

Droit d'emphytéose et vente		
Du	Numéro	2023

L'an deux mille vingt-trois le

Par devant Maître Jean Paul MEYERS, notaire de résidence à Esch/Alzette

Ont comparu :

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

représentée aux fins des présentes par son Collège des Bourgmestre et échevins, à savoir:

- Monsieur Christian WEIS, Bourgmestre,
 - Monsieur Pierre-Marc KNAFF, 1^{er} Echevin,
 - Monsieur André ZWALLY, Echevin,
 - Monsieur Meris SEHOVIC, Député-Echevin,
 - Monsieur Bruno CAVALEIRO, Echevin,
- tous demeurant à Esch-sur-Alzette,

ci-après en abrégé « **la Ville** » ou « **la venderesse** » ou « **la partie venderesse** » ou le « **vendeur** »

2 a) Monsieur **Julien Félix Armand CAMISAN**, gérant technique, né à Thionville (France) le 26 janvier 1993 (matricule n° 1993 01 26 538 54), célibataire, demeurant à L-4071 Esch-Sur-Alzette, 19, rue Guillaume Capus;

b) Madame **Maïté Réjane GILON**, comptable, née à Verviers (Belgique) le 23 mai 1995 (matricule n° 1995 05 23 008 68), célibataire, demeurant à L-4071 Esch-Sur-Alzette, 19, rue Guillaume Capus

qui déclarent , sur question du notaire, être engagés dans un partenariat déclaré à la commune d'Esch/Alzette, en date du 19 décembre 2017 tel que prévu par la loi du 9 juillet 2004

s'engageant -même et pour ses héritiers et ayants cause à observer tous les engagements des présentes,

appelé ci-après en abrégé "**l'emphytéote**" et / ou "**l'acquéreur**".

Lesquels comparants ont exposé au notaire instrumentant et l'ont requis d'acter ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE

La Ville d'Esch-sur-Alzette est propriétaire d'une maison d'habitation avec place et toutes autres appartenances et dépendances, sise à Esch-sur-Alzette, 2 rue Maria Mitchell, le tout inscrit au cadastre comme suit :

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

Numéro **2776/19563**, lieudit « rue Maria Mitchell », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 02 ares 25 centiares,

La Ville d'Esch-sur-Alzette, déclare :

- concéder à l'emphytéote, le(s) comparant(s) sub 2) un droit d'emphytéose sur le terrain plus amplement spécifié au premier chapitre des présentes et
- vendre les biens immobiliers (constructions) plus amplement désignés au deuxième chapitre des présentes.

Premier Chapitre : Droit d'emphytéose

I. Objet

La Ville d'Esch-sur-Alzette loue, à titre de droit d'emphytéose, à l'emphytéote qui accepte, le terrain ci-après décrit au point II et sur lequel la maison d'habitation vendue au chapitre 2 est construite.

II. Désignation cadastrale

Une parcelle de terrain sur laquelle est construite une maison d'habitation, plus amplement désignée au chapitre deux, le tout sis à Esch-sur-Alzette, 2 rue Maria Mitchell, inscrit au cadastre comme suit :

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

Numéro **2776/19563**, lieu-dit : « rue Maria Mitchell », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant **02 ares 25 centiares**

III. Origine de propriété

La Ville d'Esch-sur-Alzette est propriétaire desdits immeubles comme suit partiellement aux termes d'un acte d'échange reçu le 19 avril 1918 par Maître Charles LAVAL, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, transcrit au bureau des hypothèques à Luxembourg, le 25 juin 1918, volume 260, numéro 182,

partiellement aux termes d'un acte de vente reçu le 16 septembre 1950 par Maître Robert ELTER, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, transcrit au bureau des hypothèques à Luxembourg, le 25 novembre 1950, volume 953, numéro 159,

partiellement aux termes d'un acte de vente reçu le 7 juillet 1954 par Maître Tony BERNARD, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, transcrit au bureau des hypothèques à Luxembourg, le 22 septembre 1954, volume 16, numéro 50,

partiellement aux termes d'un acte administratif du 14 août 1987, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 10 décembre 1987, volume 714, numéro 83,

partiellement aux termes d'un acte de vente reçu le 1 mars 1989 par Maître Norbert MULLER, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 10 août 1990, volume 809, numéro 91 ,

partiellement aux termes d'un acte d'acquisition administratif du 15 juin 1994, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 8 février 1995, volume 1001, numéro 60,

partiellement aux termes d'un acte de vente reçu le 19 janvier 1995 par Maître Jacques DELVAUX, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 28 juin 1995, volume 1016, numéro 26.

partiellement aux termes d'un acte de vente reçu le 28 août 2009, par Maître Tom METZLER, alors notaire de résidence à Luxembourg, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le

partiellement aux termes d'un acte de vente reçu le 15 juin 2018 par Maître Marc LECUIT, notaire de résidence à Mersch, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le

IV. Durée

Le présent droit d'emphytéose commence à compter de ce jour pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans .

V. Redevance annuelle

Le présent droit d'emphytéose est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de cinquante euros (50.- EUR) au nombre-indice cent (100) de l'échelle mobile des salaires soit actuellement **472,21 €** (cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 944,43 points)

La redevance annuelle ci-avant convenue variera en fonction de l'échelle mobile des salaires et sera adaptée en conséquence de plein droit.

La redevance est par ailleurs révisable conformément aux lois et règlements applicables en la matière et notamment l'article 8 de la loi du 07 août 2023, relatif au logement abordable, et de l'article 1 du règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 relatif au logement abordable.

L'emphytéote s'oblige et oblige ses héritiers et ayants cause d'une façon indivisible à verser ladite redevance annuelle précitée, sur présentation d'une

facture, à la fin de chaque année à la Recette communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette, et ce pour la première fois à la fin de l'année 2024.

VI. Retard de paiement

En cas de retard de paiement, la Ville est autorisée, sans autre formalité, à percevoir des intérêts de retard au taux légal.

L'emphytéote ne pourra opérer de compensation avec la redevance due, en faisant valoir une créance à titre reconventionnel, ni procéder à une réduction ou à la rétention de la redevance sans l'accord écrit de la Ville.

VII. Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance aura lieu au plus tard le 15 mars 2023, sous condition de la signature du procès-verbal de remise des clés, qui ne pourra être signé qu'après paiement intégral du prix de vente des constructions ci-après.

VIII. Droits et obligations de l'emphytéote

a) L'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds. Il a la faculté notamment d'aliéner son droit et de l'hypothéquer pour la durée de sa jouissance sous réserve des restrictions prévues au présent acte.

b) L'emphytéote s'oblige et oblige ses héritiers et ayants cause à ne rien faire qui puisse diminuer la valeur du terrain faisant l'objet des présentes. Si l'immeuble construit sur le terrain faisant l'objet du présent droit d'emphytéose venait à périr et que sa reconstruction devenait nécessaire, l'emphytéote s'oblige et oblige ses héritiers et ayants cause à soumettre ses plans pour approbation préalable à la Ville d'Esch-sur-Alzette et cela sans préjudice de l'obtention de toute autre autorisation généralement quelconque de la part des autorités compétentes.

De même toute démolition volontaire et toute reconstruction est soumise à la prédite obligation.

c) L'emphytéote s'engage à habiter lui-même le logement faisant l'objet de la présente vente à titre de résidence principale et permanente pendant toute la durée de l'emphytéose. Cette obligation s'impose également aux cessionnaires, héritiers et légataires de l'emphytéote.

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, une association à but lucratif ou une fondation à l'adresse du logement.

L'emphytéote, de même que ses héritiers et ayant 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 dix mille euros (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 d'Esch-sur-Alzette.

Le notaire a rendu attentif les parties concernant les dispositions de l'article 10 de la loi du 07 août 2023 relative au logement abordable, à savoir :

« Le logement destiné à la vente abordable et le logement destiné à la vente à coût modéré sont l'habitation principale et permanente des acquéreurs, ou de l'un d'eux, ou de leurs ayants droit.

Une dispense de l'obligation d'occupation peut être accordée par le promoteur public en cas de demande motivée pour des raisons familiales ou professionnelles ou à cause de travaux de transformation ou de rénovation substantielle du logement.

Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que l'obligation d'occupation n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. »

IX. Expiration du droit d'emphytéose

A l'expiration du droit d'emphytéose, la Ville d'Esch-sur-Alzette ou ses ayants cause se réserve l'option :

- soit de proposer une prolongation du droit d'emphytéose pour une durée et à des conditions à déterminer entre parties;
- soit de reprendre la construction érigée sur le terrain loué à charge pour elle d'en rembourser la valeur telle qu'elle existera à la fin du droit d'emphytéose.

Le prix que le vendeur aura à verser en cas de préemption, ci-après le « prix de rachat », correspondra au prix abordable 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,

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 revêtements 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 PRIX, 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. (cinq pour cent par 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.

X. Rachat de l'immeuble

En cas de rachat par la Ville d'Esch-sur-Alzette, des éléments immobiliers faisant l'objet de la vente dont question ci-après en vertu du droit de préemption prévu au présent acte, le présent droit d'emphytéose prendra fin de plein droit. Dans ce cas il ne sera dû par la Ville d'Esch-sur-Alzette, aucune indemnité à l'emphytéote du fait de la cessation du droit d'emphytéose.

