NUMÉRO ++++

CONVENTION DE RESILIATION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE DU 31 JANVIER 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le trente-un janvier.

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

ONT COMPARU:

1.-**L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE**, établie à L-4138 ESCH-SUR-ALZETTE, Place de l'Hôtel de Ville (matricule n°0000 5132 045)

Représentée par son collège des bourgmestre et échevins actuellement en fonction, à savoir

Monsieur Christian WEIS, bourgmestre,

Monsieur Pierre-Marc KNAFF,

Monsieur André ZWALLY,

Monsieur Meris SEHOVIC et

Monsieur Bruno CAVALEIRO, échevins,

ci-après désignée par « **le propriétaire** », respectivement **« la commune** » ;

D'UNE PART.

2.- **L'Association sans but lucratif « BENU VILLAGE ESCH » ,** (matricule n°2017 61 02 072) ayant son siège social à L-2240 Luxembourg, 8, rue Notre-Dame, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro F11364, **en liquidation judiciaire,**

constituée suivant acte sous seing privé en date du 29 mai 2017, publié au Recueil Electronique des Sociétés et Associations sou le numéro RESA_2017_142 le 13 juin 2017 ;

déclarée en liquidation judiciaire par jugement rendu par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg le 12 décembre 2023 numéro 2023TALCH01/00415 ;

représentée par le liquidateur judiciaire, nommée suivant le jugement susmentionné, à savoir Maître Evelyne Korn, avocat à la Cour,

demeurant professionnellement à L-2240 Luxembourg, 8, rue Notre-Dame ;

ci-après désignée par **« l'emphytéote** », respectivement « **BENU VILLAGE ESCH** »,

Lesquelles parties comparantes, représentées comme dit ci-avant, ont requis le notaire instrumentaire de documenter comme suit la présente convention de résiliation d'un bail emphytéotique convenues entre elles:

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

L'Administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette a mis à disposition par bail emphytéotique reçu par Maître Blanche MOUTRIER, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, en date du 02 décembre 2019, numéro 3655 de son répertoire, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 14 juillet 2020, volume 2616, numéro 40 à l'association sans but lucratif « **BENU VILLAGE ESCH** » les immeubles suivants :

1) un terrain et un bâtiment sis à L-4018 Esch-sur-Alzette, 32, rue d'Audun, inscrit au cadastre comme suit:

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

Numéro **1348/2672**, lieu-dit : « *Rue d'Audun* », place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 1 are 65 centiares ;

2) un terrain et un hangar sis à Esch-sur-Alzette, 32A, rue d'Audun, inscrit au cadastre comme suit:

- Commune d'Esch-sur-Alzette, Section A d'Esch-Nord –

Numéro **1350/7475**, lieu-dit : « *Rue d'Audun* », place (occupée), bâtiment industriel ou artisanal, d'une contenance de 3 ares 60 centiares ;

3) un terrain sis à Esch-sur-Alzette, rue d'Audun, inscrit au cadastre comme suit:

- Commune d'Esch-sur-Alzette, Section A d'Esch-Nord –

Numéro **1350/7474**, lieu-dit : « Rue d'Audun », jardin, d'une contenance de 3 ares 40 centiares ;

4) un terrain sis à Esch-sur-Alzette, Boulevard Prince Henri, inscrit au cadastre comme suit:

- Commune d'Esch-sur-Alzette, Section A d'Esch-Nord –

Numéro **1347/16120**, lieu-dit : « *Boulevard Prince Henri* », place, d'une contenance de 6 ares 34 centiares ;

Les prédites parcelles sont plus précisément indiquées sur le plan annexé aux présentes, datant du 19 novembre 2019 annexé au bail emphytéotique du 02 décembre 2019, précité.

Dans le cadre de ses activités l'emphytéote a installé plusieurs containers sur le site.

L'association sans but lucratif « BENU VILLAGE ESCH » a été mise en liquidation judiciaire suivant jugement rendu par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg le 12 décembre 2023 numéro 2023TALCH01/00415 et le liquidateur judiciaire a pour mission de procéder à la liquidation de tous les biens de BENU VILLAGE ESCH de sorte que l'activité sur le site ne reprendra plus.

