

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
Administration de l'enregistrement, des domaines
et de la TVA
Esch-sur-Alzette Domaines

CESSION D'UN DROIT D'EMPHYTEOSE
AVEC VENTE DE BÂTIMENTS

Entre :

1) L'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (0000 5003 067), représenté par sa Ministre des Finances et son Ministre des Sports, pour lesquels agit Monsieur Sammy LOEB, receveur du bureau des domaines à Esch-sur-Alzette,

ci-après désigné par « l'Etat »,

2) L'Etablissement d'utilité publique « FONDATION POUR LA PROMOTION DU TENNIS AU LUXEMBOURG » (1992 6400 153), avec siège à L-4064 Esch-sur-Alzette, 42, boulevard Hubert Clément, inscrit au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro G81,

constitué en vertu d'un acte reçu par le notaire Alex WEBER en date du 7 septembre 1992, publié au Mémorial C, numéro 32 du 23 janvier 1993, ici valablement représenté par :

- Monsieur François KNAFF, président, né le 17 février 1968 à Esch-sur-Alzette, demeurant à L-1244 Luxembourg, 19, rue Jean-François Boch,

- Madame Denise GOEPPER, trésorière, née le 27 juillet 1951 à Mulhouse (France), demeurant à L-4266 Esch-sur-Alzette, 9, rue Victor Neuens,

tous les deux renommés à ces fonctions en vertu de l'assemblée générale du 10 mai 2021, dont un extrait a été publié au Recueil électronique des sociétés et associations en date du 25 avril 2022 sous la référence RESA_2022_087.166,

ayant pouvoir d'engager ladite fondation par leurs signatures conjointes conformément à l'article 8 des statuts,

ci-après désigné par « la Fondation »,

3) L'Administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette (0000 5132 045), avec siège à L-4138 Esch-sur-Alzette, Place de l'Hôtel de Ville, ici représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonction, à savoir :

- Monsieur Georges MISCHO, bourgmestre,
- Monsieur Martin KOX, échevin,
- Monsieur André ZWALLY, échevin,
- Monsieur Pim KNAFF, échevin,
- Monsieur Christian WEIS, échevin,

ci-après désignée par « la Ville »,

I. PREAMBULE

1) En vertu d'une convention administrative relative à la concession d'un droit d'emphytéose conclue entre la Ville et la Fondation en date du 11 janvier 1993, transcrite au 2^e bureau des hypothèques à Luxembourg, le 17 mai 1993 au volume 931, numéro 1, la Ville avait concédé à la Fondation un droit d'emphytéose portant sur la propriété immobilière inscrite au cadastre comme suit :

A) Commune de MONDERCANGE, section B de Mondercange

n° cadastre	lieu-dit	nature	contenance
partie du no 2362	Hintersten Art	place	00ha 09a 57ca
partie du no 2365	Hintersten Art	place	00ha 18a 70ca
partie du no 2380	Lankëlz	place	00ha 03a 98ca
partie du no 2373/3984	Im Herrenfeld	place	00ha 18a 95ca
TOTAL A) :			00ha 51a 20ca

ces parties étant plus amplement désignées sous les lots A, C, E et F sur un plan dressé par l'ingénieur-géomètre de la Ville Monsieur Gaston DEMUTH en date du 25 novembre 1992 et vérifié par l'ingénieur-vérificateur du Cadastre Monsieur Georges BEMTGEN en date du 30 novembre 1992.

**B) Commune d'ESCH-SUR-ALZETTE,
section B de Lallange**

n° cadastre	lieu-dit	nature	contenance
partie du no 20/2830	Lankëlzerweiher	place	00ha 58a 03ca
TOTAL B) :			00ha 58a 03ca

cette partie étant plus amplement désignée sous le lot H du prédit plan du 25 novembre 1992.

TOTAL A) + B) : 01ha 09a 23ca

2) En vertu d'un 1^{er} avenant à cette convention administrative du 11 janvier 1993 prédite, signé en date du 30 décembre 1997, transcrit au 2^e bureau des hypothèques à Luxembourg, le 31 mars 1998 au volume 1130, numéro 71, la Ville avait concédé à la Fondation deux parcelles supplémentaires, inscrites au cadastre comme suit :

**Commune de MONDERCANGE,
section B de Mondercange**

n° cadastre	lieu-dit	nature	contenance
2364	Hintersten Art	pré	00ha 18a 90ca
2366	bd Hubert Clément	pré	00ha 18a 00ca
TOTAL :			00ha 36a 90ca

3) En vertu d'un 2^e avenant à cette convention administrative du 11 janvier 1993 prédite, signé en date du 6 juillet 2011, transcrit au 2^e bureau des hypothèques à Luxembourg, le 31 octobre 2011 au volume 1849, numéro 69, ledit droit d'emphytéose a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2041.