XI. Droit de préemption / Cession à un tiers

Le droit d'emphytéose sur le terrain désigné ci-avant ne peut être cédé séparément des constructions auxquelles il est rattaché.

Le vendeur se réserve un droit de préemption pour toute la durée de la prédite emphytéose. A cet effet, préalablement à toute cession, de quelque nature qu'elle soit, de l'immeuble, objet des présentes, 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 abordable 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, 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 revêtements 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 PRIX, 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. (cinq pour cent par 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.

Par ailleurs, le notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur les dispositions de l'article 9 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, sur le droit de préemption du promoteur public, à savoir

« Le promoteur public ayant réalisé les logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré exerce, pour toute la durée de la prédite emphytéose, le droit de rachat des logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayants droit.

Le promoteur public peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de rachat par un autre promoteur public.

À défaut de substitution de tout autre promoteur public, le Fonds du Logement exerce le droit de rachat. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut accorder une dérogation à cette obligation.

Le principe du droit de rachat et la méthode de détermination du prix de rachat sont rappelés dans les actes authentiques de vente.

Le prix de rachat est égal au prix payé par les acquéreurs, déduction faite des primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public et l'État à l'acquéreur. Ce prix est majoré en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publiée par le Service central de la statistique et des études économiques et minoré de la moins-value normale résultant de l'usure des logements vendus, ainsi que de toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des acquéreurs ou des personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat.

Le propriétaire du logement informe le promoteur public ayant réalisé le logement de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception avec copie par lettre recommandée au ministre. »

XII. Etat des lieux

Conformément à l'article 13-4. de la loi du 22 octobre 2008 portant sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie, les Parties ont établi en date de ce jour un état des lieux de l'Immeuble, signé ou paraphé et paraphé par elles et qui restera annexé à la présente convention pour en faire partie intégrante

.

Deuxième Chapitre:

Vente

La Ville d'Esch-sur-Alzette déclare ensuite vendre par les présentes, sous les garanties ordinaires et de droit, à l'acquéreur qui accepte, les constructions désignées ci-après.

Objet de la vente

Une maison d'habitation partiellement achevée, comme plus amplement désignée ci-après, érigée sur un terrain sis à Esch-sur-Alzette, 2 rue Maria Mitchell, inscrit au cadastre comme suit :

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

Numéro **2776/19563**, lieu-dit : « rue Maria Mitchell », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant **02 ares 25 centiares**

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

Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance aura lieu au plus tard le 15 mars 2023, sous condition de la signature du procès-verbal de remise des clés, qui ne pourra être signé qu'après paiement intégral du prix de vente des constructions ci-après.

Prix de vente

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de vente subventionné de **six cent quarante-deux mille cinquante-huit euros et cinquante cents (642.058,50 €)** calculé comme suit :

Prix normal :	688.403,61 €
A déduire :	
Subvention étatique de	34.758,83 €
Subvention communale de	11.586,28 €
Prix subventionné	642.058,50 €

Lequel prix est payable endéans deux mois après l'accomplissement de la procédure du prêt acte par le Conseil Communal et la transmission au Ministère de l'intérieur, sans intérêts jusqu'à cette date, mais avec un taux d'intérêt de retard de six pour cent (6%) par année à partir de l'échéance jusqu'au solde.

Cependant, le paiement d'intérêts ne confère à la partie acquéreuse aucun droit à une prolongation du délai de paiement du solde du prix d'achat.

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.

Les travaux de parachèvement ne sont pas réalisés par le vendeur et seront à la charge de l'acquéreur.

Lesdits travaux de parachèvement sont, notamment, les suivants :

- Le revêtement des sols 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,

Le prix de vente ne comprend pas les taxes individuelles de raccordement du téléphone, de l'antenne collective ou des poubelles, etc...

Privilège du vendeur – Action résolutoire

A la sûreté et garantie du paiement de toutes sommes en principal dues en vertu des présentes et non quittancées et de tous frais et accessoires, les droits et biens immobiliers présentement vendus seront grevés du privilège du vendeur et de l'action résolutoire, expressément réservés par la partie venderesse.

Assurance obligatoire

La partie acquéreuse devra assurer les biens et droits immobiliers présentement vendus jusqu'à concurrence de leur valeur réelle de construction auprès d'une compagnie d'assurances autorisée à opérer au Grand-Duché de Luxembourg, contre les risques d'incendie, du feu du ciel, et de l'explosion de tous genres et maintenir cette assurance jusqu'à parfaite libération du prix de vente ci-avant stipulé.

