

<b>Numéro</b>	<b>du</b>	<b>2025</b>
<b>VENTE TERRAIN ET VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT</b>		
<b>IKO REAL ESTATE //</b>		
<b>Administration communale de la VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE</b>		

L'an deux mille vingt-cinq, le

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

ONT COMPARU :

**D'une part :**

La société en commandite par actions **« IKO REAL ESTATE »**, établie et ayant son siège social à L-1274 Howald, 22, rue des Bruyères, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg, sous le numéro B106059, numéro de matricule 20212300013,

constituée originairement sous la dénomination « PHAROS REAL ESTATE FUND, S.C.A., SICAV-FIS », aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Seckler, alors notaire de résidence à Junglinster, en date du 8 février 2005, publié au Mémorial C numéro 181 du 1<sup>er</sup> mars 2005, modifiée en dernier lieu suivant acte reçu par Maître Jean-Paul Meyers, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, en date du 23 décembre 2020, publié au Recueil Electronique des Sociétés et Associations sous la référence RESA\_2021\_006.26, le 18 janvier 2021,

Ici représentée par son associé-gérant commandité en fonction, la société anonyme « IKO RE Manager », anciennement « PHAROS MANAGEMENT HOLDING », établie et ayant son siège social à L-1274 Howald, 22 rue des Bruyères, R.C.S. Luxembourg B 106.058,

La société IKO RE MANAGER étant elle-même ici représentée par son représentant permanent Madame Sandra HUBER, Chief Executive Officer, signataire autorisée en vertu d'une procuration en date du 04 novembre 2025 demeurant professionnellement à L-1274 Howald, 22 rue des Bruyères (**Annexe 1**).

**ci-après dénommée « le vendeur » ou « le promoteur » ou « le vendeur des constructions »;**

**D'autre part:**

**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)

Ici 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,

**dénommés par la suite « la partie acquéreuse », « acquéreur » ou « la commune ».**

**EXPOSE PREALABLE**

Les Parties ont conclu une convention portant sur la mise en œuvre et l'exécution du PAP NQ « Rout Lëns », ci-après désignée la « Convention d'Exécution » le 30 septembre 2022 comprenant notamment l'application du plan directeur sectoriel « logement » conformément à la loi modifiée du 17 avril 2018. La Convention d'Exécution en son article 10 fixe toutes les modalités générales de répartition, de prix et de gestion des logements à coût modéré et l'engagement du Réservataire d'acquérir certains lots du PAP auprès du Réservant **(Annexe 2)**.

La Convention d'Exécution précise notamment dans son article 10 que des « *conventions spécifiques séparées de chacun des lots (...) seront établies entre l'initiateur du projet et la Ville* », il a été convenu entre les Parties que le présent Contrat est à considérer comme constituant une telle convention spécifique séparée par lot, notamment le lot 02A ci-après la « Résidence seniors ».

C'est dans ce contexte que les Parties ont conclu un contrat de réservation le 11 juillet 2025 (ci-après le « **Contrat** »), conformément à l'article 1601-13 du Code civil, et qui a comme objet exclusif la réservation par le Réservant au profit du Réservataire d'une partie du terrain ci-après désigné le « **Terrain** » et la « **Construction** », tels que ces termes sont ainsi définis ci-après, en vue de la présente vente en l'état futur d'achèvement.

Les lots 02A Nord (Résidence Seniors), 02B Nord (Résidence logements libres dénommée commercialement Häerz), et 02B Sud (Résidence Etudiante) se situent sur un lot de parking souterrain commun de deux niveaux en sous-sol, sur un ensemble de parcelles, au lieudit « Rue d'Audun », section C d'Esch Sud, d'une contenance totale de 70 ares et 14 centiares, inscrites actuellement au cadastre sous les numéros 660/5273, 660/5274, 660/5275, 660/5276 et 660/5277 (*Annexe 3 – Plan de mesurage*).

Compte tenu du morcellement des parcelles susmentionnées, les lots 02A Nord et 02B Sud feront l'objet d'une cession en pleine propriété.