Deux incendies se sont déclarés les 27 et 28 décembre 2023 sur le site et une enquête a été ouverte par le parquet du tribunal d'arrondissement de Luxembourg (PV n°16869 du 27 décembre 2023).

Ces incendies ont détruit partiellement une partie des containers installés. Au vu des constatations effectuées par le CGDIS et les techniciens de la Ville, il a y a un risque d'effondrement des parties incendiées, de sorte que la démolition de ces éléments est nécessaire.

Sans offre sérieuse et concrète de reprise, le liquidateur a fait procéder le 13 juin 2024 à la vente aux enchères publiques de biens appartenant à l'emphytéote. Les clefs du site ont été restituées au propriétaire en date du 5 juillet 2024.

Par un courrier du 02 août 2024, le propriétaire a demandé l'accord au Procureur d'Etat pour procéder à la démolition des parties incendiées du site.

Par courrier du 19 août 2024, le juge d'instruction Madame Shirine AZIZI a informé le propriétaire que l'instruction est toujours en cours sous la référence 46800/23/CD et ne s'est pas prononcé sur une autorisation à procéder à la démolition des parties incendiées du site

Au vu de ce qui précède, le propriétaire et l'emphytéote ont décidé, d'un commun accord, de procéder à la résiliation du contrat de bail emphytéotique.

I. R E S I L I A T I O N D'UN COMMUN ACCORD

Article 1er : Date de résiliation

L'A**DMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE,** préqualifiée et représentée comme dit ci-avant, déclare par la présente résilier avec effet d'immédiat son droit d'emphytéose conclu pour une période de 27 (vingt-sept) années à compter du 1er janvier 2020,
concernant les parcelles suivantes :

1) un terrain et un bâtiment sis à L-4018 Esch-sur-Alzette, 32, rue d'Audun, inscrit au cadastre comme suit:

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

Numéro **1348/2672**, lieu-dit : « *Rue d'Audun* », place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 1 are 65 centiares ;

2) un terrain et un hangar sis à Esch-sur-Alzette, 32A, rue d'Audun, inscrit au cadastre comme suit:

- Commune d'Esch-sur-Alzette, Section A d'Esch-Nord –

Numéro **1350/7475**, lieu-dit : « *Rue d'Audun* », place (occupée), bâtiment industriel ou artisanal, d'une contenance de 3 ares 60 centiares ;

3) un terrain sis à Esch-sur-Alzette, rue d'Audun, inscrit au cadastre comme suit:

- Commune d'Esch-sur-Alzette, Section A d'Esch-Nord –

Numéro **1350/7474**, lieu-dit : « Rue d'Audun », jardin, d'une contenance de 3 ares 40 centiares ;

4) un terrain sis à Esch-sur-Alzette, Boulevard Prince Henri, inscrit au cadastre comme suit:

- Commune d'Esch-sur-Alzette, Section A d'Esch-Nord –

Numéro **1347/16120**, lieu-dit : « *Boulevard Prince Henri* », place, d'une contenance de 6 ares 34 centiares ;

ce qui est expressément accepté par l'**Association sans but lucratif « BENU VILLAGE ESCH ».**

Par conséquent, le bail emphytéotique est résilié d'un commun accord à la date du 5 juillet 2024, date de la remise des clefs au propriétaire.

Tous les baux, sous-locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par l'emphytéote prennent fin de plein droit à la date de résiliation.

Article 2 : Redevance annuelle restant à payer

La présente résiliation aurait dû avoir lieu en contrepartie du versement d'une indemnité correspondant aux redevances échues, respectivement à échoir jusqu'à terme du contrat.

Le montant de l'indemnité normalement redue est évalué à :

MILLE CENT TRENTE SIX EUROS SOIXANTE-NEUF CENTIMES (EUR 1136,69.-) correspondant à la somme des redevances échues au 31 décembre 2023, et

CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS SOIXANTE CENTIMES (EUR 583,60.-) correspondant à la somme des redevances à échoir jusqu'à terme du contrat, soit jusqu'au 5 juillet 2024,

Soit un montant total de **MILLE SEPT CENT VINGT EUROS VINGT-NEUF CENTIMES (EUR 1720,20.-)**

Néanmoins, au vu de la liquidation judiciaire en cours, l'indemnité sera produite au passif de la liquidation de l'emphytéote.

