

**COMPROMIS DE VENTE
ET CONVENTION DE CESSION D'UN DROIT D'EMPHYTEOSE
Appartement-duplex dans un immeuble en copropriété dénommé « Résidence
Mont Blanc » situé au XX, Rue Blaise Pascal – Quartier Nonnewisen 6N**

Entre

L'Administration Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette, N° d'identité national 0000 5132 045, établie à L – 4138 ESCH-SUR-ALZETTE, Place de l'Hôtel de Ville représentée par son Collège des Bourgmestre et Échevins actuellement en fonctions, à savoir :

Monsieur Christian WEIS, Bourgmestre,
Monsieur Pierre-Marc KNAFF, 1^{er} Échevin,
Monsieur André ZWALLY, Échevin,
Monsieur Meris SEHOVIC, Député-Échevin,
Monsieur Bruno CAVALEIRO, Échevin,

ci-après dénommé « le Vendeur » ou « la Ville », d'une part,

et

Monsieur Prénom NOM, profession, né à Ville (Pays), le jour mois année (matricule n°)
et Madame Prénom NOM, profession, née à Ville (Pays), le jour mois année (matricule n°), demeurant ensemble à L-XXXX Ville, n°, Rue....., déclarant être marié(s) sous le régime de/ou liés par un contrat de partenariat déclaré auprès de l'Office de l'Etat Civil de en date du jour mois années.

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

il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

1.1 Le Vendeur s'engage, sous réserve des conditions stipulées ci-après, à vendre à l'Acquéreur, qui accepte, le logement et ses accessoires suivants :

- Appartement-duplex/balcon/terrasse situé au premier étage, lot n°**XXX**, désignation cadastrale **XXX X X XX**, d'une surface utile habitable de m² ;
- Appartement-duplex /balcon situé au deuxième étage, lot n°**XXX**, désignation cadastrale **XXX X X XX**, d'une surface utile habitable de m²
- Escalier intérieur situé au rez-de-chaussée, lot n°**XXX**, désignation cadastrale **XXX X X XX**, d'une surface dem² ;
- Débarras situé au rez-de-chaussée, lot n°**XXX**, désignation cadastrale **XXX X X XX**, d'une surface de m² ;
- Emplacement intérieur situé au rez-de-chaussée, lot n°**XXX**, avec la désignation cadastrale **XXX X X XX**, d'une surface utile habitable de ... m² ;

comprenant chambres-à-coucher, en propriété privative et exclusive. Le tout étant situé dans un immeuble en copropriété dénommé « Résidence Mont Blanc » sis à L-4283 Esch-sur-Alzette, **XX, Blaise Pascal**, inscrite au cadastre comme suit :

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

Numéro **2775/19600**, lieu-dit « Rue Guillaume Capus », place (occupée), bâtiment à usage mixte, contenance 0ha 50a 44ca,

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

1.2 La consistance de l'objet du présent Compromis de vente et convention de cession d'un droit d'emphytéose (ci-après le « Compromis »), résulte en outre des plans annexés (annexe 1), dont l'Acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire. L'Acquéreur atteste bien connaître le bien ci-dessus désigné pour l'avoir visité avant la signature du présent Compromis.

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

1.3 Le logement et ses accessoires sont vendus dans l'état partiellement achevé, tel que constaté par l'Acquéreur lors de sa visite des lieux préalable à la signature du présent contrat, à l'exclusion des travaux de parachèvement qui restent à effectuer par la partie acquéreuse.

Les travaux inclus dans le prix sont :

- L'infrastructure générale et particulière
- Les raccordements aux réseaux d'évacuation et d'alimentation d'eau, de chauffage urbain, d'électricité
- Les travaux de terrassement et gros œuvre
- Les travaux d'aménagements extérieurs
- Les travaux de clos-couvert y compris menuiseries extérieures, façades, étanchéité et toiture végétale
- Les travaux de parachèvements comprenant les chapes, les cloisons et les plâtres
- Les travaux de serrurerie
- Les installations techniques d'électricité, de chauffage, de ventilation, et de sanitaire à l'exception des appareils sanitaires

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

- Les revêtements du sol intérieurs
- Les travaux de peinture intérieurs
- Les portes intérieures
- L'installation des appareils sanitaires sur tuyauterie en attente, ainsi que le carrelage mural
- La cuisine
- La fourniture et pose des luminaires

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

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

Article 2 : Prix de vente et redevance (hors emplacement intérieur)