Seuls le lot 02B Nord et le lot de parking souterrain seront soumis au régime de la copropriété.

Le présent acte de vente porte sur l'acquisition du lot 02A Nord relatif à la réalisation de la résidence d'une majorité de logements abordables dits « dédiés » aux personnes âgées, ci-après « résidence seniors », et une minorité de logements abordables dits « tout public » qui fait partie de l'ancien numéro de parcelle n°660/5188, tel que définie dans le PAP NQ « Rout Lëns » et avant morcellement de celle-ci conformément à l'exigence d'une « convention spécifique » définie dans les articles 10 et 11 de la Convention d'Exécution annexée au présent acte notarié de vente.

Le Terrain faisant l'objet de la présente vente se situe sur un ancien site industriel dénommé « Rout Lëns ». Le Terrain a été réhabilité en vue des usages prévus par le projet d'aménagement particulier « Rout Lëns ». Le rapport final de certification du niveau d'assainissement établi par l'Organisme Agréé FONDASOL a été remis à la partie acquéreuse et une copie, après avoir été signée « ne varietur » par tous les comparants et le notaire instrumentaire restera annexée au présent acte pour être enregistré avec lui (*Annexe 4*).

\*\*\*\*\*

Lesquels comparants ont requis le notaire instrumentaire de documenter comme suit le contrat de vente :

### **I.- VENTE DU TERRAIN :**

La société IKO REAL ESTATE, représentée comme dit ci-avant, vend par les présentes, sous les garanties ordinaires de droit, à la partie acquéreuse, cet acceptant, le terrain sur lequel sera érigé le bâtiment à vendre en son état futur

d'achèvement sis à Esch-sur-Alzette, Rue d'Audun, dénommé « RESIDENCE SENIORS » inscrit au cadastre comme suit :

**COMMUNE D'ESCH-SUR-ALZETTE, section C D'ESCH-SUD**

- Numéro 660/5275, lieu-dit « Rue Dr Carel Achen », place, contenant 11 ares 95 centiares
- Numéro 660/5276, lieu-dit « Chemin Sophie Scholl », place, contenant 21 ares 68 centiares
- Numéro 660/5277, lieu-dit « Rue Dr Carel Achen », place, contenant 97 centiares.

**TITRE DE PROPRIETE**

L'immeuble prédésigné, partie de l'ancien numéro cadastral 660/5188 appartient à la société venderesse pour l'avoir acquis comme suit :

- Partiellement suivant acte de vente, reçu par Maître Jean-Paul Meyers, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, en date du 4 juin 2019, numéro 10967 de son répertoire, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 28 juin 2019, volume 2511 article 62 :

- Partiellement suivant acte de vente, reçu par Maître Jean-Paul Meyers, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, en date du 10 décembre 2019, numéro 12574 de son répertoire, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 6 janvier 2020, volume 2566 article 65 ;

- Et partiellement suivant acte de vente, reçu par Maître Jean-Paul Meyers, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, en date du 23 décembre 2020, numéro 15809 de son répertoire, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 11 janvier 2021, volume 2670 numéro 12.

**Plan directeur sectoriel et aménagement du territoire**

Il résulte d'une attestation concernant l'aménagement du territoire, émise en date du 15 octobre, par Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire conformément aux dispositions de l'Article 22, paragraphe 1er, de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, que les biens et droits immobiliers objets des présentes sont concernés par les prescriptions du plan directeur sectoriel « Logement », et se situent plus précisément dans une « zone prioritaire d'habitation » (zone superposée) et du droit de préemption.

Laquelle attestation restera, après avoir été paraphée "ne varietur" par les comparants et le notaire instrumentant, annexée au présent acte pour être enregistrée avec celui-ci **(Annexe 5)**.

Conformément à l'article 25 de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, ne sont pas visées les ventes d'immeubles à construire prévues par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil.

#### **Sites potentiellement pollués (CASIPO)**

Le notaire a attiré l'attention des parties que, suivant extrait du cadastre des sites potentiellement pollués (CASIPO), **la parcelle présentement vendue se trouve sur des sites contaminés ou assainis (SCA)**, c'est-à-dire pour lequel l'Administration de l'environnement dispose d'informations relatives à une utilisation historique du site suite à laquelle une contamination du sol ne peut pas être exclue.