En cas de sinistre, la partie venderesse sera autorisée à toucher sur ses propres quittances auprès de la compagnie d'assurances en question toutes indemnités de sinistre pour les employer jusqu'à due concurrence à l'acquit de la présente vente en principal et accessoires, à quelles fins la partie acquéreuse lui cède dès à présent et jusqu'à due concurrence toutes ses prétentions contre ladite compagnie d'assurances.

Clause de voie parée

Dans tous les cas d'exigibilité du prix de vente en principal et accessoires, la partie venderesse aura le droit de faire vendre publiquement les biens et droits immobiliers faisant l'objet de la présente vente par le ministère d'un notaire de son choix, et sans autres formalités que celles prévues à l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile, pour se faire payer sur le prix de la vente publique à due concurrence le prix de la présente vente en principal et accessoires.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est requis de bien vouloir mentionner cette clause dans l'inscription d'office à prendre en vertu des présentes.

Pouvoir

La partie venderesse donne pouvoir à

1. pour postposer l'inscription d'office du présent acte à toute inscription à prendre par une ou plusieurs banques ou autres instituts de crédit disposés à faire le financement de la présente vente à la partie acquéreuse ;
2. pour donner avant ou après paiement intégral mainlevée de toutes inscriptions à prendre en vertu des présentes et pour renoncer au privilège du vendeur et à l'action résolutoire.

Déclaration en matière de TVA

La partie acquéreuse reconnaît avoir connaissance des dispositions applicables en matière d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et relatives à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principales et aux travaux de créations et de rénovation effectuées dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécutions y relatives.

Le notaire instrumentant a rendu les parties attentives aux dispositions en matière de TVA-Logement telles que modifiées par le règlement grand-ducal du 7 avril 2005 et leur en a expliqué toute la portée, notamment en ce qui concerne la restitution intégrale de l'avantage fiscal à effectuer par son bénéficiaire en cas de défaut d'affectation ou de changement d'affectation à des fins autres que d'habitation principale, dans le délai de deux ans, commençant à courir le 1er janvier de l'année suivant celle pendant laquelle les travaux de création/rénovation effectués dans l'intérêt du logement sont achevés.

Sous réserve de l'application des dispositions du règlement grand-ducal du 30 juillet 2002, modifié par le règlement grand-ducal du 7 avril 2005, l'acquéreur déclare vouloir solliciter le bénéfice du taux super-réduit de la TVA et s'engage à cet effet à affecter l'immeuble présentement acquis à des fins d'habitation principale dans son propre chef ou moyennant location dans le chef d'un tiers.

La partie venderesse déclare à cet égard ne pas avoir affecté au logement à ce jour l'objet de la présente vente.

Clauses et conditions.

1.- La partie acquéreuse prend les biens et droits immobiliers présentement vendus dans l'état dans lequel ils se trouvent actuellement, avec toutes les appartenances et dépendances, sans garantie de la part de la partie

venderesse et sans pouvoir exercer aucun recours contre la partie venderesse pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état du sol ou sous-sol, vétusté, dégradations quelconques, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, mitoyennetés, communautés ou alignement pouvant y être afférents, sous réserve de l'application de l'article 1646-1 du Code Civil et des dispositions énumérées ci-après .

2.- La partie acquéreuse souffrira toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes, légales et conventionnelles, qui pourraient être attachées aux biens et droits immobiliers présentement vendus. Elle fera valoir les unes et se défendra des autres, le tout à ses risques et périls et sans aucun recours contre la partie venderesse.

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, en électricité et en chauffage, aux câbles, à la canalisation, aux drainages et à tout aménagement analogue. L'acquéreur devra tolérer tous les travaux d'entretien et de réparation de ces lignes et conduites.

3.- Il n'y aura de part et d'autre ni garantie ni répétition, soit pour raison de mauvais état, soit pour erreur dans la désignation cadastrale ou pour différence entre la mesure réelle et celle exprimée ; une telle différence, excédât-elle même un vingtième, serait au profit ou à la perte de la partie acquéreuse.

4.- La partie acquéreuse sera tenue de respecter les baux, soit verbaux, soit écrits, pouvant exister et sera par contre subrogée à partir de l'entrée en jouissance dans les droits de la partie venderesse contre les locataires ou fermiers.

Sur demande expresse du notaire instrumentant, la partie venderesse déclare qu'il n'existe ni bail oral ni bail écrit, ni aucune autre charge, obligation ou droit, grevant l'objet présentement vendu et entravant la libre jouissance par la partie acquéreuse de l'immeuble présentement vendu.