2.1 Si les conditions suspensives prévues à l'article 6 du présent compromis se réalisent, le prix de vente de l'appartement duplex (hors emplacement intérieur) se décompose comme suit :

- _____ € TTC (TVA récupérable, sous réserve de l'accord de l'Administration de l'Enregistrement), incluant la participation financière étatique prévue aux articles 4 et 6 de la loi du 7 août 2023 sur le logement abordable ainsi que la participation financière communale ;
- _____ € TTC (TVA récupérable, sous réserve de l'accord de l'Administration de l'Enregistrement), participation financière prévue aux articles 4 et 6 de la loi du 7 août 2023 sur le logement abordable et participation communale exclues ;
- Il est précisé que le montant des participations financières, pour le logement faisant l'objet des présentes, à l'exclusion de ses parts relatives à l'acquisition du terrain et au préfinancement de l'acquisition du terrain, s'élève à _____ € (participation financière étatique) et à _____ (participation financière communale).

Le prix à supporter par l'Acquéreur sera donc de _____ € TTC (TVA récupérables, sous réserve de l'accord de l'Administration de l'Enregistrement).

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

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

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

2.2 La redevance annuelle à supporter par l'Acquéreur, concernant le droit d'emphytéose, est fixée à 27 € pour un appartement et varie en fonction de l'échelle mobile des salaires, avec un nombre de base de 100, soit actuellement 254,99 € (indice de 944,43 points). Cette redevance est payable en une seule fois, 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.

Article 3 : Prix de vente (emplacement intérieur)

3.1 Si les conditions suspensives prévues à l'article 6 du présent Compromis se réalisent, le prix de vente de l'emplacement intérieur est fixé à XX.XXX €.

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

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

3.2 L'emplacement intérieur est précablé pour une installation future de borne de recharge, dont les frais seront à la charge de l'Acquéreur.

3.3 L'Acquéreur s'engage à occuper lui-même l'emplacement intérieur, objet du présent compromis, à titre d'accessoire de sa résidence principale, pendant toute la durée du droit d'emphytéose. L'objet ne pourra être vendu, ni loué, ni affecté à des fins industrielles, artisanales ou commerciales pendant toute la durée du droit d'emphytéose, sauf à obtenir l'autorisation du vendeur qui sera subordonnée à la justification d'un motif économique ou familial grave rendant nécessaire la cession de l'immeuble.

Article 4 : Servitudes et obligations

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

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

4.3 L'immeuble est raccordé au réseau de chaleur urbain de la société Sudcal S.A, avec laquelle l'Acquéreur s'engage à souscrire un contrat de fourniture de chaleur. Toute autre installation de chauffage individuelle, quelle qu'en soit la nature, est strictement défendue.

Article 5 : Droit de rachat

Conformément aux dispositions de l'article 9 de la loi du 07 août 2023 relative au logement abordable, le Vendeur se réserve un droit de rachat pour toute la durée du droit d'emphytéose en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs et/ou leurs ayants droits A cet effet, préalablement à toute mise en vente, de quelque nature qu'elle soit, des objets du présent Compromis, l'Acquéreur notifiera son intention de vendre au Vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception, copiée faite au Ministre ayant le logement dans ses attributions par lettre recommandée. Le Vendeur disposera alors d'un délai de trois (3) mois à partir de cette notification pour signifier à l'Acquéreur sa décision quant à l'exercice de son droit de rachat.

Le prix que le Vendeur aura à verser en cas de rachat sera égal au prix que l'Acquéreur aura payé au Vendeur, déduction faite des primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le Vendeur et/ou l'Etat à l'Acquéreur, quel que soit par ailleurs le prix du marché ou le prix offert par un tiers quel qu'il soit. Ce prix sera majoré en fonction de l'évolution de l'indice du coût de construction (STATEC), et diminué d'une quote-part destinée à tenir compte de l'usure du logement et de ses accessoires, ainsi que d'éventuelles moins-values (autre que l'usure normale) occasionnées durant l'occupation des lieux par l'Acquéreur et/ou les personnes occupant l'objet du rachat. La valeur du terrain n'est pas prise en considération pour la détermination de ce prix.

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

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

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

Le logement et ses accessoires devront être vendus libres de de tout encombrant, de tout meuble et de toute cuisine. A défaut, les frais d'enlèvement seront déduits du prix de rachat.

Les stipulations du présent article seront repries par l'Acte de vente.