Les parties déclarent, ensemble et chacune séparément, en avoir été parfaitement informées préalablement aux présentes et en accordent pleine et entière décharge au notaire instrumentaire et s'engagent expressément à le tenir quitte et indemne de toute responsabilité de ce chef.

La partie acquéreuse déclare expressément avoir reçu du notaire instrumentaire ledit certificat avant la passation du présent acte et qu'elle procède à la signature des présentes en parfaite connaissance de cette information.

#### **Rapport de sol**

Les comparants déclarent que le terrain faisant l'objet des présentes se situe au sein du quartier, qui est un ancien site industriel dénommé « Lentille Terre Rouge », tel que défini par le Plan d'Aménagement Particulier (PAP) de référence 19040/59C, approuvé par le Ministre de l'intérieur en date du 29 juillet 2021.

Le Terrain a été réhabilité en vue des usages prévus par le Projet d'Aménagement Particulier « Rout Lëns ».

La partie venderesse déclare que l'ancienne parcelle 660/5188 sur lequel le Terrain a été morcelé, relative au lot 2 du PAP Rout Lëns, a été assainie ainsi qu'il résulte du rapport final établi par le bureau de certification Fondasol, organisme agréé OA/2019/056, référencé n° PR.LUGT.20.0090

– Pièce n° 008 - Indice A et daté du 09/12/2021, demeurant après avoir été signé « ne varietur » par les comparants et le notaire instrumentaire annexé au présent acte de vente pour être soumis avec lui à l'enregistrement.

La partie acquéreuse déclare se satisfaire de ces rapports et en faire son affaire personnelle sans recours contre la partie venderesse.

Il a été établi, en conclusion du rapport final établi par le bureau de certification Fondasol, organisme agréé OA/2019/056, référencé n° PR.LUGT.20.0090 – Pièce n° 008 - Indice A et daté du 09/12/2021 demeurant annexé au présent acte de vente et précédemment cité, des restrictions relatives à l'exploitation des sols, notamment qu'« *aucune activité d'arboriculture ou de plantation d'arbre fruitier à système racinaire moyen et profond (> 50 cm) ne devra être cultivée en terre au droit du lot* ».

Tout propriétaire futur de l'immeuble objet des présentes doit respecter lesdites restrictions.

### **Constitution d'un droit de Tréfonds**

Dans le cadre du présent acte de vente, un droit de tréfonds est octroyé par la Ville d'Esch-sur-Alzette (ci-après le « **Tréfoncier** ») à la partie venderesse (ci-après le « **Bénéficiaire du droit de Tréfonds** »). Ce droit de tréfonds porte sur les niveaux en sous-sol et notamment le parking mutualisé qui font partie de la copropriété comprenant le lot 02B Nord et le lot de parking souterrain.

Ledit droit de tréfonds, est constitué pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans au profit du Bénéficiaire du droit de Tréfonds.

A l'expiration dudit droit de tréfonds, il est convenu :

(i) Que sous réserve de l'accord mutuel du Tréfoncier et du Bénéficiaire du droit de Tréfonds, ce droit de tréfonds pourra être prorogé pour une durée à définir d'un commun accord entre les parties,

(ii) Qu'à l'expiration du droit de tréfonds (ou à la fin de sa prorogation), le Tréfoncier disposera d'une faculté d'acquisition des biens immobiliers objets du droit de tréfonds. Cette faculté d'acquisition du Tréfoncier sera exercée sur base de la valeur de marché des biens immobilier qui sera déterminée par dires d'expert.

### **Prix**

Cette vente du terrain a été consentie et acceptée moyennant le prix

convenu entre parties :

1/ La **quote-part terrain** d'un montant de dix-neuf millions deux cent mille six cents euros (**19.200.600,00 €**) payable par la Ville d'Esch-sur-Alzette à l'acte.