5.- A partir de l'entrée en jouissance, toutes les impositions et contributions grevant les biens et droits immobiliers vendus seront à charge de la partie acquéreuse. La partie acquéreuse remboursera à la partie venderesse l'impôt foncier payé par cette dernière pour la période prenant cours à partir de l'entrée en jouissance, sur production des pièces justificatives.

6.- Les biens et droits immobiliers vendus sont vendus pour libres de toutes charges hypothécaires et privilégiées et de tous droits de résolution dans le chef de la partie venderesse ou de ses auteurs en ce sens que, s'il en existait, le produit de la vente serait employé jusqu'à due concurrence à les éteindre. Le notaire instrumentaire est chargé de provoquer la radiation à l'amiable aux frais de la partie venderesse. La partie acquéreuse ne pourra différer ou refuser le paiement du prix de vente en vertu de l'article 1653 du Code Civil.

7.- Les frais et honoraires des présentes, et ceux qui en seront la suite, seront supportés par l'acquéreur, qui s'y oblige.

Demande d'abattement fiscal

L'acquéreur reconnaît que le notaire lui a expliqué la portée des dispositions relatives à l'abattement fiscal portant sur les droits d'enregistrement et de transcription tel que prévu par la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation.

Sur demande du Notaire soussigné, il déclare expressément :

- requérir l'abattement;
- vouloir occuper l'immeuble présentement acquis personnellement dans les délais et pendant la durée prévus par ladite loi ;
- ne pas céder celui-ci, ni l'affecter à un autre usage, même partiellement, avant l'expiration du délai de deux ans, sauf accord de l'administration ;
- rembourser le montant de l'abattement accordé, avec intérêts au taux légal à compter du jour de l'octroi, en cas de non-respect des conditions prévues par ladite loi.

L'acquéreur s'engage encore à déclarer par écrit à l'administration, dans le délai de trois mois, toute cession ou tout changement d'affectation de l'immeuble concerné.

Certificat de performance énergétique.

La partie venderesse a remis, à l'instant, l'original du certificat de performance énergétique (passeport énergétique) daté du 14 juin 2023 de la maison d'habitation faisant l'objet de la présente vente, à la partie acquéreuse qui le reconnaît expressément, conformément à l'article 17 du règlement grand-ducal du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation, tel que modifié et conformément à l'article 11 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels.

Conditions particulières

1.- Les biens vendus aux présentes ne pourront être affectés à d'autres fins que l'habitation principale et permanente de l'acquéreur

2 - L'acquéreur s'engage à habiter lui-même le logement faisant l'objet du présent acte, 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, une association à but lucratif ou une fondation 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 dix mille euros (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, dont notamment le droit de demander l'annulation de la présente vente pour cause de violation de cette obligation essentielle du présent acte (paragraphe 1 et 2 des conditions particulières)

3- 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 assujetti.

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 contrats 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 remet ce jour, à l'acquéreur qui le reconnaît expressément, 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.

4- Dans l'intérêt de l'harmonie de l'ensemble immobilier, l'acquéreur devra maintenir son logement en bon état d'entretien et ne modifier en aucun cas l'aspect extérieur. Toute demande de modification intérieure, autre que les travaux de parachèvements à réaliser, conformément au règlement des bâtisses, est soumise à autorisation préalable et écrite du Bourgmestre. Toute demande doit être adressée par courrier recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Toute modification intérieure ne doit pas mettre en péril la substance et la longévité du bien vendu.

PRIME HOUSE/ LENOZ

En vue de l'obtention des subventions énergétiques (PRIME HOUSE /LENOZ) le vendeur remet à l'instant même à l'acquéreur une liste de matériaux préconisés pour les travaux de parachèvement.

La partie acquéreuse déclare avoir reçu la liste et les consignes en question et elle 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.

Par ailleurs, conformément à la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, notamment dans le programme de certification « Lenoz », à la fin des travaux de parachèvements, la Ville peut faire une demande, via un bureau d'études agréé et déjà mandaté, auprès du guichet unique des aides au logement, d'une subvention pour la construction de logements durables, dit régime « PrimeHouse ».

Dans ce contexte, dans un délai d'un an à compter de la signature du présent acte de vente, l'acquéreur pourra faire parvenir par courrier recommandé avec accusé de réception à la Ville d'Esch-sur-Alzette, vendeur aux présentes et plus précisément à la division de l'architecture, l'ensemble des fiches techniques des matériaux mis en œuvre pour le parachèvement.