Article 3 : Taxes

BENU VILLAGE ESCH demeure à ce jour redevable d'un montant de **SIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS QUATRE-VINGT SEPT CENTIMES (EUR 6885,87.-)** au titre de taxes impayées.

La Commune a déposé une déclaration de créance entre les mains du liquidateur de ce chef.

Article 4. : Etat des lieux

L'emphytéote a pris le terrain et les bâtiments dans l'état où ils se trouvaient, sans réserves quelconques.

L'emphytéote a fait réaliser diverses constructions sur le site tels que repris sur le plan annexé aux présentes pour en faire partie intégrante.

Au jour de la résiliation, le propriétaire constate que suite à l'incendie qui s'est déclaré au niveau des constructions se trouvant sur les parcelles numéros **1350/7475**, **1350/7474** et **1347/16120** les constructions y érigés sont partiellement détruites et doivent être démolies.

Les constructions atteintes devront faire l'objet d'une démolition dont les frais incomberont intégralement au propriétaire, l'emphytéote étant dans l'incapacité financière et juridique de s'en charger.

Le propriétaire estime le montant des travaux de démolition à **CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (EUR 180.000.-)**, montant correspondant aux frais engagés au moment de l'incendie et frais à engager pour la démolition du reste des éléments brûlés.

L'emphytéote déclare avoir déclaré les sinistres auprès de sa compagnie d'assurances LA LUXEBOURGEOISE sous la référence sinistre 20230083825.

Le propriétaire a, quant à lui, déclaré ceux-ci auprès de sa compagnie d'assurance LA LUXEMBOURGEOISE S.A., sous la référence sinistre n°2023-03743.

Les Parties reconnaissent expressément que toutes les éventuelles prises en charges offertes par les compagnies d'assurance respectives reviendront intégralement au propriétaire.

Les constructions érigées sur les parcelles numéros n°1350/7474 et n°1348/2672 et n'ayant pas été touchées par l'incendie sont estimées à une valeur résiduelle de 1 EURO (EUR 1 -), pour les besoins du présent acte de résiliation.

Compte tenu du fait

- que les constructions érigées sur les parcelles numéros n°1350/7474 et n°1348/2672 et n'ayant pas été touchées par l'incendie ne sont plus utilisables en l'état et nécessitant, en tout état de cause, des transformations de grande envergure dans le contexte d'une éventuelle exploitation nouvelle
- que ces constructions en tant que tels n'ont pas pu être vendues lors de l'adjudication publique susmentionnée,
- que le propriétaire a versé d'importants subsides à l'emphytéote dans le cadre de son installation sur le site

les parties ont convenu de fixer la valeur de celles-ci à 1 EURO (EUR 1 -).

Le propriétaire entendait solliciter la remise en pristin état des terrains, conformément à la loi, respectivement aux stipulations contractuelles arrêtées. Néanmoins, au vu de la situation de liquidation judiciaire de l'emphytéote, et de l'instruction judiciaire en cours auprès du Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg sous le numéro de référence 46800/23/CD, le propriétaire renonce à son droit de sollicitation de remise en pristin état des terrains alors que l'emphytéote se trouve, de toute manière, dans l'incapacité financière de prendre ces frais à sa charge.

La remise en pristin état est estimée à un montant total de TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS (EUR 330 000,00.-).

Au vu de la liquidation judiciaire en cours, les frais de remise en pristin état effectifs feront l'objet d'une production au passif de la liquidation.

Article 5 : Dettes non transmissibles

Conformément à l'article 6, l'emphytéote déclare restituer les objets du présent contrat libre de toutes dettes, privilèges ou hypothèques. Le propriétaire ne saurait être tenu par toute éventuelle dette contractée dans le cadre de la réalisation et de l'entretien des constructions sur les parcelles susmentionnées.

Article 6 : Avenir des constructions

Les constructions inutilisables seront détruites dans les meilleurs délais après entrée en vigueur de l'acte de résiliation d'un commun accord.

Ces frais de démolition ainsi que les frais de dépollution éventuels seront pris en charge par le propriétaire au vu de l'incapacité financière de l'emphytéote à s'en charger.

Quant aux autres constructions encore en état, le propriétaire décidera du sort de celles-ci après analyse de toutes les possibilités s'offrant alors, en fonction des coûts liés à leur remise en état.