2/ La somme de sept cent soixante-douze mille cinq cent vingt-neuf euros et cinquante-huit cents (**772.529,58 €**), taxe sur la valeur ajoutée comprise hors indexation, représentant la **quote-part de 15 % des études et assurances liées à la construction**.

Il est expressément rappelé et convenu entre parties que le montant détaillé ci-avant sera adapté en fonction des modalités de révision du prix détaillées ci-après lors de son exigibilité (tant en ce qui concerne la TVA qu'en ce qui concerne l'indexation), de sorte qu'en raison de l'indice actuel de 1.164,15 points (avril 2025), le montant à payer au titre de la quote-part de 15 % des études et assurances liées à la construction s'élève actuellement à **895.974,16 € (huit cent quatre-vingt-quinze mille neuf cent soixante-quatorze euros et seize cents)**, taxe sur la valeur ajoutée comprise (TVA 17%), payable par la Ville d'Esch-sur-Alzette à l'acte.

**Soit un prix de vente AVEC indexation de VINGT MILLIONS QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS ET SEIZE CENTS (20.096.574,16 €) :**

QUOTE-PART TERRAIN	19.200.600,00 €
QUOTE-PART DE 15 % DES ETUDES LIEES A LA CONSTRUCTION HTVA	775.693,59 €
QUOTE-PART DE 15 % DES ETUDES LIEES A LA CONSTRUCTION TVAC 17%	895.974,16 €
■+ Soit un total HTVA de	19.976.293,59 €
■* Soit un total TVAC 17% de	<b>20.096.574,16 €</b>

Lequel montant est payable sur le compte du notaire soussigné au jour du présent acte de vente et sera payable au Vendeur au plus tard endéans les 3 (trois) mois suivant la date de transmission obligatoire de la délibération du Conseil Communal approuvant l'acquisition de la présente parcelle au Ministère des Affaires intérieures, et sur le vu d'un certificat délivré par Monsieur le Conservateur des Hypothèques à Luxembourg constatant que l'immeuble vendu est libre de toutes charges privilégiées et hypothécaires, sans intérêts jusque-

là, sinon sur présentation d'un accord de mainlevée des inscriptions le cas échéant existantes.

Tous les paiements sont à faire en euros ou en une monnaie ayant cours dans les caisses de l'État, entre les mains et contre la quittance du notaire instrumentant ou par versement sur un compte à indiquer par lui sans que toutefois celui-ci puisse être, de ce chef, considéré comme receveur constitué.

Conformément à l'article 1601-9 du Code Civil la partie venderesse déclare que la part du Terrain dans le prix total dépasse 10%, compte tenu d'une valorisation du Terrain supérieure.

### **PRIVILEGE DU VENDEUR**

Pour le cas où la partie acquéreuse ne remplirait pas ses engagements au présent acte, la partie venderesse pourra, soit demander la résolution de la vente, droit qu'elle se réserve expressément sur demande du notaire, ou faire mettre en adjudication les immeubles acquis par la partie acquéreuse par l'entremise d'un notaire désigné par elle conformément aux articles 71 et suivants de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière, lesquels ont été intégrés dans la numérotation courante du Nouveau Code de Procédure Civile sub article 879 et suivants, afin de se faire payer intégralement moyennant le produit de cette vente.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est prié de mentionner cette clause dans son inscription ex-officio.

La partie venderesse donne par la présente expressément pouvoir à

en vue de consentir à la radiation de ladite inscription après paiement total du prix de vente et pour signer tout acte de mainlevée y afférent.

### **Clauses et conditions**

La présente vente a lieu sous les clauses et conditions suivantes :

1) Le terrain est vendu pour quittes et libres de toutes charges hypothécaires et privilégiées et de tous droits de résolution, en ce sens, que s'il en existait, le produit de la vente serait employé jusqu'à due concurrence à les éteindre. Le notaire instrumentant est chargé de provoquer la radiation à l'amiable aux frais de la partie venderesse.

Par ailleurs, la partie venderesse déclare qu'il n'existe actuellement



aucune procédure d'inscription hypothécaire encore en cours et qui ne serait pas reflétée par l'extrait hypothécaire en possession du notaire instrumentaire.