Ces fiches techniques doivent être conformes à la liste de matériaux préconisés pour les travaux de parachèvements. Les fiches techniques remises à la Ville d'Esch-sur-Alzette par l'acquéreur doivent correspondre aux matériaux effectivement posés.

L'acquéreur devra fournir un courrier d'attestation sur l'honneur que ce sont bien les matériaux mis en œuvre dans sa maison.

Il peut également demander une attestation de mise en œuvre aux entreprises qui assurent la réalisation des travaux de parachèvements.

La Ville effectue la demande d'obtention de subsides dans le délai d'un an à compter de l'entrée en jouissance et elle continuera endéans les deux mois de leur réception les subsides aux acquéreurs, sous déduction des éventuels frais administratifs.

Au-delà du délai d'un an, la Ville transmet à l'Acquéreur le dossier relatif aux travaux de gros œuvre, de clos couvert et de chapes afin que l'Acquéreur constitue un dossier complet après exécution des travaux de parachèvements pour effectuer lui-même la demande de subsides « Primehouse » .

Il est ici expressément convenu entre le vendeur et l'acquéreur :

- Pendant le délai d'un an, pour éviter un doublon de demande de subsides « Primehouse », qui engendre une caducité des dites demandes, IL' acquéreur renonce pendant le délai d'un an à compter de l'entrée en jouissance à introduire une demande de subsides « PrimeHouse » directement auprès du guichet unique des aides au logement.

- Les administrations et autorités supérieures en charge d'évaluer la conformité des dossiers de demandes sont toujours susceptibles de demander des documents complémentaires. Dans cette hypothèse, l'acquéreur s'engage à fournir les documents en question sur première demande de la Ville.

- L'obtention de toute prime ou subside est soumise à la condition que les réglementations en question soient toujours d'application et en vigueur au moment de la demande

CHAUFFAGE URBAIN-CONTRAT-SERVITUDES

L'énergie calorifique pour le fonctionnement du chauffage et de la production d'eau chaude des bâtiments du quartier "Nonnewisen - Wunnen am Park" est générée à partir d'une centrale de chauffage urbain.

L'énergie calorifique est distribuée vers les différents bâtiments, dont la maison objet des présentes, par un circuit d'eau chaude à température élevée

empruntant principalement les voies extérieures par un réseau urbain enterré dans le site et la rue pour les différents bâtiments.

Ce réseau alimente les sous-stations d'échange des différents bâtiments.

Les sous-stations ont pour rôle d'assurer pour les bâtiments desservis:

- le relais de l'acheminement de l'énergie calorifique par l'intermédiaire d'un circuit collectif d'eau chaude à température modérée;
- l'adaptation et la régulation de température d'eau chaude individuellement par chaque groupe de bâtiments, en fonction des conditions climatiques extérieures et des besoins pour la préparation d'eau chaude sanitaire;
- la production d'eau chaude en direct par un échangeur de chaleur situé dans chaque unité de logement;
- le comptage par compteur collectif de l'énergie utilisée par les bâtiments y connectés. Le comptage sera facturé par le gestionnaire du réseau de chaleur (SUDCAL) directement aux propriétaires.

L'énergie calorifique est distribuée dans les bâtiments par réseaux secondaires de tuyauteries d'eau chaude à température modérée, empruntant les sous-sols.

Ces circuits alimentent l'ensemble des radiateurs des logements.

Chaque propriétaire (dont l'acquéreur aux présentes) accepte à titre de servitude à charge de son immeuble l'installation des sous-stations d'échange avec tous leurs accessoires sur sa propriété.

Il doit y tolérer tous les travaux d'installation, d'entretien et de réparation qui se révéleront nécessaires à la conservation et au fonctionnement de ces réseaux de distribution, des sous-stations d'échange et des installations de production d'eau chaude. A cet effet il donne accès à sa propriété aux personnes chargées de la mise en place, de la vérification, des travaux de réparation et de réfection de ces installations et équipements.

Par ailleurs chaque propriétaire devra donner accès à sa propriété aux agents chargés de la lecture des compteurs de consommation d'énergie.

Les réseaux de distribution d'énergie principaux ainsi que les installations des sous-stations côté primaire sont et resteront la propriété de la société distributrice d'énergie calorifique.

Il est interdit d'aménager d'autres systèmes de chauffage et de production d'eau chaude dans les maisons (dont l'immeuble vendu).

Au présent acte restera annexée, après avoir été signée ou paraphée ne varietur par les parties et le notaire instrumentant pour en faire partie

intégrante et pour être soumise avec lui à la formalité de l'enregistrement, une copie de la convention avec contrat-type de fourniture de chaleur avec ses conditions techniques particulières entre la Ville d'Esch/Alzette, et la société SUDCAL S.A., société distributrice d'énergie calorifique.