4) Actuellement, la propriété immobilière sur laquelle porte le droit d'emphytéose est inscrite au cadastre comme suit :

**A) Commune de MONDERCANGE,
section B de Mondercange**

n° cadastre	lieu-dit	nature	contenance
2362/4235	Hintersten Art	pré	00ha 09a 57ca
2364	Hintersten Art	pré	00ha 18a 90ca
2365	Hintersten Art	pré	00ha 18a 70ca

2366	bd Hubert Clément	pré	00ha 18a 00ca
2373/4239	bd Hubert Clément	terre labourable	00ha 18a 95ca
2380/4237	Hintersten Art	pré	00ha 03a 98ca

TOTAL A) : 00ha 88a 10ca

**B) Commune d'ESCH-SUR-ALZETTE,
section B de Lallange**

<u>n° cadastre</u>	<u>lieu-dit</u>	<u>nature</u>	<u>contenance</u>
20/2937	Lankëlzerweiher	place	00ha 58a 03ca

TOTAL B) : 00ha 58a 03ca

TOTAL A) + B) : 01ha 46a 13ca

5) Ce droit d'emphytéose avait été concédé à la Fondation par la Ville moyennant une redevance annuelle de mille (1.000,00) francs (24,79 €).

6) La Fondation a érigé à ses propres frais les bâtiments du Centre National de Tennis à Esch-sur-Alzette (ci-après « **les Bâtiments du CNT** ») sur la propriété immobilière ci-avant désignée.

7) La Fondation et l'Etat, avec l'accord de la Ville, ont convenu d'un commun accord que la Fondation cède à l'Etat le droit d'emphytéose qui lui avait été concédé par la Ville en vertu de la précitée convention administrative du 11 janvier 1993.

8) La Fondation et l'Etat ont convenu d'un commun accord que la Fondation cède par la présente convention et à titre onéreux à l'Etat les Bâtiments du CNT érigés par elle sur la propriété immobilière ci-avant désignée.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

II. CESSION D'UN DROIT D'EMPHYTEOSE

La Fondation cède et abandonne sous les garanties de fait et de droit à l'Etat, qui accepte, à compter de ce jour et pour le temps restant à courir, tous ses droits dans le contrat d'emphytéose lui concédé par la Ville en vertu de la convention administrative du 11 janvier 1993 précitée, modifiée en vertu du 1^{er} avenant du 30

décembre 1997 précité ainsi qu'en vertu du 2° avenant du 6 juillet 2011 précité, et portant sur la propriété immobilière inscrite au cadastre comme suit :

**A) Commune de MONDERCANGE,
section B de Mondercange**

n° cadastre	lieu-dit	nature	contenance
2362/4235	Hintersten Art	pré	00ha 09a 57ca
2364	Hintersten Art	pré	00ha 18a 90ca
2365	Hintersten Art	pré	00ha 18a 70ca
2366	bd Hubert Clément	pré	00ha 18a 00ca
2373/4239	bd Hubert Clément	terre labourable	00ha 18a 95ca
2380/4237	Hintersten Art	pré	00ha 03a 98ca

TOTAL A) : 00ha 88a 10ca

**B) Commune d'ESCH-SUR-ALZETTE,
section B de Lallange**

n° cadastre	lieu-dit	nature	contenance
20/2937	Lankëlzerweiher	place	00ha 58a 03ca

TOTAL B) : 00ha 58a 03ca

TOTAL A) + B) : 01ha 46a 13ca

La Ville, en tant que propriétaire de la propriété immobilière ci-avant désignée, déclare par la présente expressément donner son accord à cette cession d'un droit d'emphytéose entre la Fondation et l'Etat.

Etat des lieux

La Fondation, l'Etat et la Ville ont établi en date de ce jour un état des lieux contradictoire de la propriété immobilière, signé par eux et qui restera annexé à la présente convention pour en faire partie intégrante (ANNEXE 1).

Titre de propriété

Les parcelles ci-avant désignées appartiennent à la Ville pour les avoir acquises comme suit :

- la parcelle 2362/4235 (ancien numéro 2362) en vertu d'un acte d'adjudication publique reçu par le notaire Adolphe GANTENBEIN en date du 6 février 1928 ;

- la parcelle 2365 en vertu d'un acte de vente administratif du 11 juillet 1977, transcrit au 2^e bureau des hypothèques à Luxembourg le 28 septembre 1977, volume 452, numéro 176 ;

- les parcelles 2364 et 2366 en vertu d'un acte de vente reçu par le notaire Alex WEBER en date du 10 septembre 1992, transcrit au 2^e bureau des hypothèques à Luxembourg le 6 janvier 1993, volume 914, numéro 66.