Le présent acte a eu lieu sous les **CHARGES ET CONDITIONS** suivantes:

1.- La présente résiliation est consentie et acceptée de part et d'autre sous la garantie de fait et de droit de **BENU VILLAGE ESCH** pour la franchise dudit droit d'emphytéose de tous droits de privilège, d'hypothèque et de résolution dont l'existence pourrait exposer **l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE** à une éviction totale ou partielle, à un trouble ou un recours quelconque de la part de tiers en ce sens que, s'il en existait, **BENU VILLLAGE ESCH** s'engage à faire rayer toutes charges, privilèges ou hypothèques pouvant grever le droit de d'emphytéose dont s'agit endéans les quarante jours à dater de l'approbation.

2.- L'entrée en jouissance a eu lieu au jour de la remise des clés et la prise de possession réelle aura lieu le jour de l'approbation du présent acte par les autorités supérieures compétentes.

3.- Tous les impôts et charges grevant le droit de superficie cédé sont à charge du propriétaire à partir du jour de la signature du présent acte.

4.- L'**ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETT**E prendra les éléments composant le droit de superficie ci-avant décrits dans l'état dans lequel ils se trouvent actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes qui pourraient y être attachées.

Il fera valoir les unes et se défendra des autres, le tout à ses risques et périls et sans aucun recours contre **BENU VILLAGE ESCH** sous réserve des dispositions des articles 4, 5 et 6 du présent acte.

5.- Il n'est dû aucune garantie pour la contenance indiquée ci-avant qui est celle du cadastre.

6.- Tous les frais et honoraires du présent acte de résiliation sont à charge du propriétaire.

APPROBATIONS

Le présent acte reste soumis à la transmission obligatoire au Ministère des Affaires Intérieures.

DÉCLARATION - LOI DU 28 JANVIER 1948

Avant de clore et conformément à la loi, le notaire instrumentant a donné lecture aux parties citées ci-avant, des articles 1 à 4 et 29 de la loi du 28 janvier 1948, tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et 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 de l'indemnité et du prix de vente convenus et le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, il n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une éventuelle augmentation de l'indemnité respectivement du prix ce vente ci-avant fixés.

DECLARATION EN MATIERE DE BLANCHIMENT D'ARGENT

Les parties déclarent, en application de la loi du 12 novembre 2004, telle qu'elle a été modifiée par la suite, être les bénéficiaires réels de l'opération immobilière faisant l'objet des présentes et certifient que les fonds/biens/droits ne proviennent pas d'une infraction visée aux articles 506-1 du Code Pénal et 8-1 de la loi modifiée du 19 février 1973 concernant la vente de substances médicamenteuses et la lutte contre la toxicomanie (blanchiment) respectivement d'un acte de terrorisme tel que défini à l'article 135-1 du Code Pénal (financement du terrorisme).

ELECTION DE DOMICILE

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

Litiges et autres procédures

Sous réserve de l'instruction en cours mentionnée ci-dessus, les parties déclarent déclare que les immeubles faisant l'objet des présentes n'est grevé par aucune action en révocation, rescision, résolution, rétrocession ou revendication.

Par ailleurs, les parties n'ont pas connaissance de mesures prohibant son occupation, de mesures d'expropriation ou réquisition.

En outre, les parties déclarent ne pas avoir reçu d'ordre ou de notification de la part d'une quelconque autorité qui empêcherait

l'occupation par la partie acquéreuse ou qui pourrait aboutir à des mesures prohibant son occupation, de mesures d'expropriation ou réquisition.

A la date du présent acte, à la connaissance des parties, il n'existe aucun litige ou menaces de propriétaires fonciers adjacents ou autre et relatif au présent objet des présentes, et les parties n'ont pas connaissance de faits qui risquent de donner lieu à un tel litige.

REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

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

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

POUVOIRS

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

D O N T A C T E

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

Et après lecture faite et interprétation donnée aux comparants, ès-qualités qu'ils agissent, tous connus du notaire par leurs noms, prénoms usuels, états et demeures, ils ont tous signé avec Nous notaire le présent acte.

Christian WEIS	Pierre-Marc KNAFF
André ZWALLY	Meris SEHOVIC
Bruno CAVALEIRO	Evelyn KORN
Léonie GRETHEN	