Les parties déclarent que le contrat de fourniture de chaleur avec le fournisseur SUDCAL S.A. sera signé le jour de la remise des clés.

Il est convenu entre les parties que la remise des clés est soumise à la condition de la signature dudit contrat de fourniture de chaleur avec SUDCAL SA :

DROIT DE PREEMPTION-DROIT DE RACHAT-REVENTE

Le droit d'emphytéose sur le terrain désigné ci-avant ne peut être cédé séparément des constructions auxquelles il est rattaché.

Le vendeur se réserve un droit de préemption pour toute la durée de la prédite emphytéose. A cet effet, préalablement à toute cession, de quelque nature qu'elle soit, de l'immeuble, objet des présentes, 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 abordable 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, 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 revêtements 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 PRIX, 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.(cinq pour cent par 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.

Par ailleurs, le notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur les dispositions de l'article 9 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, sur le droit de préemption du promoteur public, savoir

« Le promoteur public ayant réalisé les logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré exerce, pour toute la durée de la prédite emphytéose, le droit de rachat des logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayants droit.

Le promoteur public peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de rachat par un autre promoteur public.

À défaut de substitution de tout autre promoteur public, le Fonds du Logement exerce le droit de rachat. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut accorder une dérogation à cette obligation.

Le principe du droit de rachat et la méthode de détermination du prix de rachat sont rappelés dans les actes authentiques de vente.

Le prix de rachat est égal au prix payé par les acquéreurs, déduction faite des primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public et l'État à l'acquéreur. Ce prix est majoré en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publiée par le Service central de la statistique et des études économiques et minoré de la moins-value normale résultant de l'usure des logements vendus, ainsi que de toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des acquéreurs ou des personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat.

Le propriétaire du logement informe le promoteur public ayant réalisé le logement de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception avec copie par lettre recommandée au ministre. »

GARANTIES

A) Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes 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 :

- 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 non repris dans les listes non exhaustives qui précèdent, les Parties se référeront à la jurisprudence applicable en la matière.

Le vendeur a transmis à l'acquéreur, qui le reconnaît, une liste détaillant les dates de réception de travaux par corps de métier.

Le vendeur précise qu'une assurance de responsabilité biennale et décennale a été contractée auprès de la Baloise Assurance Luxembourg SA en date du 19 avril 2023, sous la référence n°0908601-01

Un certificat attestant de l'existence d'une telle assurance est annexé à l'Acte de vente après avoir été signé ou paraphé et paraphé par les parties et le notaire instrumentant.

B) 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 a été remise par le vendeur à l'acquéreur qui le reconnaît expressément)

Restitution des aides au logement et autres avantages

En cas d'aliénation des biens faisant l'objet du présent contrat l'acquéreur devra, sur première demande de la Ville, rembourser à celle-ci les aides conventionnelles et autres avantages qui lui auraient été alloués ou simplement bonifiés par la Ville et/ou de l'Etat, en raison de l'occupation des

biens vendus au titre d'habitation principale et permanente par l'acquéreur, dont la participation financière de la Ville et/ou de l'Etat.

Conformément à l'article 31 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, la Ville et l'acquéreur sont tenus solidairement au remboursement de la participation financière de l'Etat bonifiée à l'acquéreur, en cas de contravention de l'acquéreur aux dispositions de la prédite loi.

La Ville est autorisée de répéter contre l'acquéreur la totalité de la participation qu'elle serait amenée à rembourser à l'Etat.

Cette obligation de remboursement existera quand bien même l'acquéreur aurait bénéficié de la dispense de la part de Ministère du Logement de la condition d'habitation principale et personnelle telle que prévue par l'article 9 du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Peine conventionnelle

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 DIX MILLE (10.000.-) EUROS, 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.

Solidarité

Toutes les obligations assumées aux présentes par l'acquéreur sont solidaires et indivisibles entre toutes les personnes physiques qui sont regroupées sous cette désignation, de même qu'elles sont solidaires et indivisibles entre leurs héritiers et ayants-droit.

Inscription hypothécaire

Pour garantir le paiement de la peine conventionnelle, le remboursement des aides conventionnelles et autres avantages qui lui auraient été alloués ou simplement bonifiés par la Ville, dont notamment les participations financières de l'État et de la Ville au titre des aides à la construction d'ensembles telles que prévues aux articles 15 à 31 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au Logement, et finalement le paiement des dommages-intérêts à hauteur de quinze pourcent (15%) du prix de vente en cas de résolution, l'acquéreur accorde à la Ville une hypothèque d'un montant fixé

forfaitairement au prix de vente normal, hypothèque qui sera inscrite par bordereau séparé aux frais de l'acquéreur.