- la parcelle 2373/4239 des anciens numéros 2367 et 2368 en vertu d'un acte d'échange administratif du 14 octobre 1985, transcrit au 2^e bureau des hypothèques à Luxembourg le 9 juin 1986, volume 673, numéro 147 et de l'ancien numéro 2373 en vertu d'un acte d'échange administratif du 1^{er} mars 1940, transcrit au bureau des hypothèques à Luxembourg le 19 avril 1940, volume 779, numéro 60 et en vertu d'une convention administrative du 23 décembre 1977, transcrite au 2^e bureau des hypothèques à Luxembourg le 1^{er} juin 1978, volume 470, numéro 61 ;

- la parcelle 2380/4237 (ancien numéro 2380) en vertu d'un acte d'échange administratif du 1^{er} mars 1940, transcrit au bureau des hypothèques à Luxembourg le 19 avril 1940, volume 779, numéro 60 ;

- la parcelle 20/2937 (ancien numéro 20) en vertu d'un acte d'échange reçu par le notaire Charles LAVAL en date du 19 avril 1918.

Charges et conditions

1. Le droit d'emphytéose et les terrains sur lesquels était établi le droit d'emphytéose, sont repris par l'Etat, sans garantie ni répétition de part ou d'autre, soit pour erreur dans la désignation cadastrale, soit dans la contenance indiquée, dans l'état où les terrains se trouvent actuellement, avec toutes les charges et servitudes, actives et passives, apparentes et occultes et avec tous droits d'hypothèque, d'emphytéose, de privilège et de résolution.

2. L'Etat paiera les contributions, les impôts et en général toutes les charges et taxes publiques, auxquels le droit d'emphytéose rétrocédé est ou pourra être assujetti, à partir du 1^{er} janvier 2024.

3. La cession du droit d'emphytéose est concédée à titre gratuit.

4. La Fondation consent à ne réclamer aucune indemnité.

5. L'Etat subroge la Fondation en ce qui concerne les terrains ci-dessus décrits dans ses droits et obligations résultant du prédit contrat d'emphytéose.

L'Etat s'engage à respecter toutes les charges et conditions résultant du prédit contrat d'emphytéose dont il déclare avoir parfaite connaissance.

6. La redevance annuelle au montant de mille (1.000,00) francs (24,79 €) au profit de la Ville reste inchangée et sera due par l'Etat, à la fin de chaque année sur présentation d'une facture, à la Recette Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette sur le compte bancaire auprès de la CCP LU32 1111 0000 2121 0000, et ce pour la première fois à la fin de l'année 2023.

7. L'entrée en jouissance du droit d'emphytéose par l'Etat aura lieu au jour de l'accomplissement des formalités d'approbation du présent acte.

8. L'Etat jouira du droit d'emphytéose pour le temps restant à courir, c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 2041, sauf prolongation à convenir entre la Ville et l'Etat.

9. A l'expiration du présent droit d'emphytéose pour quelque cause que ce soit, l'Etat laissera et abandonnera à la Ville les constructions existantes et celles qu'il aura élevées sur la propriété immobilière susdite, ainsi que toutes augmentations et tous embellissements qu'il aurait pu faire, sans pouvoir répéter, ni pour les unes ni pour les autres, aucune espèce d'indemnité, ni compensation.

III. VENTE DE BÂTIMENTS

La Fondation cède et abandonne par la présente, en s'obligeant à la garantie de droit, à l'Etat, qui accepte, les Bâtiments du CNT se trouvant sur la propriété immobilière inscrite au cadastre comme suit, **à l'exception du sol et du fonds** :

A) Commune de MONDERCANGE, section B de Mondercange

n° cadastre	lieu-dit	nature	contenance
2362/4235	Hintersten Art	pré	00ha 09a 57ca
2364	Hintersten Art	pré	00ha 18a 90ca
2365	Hintersten Art	pré	00ha 18a 70ca
2366	bd Hubert Clément	pré	00ha 18a 00ca
2373/4239	bd Hubert Clément	terre labourable	00ha 18a 95ca
2380/4237	Hintersten Art	pré	00ha 03a 98ca

TOTAL A) : 00ha 88a 10ca

**B) Commune d'ESCH-SUR-ALZETTE,
section B de Lallange**

<u>n° cadastre</u>	<u>lieu-dit</u>	<u>nature</u>	<u>contenance</u>
20/2937	Lankëlzerweiher	place	00ha 58a 03ca

TOTAL B) : 00ha 58a 03ca

TOTAL A) + B) : 01ha 46a 13ca

La Fondation et l'Etat déclarent parfaitement connaître les Bâtiments du CNT et renoncent par la présente à une description plus détaillée.

Titre de propriété

Les Bâtiments du CNT appartiennent à la Fondation suivant la convention administrative relative à la concession d'un droit d'emphytéose précitée, conclue avec la Ville en date du 11 janvier 1993 ainsi que pour les avoir érigés.