Article 6 : Conditions suspensives

6.1 Le présent Compromis est soumis aux conditions suspensives suivantes :

1. que le Vendeur obtienne toutes les autorisations requises pour la vente par les administrations compétentes ;
2. que l'Acquéreur produise, au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la date de signature du présent Compromis un certificat d'éligibilité à l'acquisition d'un logement abordable, provenant du Service des Aides au Logement ;
3. que l'Acquéreur obtienne un prêt.

De convention entre les Parties, la présente condition suspensive d'obtention de prêt devra être réalisée au plus tard dans le délai d'un mois à compter de la signature du présent Compromis (durée qui ne pourra être prorogée que sur demande écrite de l'Acquéreur et après acceptation écrite du Vendeur, la présente condition ne bénéficiant d'aucune clause de prorogation automatique).

L'Acquéreur s'oblige notamment à :

- déposer plusieurs demandes de prêt conformes aux caractéristiques mentionnées ci-dessus, auprès des organismes financiers de son choix, dans le délai maximum de huit (8) jours à compter de la signature du présent Compromis ;
- fournir sans retard tous les renseignements et documents qui pourront être demandés par les organismes financiers ;
- justifier, dans les quarante-huit (48 heures), de toute offre de prêt reçue ou de tout refus motivé, en remettant au Vendeur la copie du document délivré par l'établissement prêteur.

La condition suspensive de prêt sera considérée comme réalisée dès que l'Acquéreur aura reçu une ou plusieurs offres de prêt des organismes financiers sollicités, conformes aux caractéristiques énoncées ci-dessus.

A défaut d'obtention d'une offre de prêt couvrant le besoin en financement de l'Acquéreur tel que décrit ci-dessus, dans le délai maximal de réalisation de la présente condition et sans la faute de l'Acquéreur, le présent Compromis sera considéré comme n'ayant jamais existé et les Parties seront déliées de leurs engagements respectifs.

Toutefois, à défaut de présentation des justifications des refus de prêt invoqués, et alors que les autres conditions suspensives seront réalisées, le Vendeur pourra sans autre formalité se prévaloir de la défaillance de cette condition suspensive, auquel cas, les parties seront libérées de leurs engagements réciproques de vendre et d'acheter et l'Acquéreur devra verser au Vendeur la somme de 2% du prix de vente fixé dans le présent Compromis, à titre d'indemnité.

Il est convenu entre les Parties que la vente du logement, objet des présentes, pourra être réalisée indépendamment de l'obtention du prêt destiné à l'acquisition de l'emplacement de

stationnement. Dans l'hypothèse où l'acquéreur obtiendrait un prêt pour le logement, sans toutefois obtenir celui relatif à l'emplacement de stationnement, ce dernier ne sera plus dans l'obligation d'acquiescer ledit emplacement. En conséquence, la vente du logement demeurera pleinement valide, et l'emplacement sera exclu de la présente transaction. Le prix de vente sera ajusté en conséquence, sans que l'Acquéreur ou le Vendeur ne puisse prétendre à une quelconque indemnisation ou pénalité pour cette modification

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

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

Article 7 : Conditions essentielles et spéciales

7.1 Le respect des conditions d'éligibilité prévues par l'article 7 de la loi du 07 août 2023 relative au logement abordable est indispensable pour pouvoir prétendre à l'achat d'un logement abordable.

A cet effet, si neuf (9) mois après la remise des clés des objets du présent Compromis, l'Acquéreur et/ou un membre de sa communauté domestique sont propriétaires, emphytéotes, usufruitiers, bénéficiaires d'un droit d'habitation au sens de la loi du 07 août 2023 relative au logement abordable, d'un autre logement situé au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger, de plus d'un tiers (1/3) indivis, le Vendeur sera fondé à agir en résolution de la présente vente, dans les conditions visées à l'article 6 du présent Compromis, sans préjudice de l'application de peines conventionnelles.

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

Le logement ne pourra être loué, ni 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 préalable, expresse et écrite du Fonds. L'Acquéreur ne pourra pas non plus domicilier une entreprise, une société ou une A.s b.l. à l'adresse du logement.

Si neuf (9) mois après la remise des clés des objets du présent Compromis, ladite obligation d'occupation n'est pas respectée, le Vendeur sera fondé à agir en résolution de la présente vente, dans les conditions visées à l'article 6.3 du présent Compromis, sans préjudice de l'application des peines conventionnelles. A cet effet, l'Acquéreur s'engage à fournir au moins une fois par an, sur demande du Vendeur et à des fins de vérifications, un certificat de résidence datant de moins de trois (3) mois.