Toutefois il est convenu entre parties que l'inscription à prendre en vertu des présentes sera primée par la ou les inscriptions hypothécaires à prendre au profit d'un institut de crédit devant consentir à l'acquéreur un prêt en vue du financement de l'objet de la présente vente.

Dans cette hypothèse, la Ville s'engage dès maintenant à postposer sur première demande dudit institut de crédit la prédite inscription hypothécaire aux inscriptions à prendre au profit dudit institut de crédit.

Continuation des clauses

Toutes les conditions particulières reprises au présent acte, notamment celles portant :

- sur la revente et le droit de préemption accordé à la Ville,
- sur la peine conventionnelle,
- sur l'obligation d'affecter le bien à l'habitation principale et permanente de l'emphytéote et propriétaire des constructions

devront, dans l'éventualité d'une aliénation ultérieure, être imposées dans la même forme aux acquéreurs successifs, et ce, avec les conséquences prévues dans le présent acte.

Par conséquent, les mêmes droits devront être réservés dans la même forme à la Ville, au moment de toute aliénation.

Élection de domicile.

Pour l'exécution des présentes toutes les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

Déclaration en matière 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 effectifs 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).

Loi du 28 janvier 1948

Avant de clore et conformément à la loi, le notaire instrumentaire a donné lecture aux parties, des articles 1 à 4 et 29 de la loi du vingt-huit janvier mil neuf cent quarante-huit, tendant à assurer la juste et exacte perception des

droits d'enregistrement et de succession et il leur en a expliqué la portée dans une langue d'elles connue.

Toutes les parties au présent acte ont affirmé, chacune séparément, sous les peines édictées par l'article 29 précité, que le présent acte exprime l'intégralité du prix de vente, et le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, il n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une éventuelle augmentation.

Déclarations générales

Les parties, acquéreuse et venderesse, 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.

En application de l'article 1626 du Code civil, « le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente ».

Sur demande expresse, la partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, à la date du présent acte :

- il n'existe aucun litige actuellement en cours, ni menaces de litige, de quelque nature que ce soit, relatifs aux droits et biens immobiliers présentement vendus et qu'elle n'a pas connaissance de faits qui risquent de donner lieu à un tel litige ;

- les droits et biens immobiliers présentement vendus ne font l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de la protection de l'environnement, et/ou des monuments et des sites protégés, à l'exception des dispositions résultant éventuellement du Plan d'Aménagement Général ou des classements communaux;

- il n'existe sur les droits et biens immobiliers présentement vendus aucune injonction de travaux, arrêté de péril, insalubrité ou interdiction d'habiter, ni aucune interdiction spécifique de travaux.

Approbation

La présente transaction reste soumise à l'approbation du Conseil Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette ainsi qu'à la transmission obligatoire de la délibération approuvant le présent acte de vente au Ministre de l'Intérieur, en application des articles aux articles 104 à 107 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

La Ville d'Esch-sur-Alzette s'engage à effectuer la transmission de ladite délibération du Conseil Communal en application des dispositions légales afférentes et à communiquer au notaire instrumentaire le certificat de la transmission au ministre de l'Intérieur.

Le notaire instrumentaire a informé les parties comparantes qu'en application de l'article 107 de la prédite loi communale modifiée du 13 décembre 1988, « les actes exécutoires peuvent être suspendus ou annulés par le ministre de l'Intérieur pour violation de la loi ou contrariété à l'intérêt général » et qu'en l'occurrence la suspension peut intervenir dans le mois et l'annulation dans les trois mois, qui suivent la transmission au ministre de l'Intérieur, effectuée conformément à l'article 104, paragraphe 1er, alinéas 2, 4 et 5 de ladite loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Les parties déclarent expressément qu'elles considèrent, conformément à l'article 104, paragraphe 1, alinéa 1 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 disposant que « les délibérations des conseils communaux (...) visées à l'article 105 sont exécutoires dès leur transmissions au ministre de l'Intérieur », le présent acte exécutoire dès sa transmission au ministre de l'Intérieur, effectuée conformément à l'article 104, paragraphe 1er, alinéas 2, 4 et 5 de ladite loi communale modifiée du 13 décembre 1988 et qu'elles entendent procéder à son exécution par le paiement du prix et le transfert de propriété, nonobstant les prédites dispositions dudit article 107 évoquant la possibilité d'une suspension e/out d'une annulation du présent acte, affirmant expressément en assumer les risques et conséquences, avec décharge au notaire instrumentaire à ce titre.

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.