Charges et conditions

1. Les Bâtiments du CNT sont vendus dans l'état dans lequel ils se trouvent actuellement, sans garantie, ni répétition de part ou d'autre pour erreur dans la désignation, soit dans la contenance indiquée, soit dans la contenance réelle.

Il est précisé par les Parties que la présente vente porte exclusivement sur les Bâtiments du CNT érigés sur la propriété immobilière ci-avant. Le sol et le fonds de cette propriété immobilière restent la pleine propriété de la Ville et sont mis à la disposition de l'Etat moyennant la concession d'un droit d'emphytéose.

2. Les bâtiments du CNT sont vendus en outre francs et libres de tous droits d'hypothèque, de privilège et de résolution dont l'existence pourrait exposer l'Etat, soit à une éviction totale ou partielle, soit à un trouble ou recours quelconque de la part de tiers.

3. L'Etat jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, s'il en existe, sauf à lui de faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans recours ni répétition contre la Fondation.

4. L'Etat paiera les contributions, les impôts et en général toutes les charges et taxes publiques, auxquels les Bâtiments du CNT sont ou pourront être assujettis, à partir du 1^{er} janvier 2024.

5. Tous les frais occasionnés par la présente vente sont supportés par l'Etat.

Certificat de performance énergétique

Conformément au règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments, l'Etat déclare avoir reçu de la part de la Fondation l'original du certificat de performance énergétique numéro P.20230111_4064_42,_d, établi par la société BATI Energie S.à r.l. en date du 11 janvier 2023.

Une copie de la première page dudit certificat de performance énergétique, après avoir été paraphée « ne varietur » par les parties contractantes, restera annexée à la présente convention pour être soumise avec elle à la formalité de l'enregistrement (**ANNEXE 2**).

Prix

La présente vente des Bâtiments du CNT a été consentie et acceptée moyennant le prix de **cinquante mille euros (50.000,00 €)**, payable dans les deux mois à partir du jour de l'accomplissement des formalités d'approbation du présent acte par l'autorité supérieure, au vu d'un certificat délivré par le conservateur des hypothèques compétent après la transcription de l'acte, constatant que la propriété immobilière vendue est libre de toutes charges privilégiées et hypothécaires.

En cas d'existence de charges privilégiées ou hypothécaires, le prix de vente sera versé à due concurrence au créancier inscrit et même au créancier non inscrit si la propriété immobilière vendue est grevée d'une hypothèque légale occulte.

Pour le cas où le vendeur invité par l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA à faire rayer les inscriptions hypothécaires existantes, n'est pas en mesure de fournir les certificats de radiation endéans les six mois qui suivent la transcription de l'acte, l'Etat se réserve la faculté de se libérer, sans préavis spécial ni mise en demeure, en versant le prix de vente, aux frais et risques du vendeur, à la Caisse de Consignations à Luxembourg pour y être tenu à la disposition de qui de droit.

Intérêts

Le prix de vente sera productif d'intérêts au taux légal, à partir d'un délai de deux mois après l'accomplissement des formalités d'approbation, à condition que le retard apporté à la liquidation du prix ne soit pas dû à une négligence ou à une omission de la part du vendeur ou en cas d'une pluralité de vendeurs de la part d'un ou de plusieurs covendeurs, du fait de l'existence de charges privilégiées ou hypothécaires. Dans ce cas, lesdits intérêts ne seront pas dus pendant la période nécessitée par les vendeurs pour la radiation de ces charges.

Autorisation d'acquérir

La valeur de la propriété immobilière acquise ne dépassant pas le montant limite fixé par la loi du 29 mai 2009 portant modification de l'article 80 de la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le Budget, la Comptabilité et la Trésorerie de l'Etat, la présente acquisition ne doit pas être autorisée par la loi.

Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance des Bâtiments du CNT aura lieu avec effet au jour de l'accomplissement des formalités d'approbation du présent acte.

Approbation

La présente convention ne devient obligatoire qu'après avoir été dûment approuvée par Madame la Ministre des Finances et par Monsieur le Ministre des Sports.

Elle est en outre soumise aux formalités de transmission prévues par la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée par la suite.

Identification

Le receveur du bureau des domaines soussigné certifie les identités de la Fondation et de la Ville, conformément aux dispositions et dans le cadre de la loi du 26 juin 1953, telle qu'elle a été modifiée par la loi du 11 novembre 2003 relative à la publicité foncière, d'après leur numéro d'identification nationale.

Fait en triple à Esch-sur-Alzette, le

Georges MISCHO

Martin KOX

André ZWALLY

Pim KNAFF

Christian WEIS

François KNAFF

Denise GOEPPER

Sammy LOEB

ANNEXE 1 : Etat des lieux

ANNEXE 2 : Certificat de performance énergétique