le numéro B.80275 représentée aux fins de l'exercice de son mandat par son représentant permanent, à savoir : Monsieur **Maximilien LEESCH**, administrateur, demeurant professionnellement à Bertrange,

Laquelle, après avoir pris connaissance de tout ce qui précède par lecture faite par le notaire instrumentant **déclare accepter sans réserve la prédite constitution de servitude dans les termes et conditions détaillées ci-avant et elle s'engage pour autant que de besoin conjointement et solidairement avec le propriétaire, aux obligations détaillées ci-avant notamment sous le point 1 des clauses et conditions.**

#### APPROBATION

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

#### DÉCLARATION EN MATIÈRE DE RÉPRESSION DU BLANCHIMENT D'ARGENT

Les parties, en application de la loi du 11 août 1998, déclarent être les bénéficiaires réels de l'opération immobilière faisant l'objet des présentes

et certifient que les fonds/biens/droits ne proviennent ni du commerce de stupéfiants, ni d'une des infractions visées à l'article 506-1 du Code Pénal luxembourgeois

#### **LOI DU 28 JANVIER 1948**

Le notaire a donné lecture aux comparants des articles 1 à 4 et 29 de la loi du 28 janvier 1948, tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et il leur en a expliqué la portée en une langue d'eux connue.

Tous les comparants ont affirmé, sous les peines édictées par ledit article 29, que l'acte exprime l'intégralité de l'évaluation, et le notaire déclare qu'à sa connaissance ledit acte n'est contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation de l'évaluation ou autre convention.

#### **DÉCLARATIONS GÉNÉRALES**

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

#### **POUVOIRS**

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

DONT ACTE.

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

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