Si deux (2) ans après le décès de l'Acquéreur, le logement, objet du présent Compromis n'est pas l'habitation principale et permanente d'au moins un de ses ayants droit, le Vendeur bénéficie d'un droit de rachat conformément aux termes de l'article 8 de la loi du 07 août 2023 relative au logement abordable.

Une dispense de l'obligation d'occupation peut être accordé à l'Acquéreur par le Vendeur, dans le respect des conditions prévues par l'article 10 de la loi du 07 août 2023 relative au logement abordable.

- 7.3** En cas de non-respect de ces conditions essentielles et spéciales, la présente vente sera résolue par voie de justice si bon semble au Vendeur, 15 jours après mise en demeure envoyée à l'Acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, sans préjudice de l'application de la peine conventionnelle prévue à l'article 9 du présent Compromis.

Article 8 : Signature de l'acte authentique de vente et droit d'emphytéose

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

Le règlement de copropriété ainsi que l'acte de base, définissant les parties privatives et communes de l'immeuble, sont en cours de rédaction et seront annexés à l'acte authentique de vente.

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

Article 9 : Transfert de propriété, entrée en jouissance et abonnements

- 9.1** D'un commun accord entre les Parties, le transfert de propriété n'aura lieu qu'au jour de la signature de l'Acte de vente devant le notaire, sous la condition suspensive de l'accomplissement de la procédure d'approbation par le Conseil communal et la transmission au Ministère des Affaires intérieures.

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

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

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

- 9.3** Au plus tard dans un délai d'un (1) mois à compter de son entrée en jouissance, l'Acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements individuels concernant l'immeuble (eau, gaz, électricité, téléphone, réseaux de télécommunication, télédiffusion ou autres, etc.), ainsi que de toute police d'assurance individuelle, contrats d'entretien, contrat d'affichage publicitaire, de sorte que le Vendeur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

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

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

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

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

9.5 L'Acte de vente prévoira un transfert d'obligation entre les acquéreurs successifs, conformément aux stipulations du présent Compromis. La transmission des obligations sera immédiate entre les parties et opposable aux tiers dès la date des éventuelles ventes et cessions à venir.

Article 10 : 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 EUROS (10.000.- EUR), indice 100 du coût de la vie, pour le cas où il ne remplirait pas exactement et ponctuellement ne fût-ce que l'une quelconque des conditions du présent Compromis, et ce, sous réserve de tous les autres droits de la Ville.

Article 11 : Inscription hypothécaire

Pour garantir le paiement de la redevance du droit d'emphytéose, respectivement du paiement de la peine conventionnelle, l'Acquéreur accord au Vendeur une hypothèque d'un montant forfaitaire correspondant au prix de vente, laquelle sera inscrite par bordereau séparé aux frais de l'Acquéreur. Le montant à prendre en compte pour cette inscription hypothécaire est fixé forfaitairement au prix de vente.

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

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

Article 12 : Garanties

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

Les articles 2270 et 1792 du Code civil instituent, à charge des architectes et entrepreneurs ayant participé à la construction de l'immeuble 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 relevant des garanties susmentionnées, les Parties se référeront à la jurisprudence applicable en la matière.

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

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

12.2 En cas de sinistre, l'Acquéreur devra dans un premier temps le déclarer à son assurance habitation et en informer le syndic de copropriété.

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

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

Article 13 : Certificat de performance énergétique

L'Acquéreur déclare avoir reçu du Vendeur la copie du certificat de performance énergétique, annexé au présent Compromis (annexe 2). L'original lui sera remis le jour de la signature de l'Acte de vente.

Article 14 : Approbation

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

Article 15 : Plan Directeur Sectoriel Logement

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

Article 16 : Entrée en vigueur

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

Article 17 : Modification du compromis

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

Article 18 : Droit applicable et juridiction compétente

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

Article 19 : Annexes

Les annexes suivantes font partie intégrante du présent Compromis :

Annexe 1 : Plan

Annexe 2 : Copie du certificat de performance énergétique

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

Le Vendeur

L'Acquéreur

Christian WEIS, Bourgmestre

XXXXXXXXXXXX

Pierre-Marc KNAFF, 1^{er} Échevin

XXXXXXXXXXXX

André ZWALLY, Échevin

Meris SEHOVIC, Député-Échevin

Bruno Cavaleiro, Échevin