2) La partie acquéreuse souffrira toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes, légales et conventionnelles, qui pourraient être attachées au terrain présentement vendu. 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.

A la demande du notaire instrumentaire, en présence de toutes les parties, la partie venderesse déclare expressément que, pour autant qu'il soit à sa connaissance, le terrain pré-décrit n'est grevé d'aucune servitude autre que celles-mentionnées ci-avant.

3) La partie acquéreuse prend le terrain présentement vendu dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, avec toutes ses appartenances et dépendances, sans garantie de la part de la partie venderesse, sous réserve de l'application de l'article 1646-1 du Code civil.

La partie venderesse déclare cependant ne pas avoir connaissance de vices cachés affectant le terrain en le rendant impropre à son usage.

4) Il n'est dû aucune garantie pour la contenance indiquée qui est celle du cadastre et il n'y aura lieu à aucune augmentation du prix ci-avant stipulé pour excédent de mesure, ni à aucune diminution de prix pour moindre mesure, ni en général à aucune réclamation de part ni d'autre, pour différence entre la mesure réelle et celle exprimée lors même que cette différence en plus ou en moins serait d'un vingtième ou même de plus d'un vingtième.

5) La partie acquéreuse a la propriété et la jouissance du terrain présentement vendu à partir des présentes.

6) Les impôts grevant le terrain pré-désigné sont à charge de la partie acquéreuse à partir du jour de l'entrée en jouissance effective.

7) Tous les frais et honoraires des présentes sont à charge de la partie acquéreuse.

8) Toutes les obligations à charge de la partie acquéreuse résultant du présent acte sont solidaires et indivisibles entre elle et ses héritiers et ayants-cause.

## **II.- VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

La société venderesse IKO REAL ESTATE, représentée comme il est dit ci-avant, déclare par les présentes vendre, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, à la partie acquéreuse prénommée, qui accepte :

### **Désignation du bien vendu :**

Les constructions érigées et à ériger, savoir de 110 logements abordables, respectivement 65 appartements dits « dédiés » pour personnes âgées et de 45 appartements dits « tous publics » conformément à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, sur le terrain prédécrit, envisagée dans leur état futur d'achèvement suivant les plans de construction **(Annexe 6)** dressés en date du 26-05-2025 par Jim Clemes associates S.a., 120, rue de Luxembourg, L-4221 Esch-sur-Alzette et la notice descriptive définitive **(Annexe 7)**, y annexés, suivants :

- Plan de rez-de-chaussée à l'échelle 1 :100
- Plan du premier étage à l'échelle 1 :100
- Plan du deuxième étage à l'échelle 1 :100
- Plan du troisième étage à l'échelle 1 :100
- Plan du quatrième étage à l'échelle 1 :100
- Plan du cinquième étage à l'échelle 1 :100
- Plan du sixième étage à l'échelle 1 :100
- Plan du septième étage à l'échelle 1 :100
- Plan de toiture à l'échelle 1 :100
- Plan de la coupe 01 à l'échelle 1 :100
- Plan des élévations (façades) à l'échelle 1 :100
- Plan des élévations 2 (façades) à l'échelle 1 :100
- Plan des élévations 3 (façades) à l'échelle 1 :100

### **A.- AUTORISATION DE CONSTRUIRE**

La construction de l'immeuble prédésigné a été autorisée par le bourgmestre de la commune d'Esch-sur-Alzette en date du 13 août 2025, sous le numéro 2024/1028.

**L'autorisation de construire et les plans** signés par l'Administration Communale d'Esch-sur-Alzette, resteront après avoir été paraphés "ne varietur" par les comparants et le notaire instrumentant, annexés au présent acte, avec

lequel ils seront enregistrés.

Au présent acte demeurera également annexée, après avoir été paraphée "ne varietur" par toutes les parties et le notaire instrumentant, **la notice descriptive définitive** indiquant la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble, les matériaux à employer, les éléments d'équipement à installer et les travaux à effectuer, ledit document dressé en conformité du règlement grand-ducal du 3 septembre 1985, ainsi qu'une description des travaux et fournitures concernant spécifiquement les éléments immobiliers présentement vendus.

### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

La partie acquéreuse déclare avoir reçu de la partie venderesse, à l'instant même, l'original du certificat de performance énergétique, ce conformément aux dispositions du règlement grand-ducal du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation, tel que modifié **(Annexe 8)**.

**Une copie de la première page du prédit certificat**, après avoir été signée "ne varietur" par tous les comparants et le notaire instrumentant, restera annexée au présent acte pour être enregistrée avec celui-ci.

### **DECLARATION PAR LA PARTIE ACQUEREUSE :**

La partie acquéreuse déclare ce qui suit :

Elle a été, dès avant le jour du présent contrat, mise en mesure de consulter les prédites pièces, à savoir :

- l'autorisation de bâtir ;
- les plans du bâtiment ;
- la notice descriptive définitive ;
- le tout visé à l'article qui précède.

### **ETAT ACTUEL DES TRAVAUX :**

Le promoteur et la partie acquéreuse déclarent expressément que les travaux de construction n'ont pas encore commencé.

### **B.- ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION**

#### **1. Obligation de construire - Délai d'achèvement**

Le début prévisionnel des travaux de construction de l'Immeuble est prévu, pour le premier semestre 2026. Le vendeur communiquera à la partie acquéreuse la date de démarrage des travaux par courrier dans un délai de 30

jours calendaires avant celle-ci.

L'Immeuble à édifier sera achevé dans un délai de 36 mois à compter de la date de démarrage des travaux.

La date de commencement des travaux de construction de l'Immeuble et la date d'achèvement pourront toutefois être retardés, respectivement prolongés, dans les cas de force majeure, ainsi que pour cause de causes légitimes de suspension du délai de livraison tels que prévus ci-après.

Les dates de commencement et/ou d'achèvement prévisionnelles seraient alors différées et/ou le délai de construction allongé d'un temps égal à celui pendant lequel la force majeure ou l'événement considéré comme cause légitime de suspension du délai de livraison tels que prévus ci-après, aurait perduré. Le report des dates et l'allongement du délai étant calculés par rapport aux jours ouvrés.

Soit les cas suivants :

- les jours d'intempérie établis par rapport aux données de la station météorologique de l'aéroport de Luxembourg.

Toute journée d'intempérie déclarée par le vendeur à la Commune devra être justifiée au regard de l'état d'avancement du chantier et attestée par le maître d'œuvre. A cet effet, un décompte régulier circonstancié sera tenu par le maître d'œuvre et communiqué régulièrement à la Commune.

- la grève (qu'elle soit générale, particulière à l'Immeuble et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), ou encore la grève du secteur socio-professionnel des transports,

- toute découverte fortuite en matière d'archéologie (en ce compris des fouilles préventives qui seraient ordonnées par le CNRA),

- toute découverte fortuite en matière de pollution du sol et du sous-sol,

- la découverte fortuite de poches d'eau dans le sous-sol ou de vestiges de fondations non purgées,

- les retards imputables aux compagnies concessionnaires ou sociétés publiques délivrant des autorisations ou des permissions de voiries, à l'exception de ceux qui relèveraient de la société CALLISTO S.A.,

- la faillite, la déconfiture, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises ayant encore à effectuer des travaux

au moment où cette faillite ou autre événement précité intervient, étant entendu que le vendeur s'engage à faire toutes les diligences habituelles pour vérifier la solvabilité des entreprises avec lesquelles il décide de contracter,

- les procédures judiciaires qui auraient pour conséquence l'arrêt des travaux (à moins que ces dernières ne trouvent leur cause déterminante dans une défaillance du vendeur ou de ses sous-traitants à l'exclusion des bureaux d'études et de tout autre auteur de projet),

- le retard dans l'exécution de travaux de dépollution résultant d'une découverte fortuite de pollution complémentaire, sous réserve que celle-ci soit identifiée postérieurement au rapport final établi par le bureau de certification Fondasol, organisme agréé OA/2019/056, référencé n° PR.LUGT.20.0090 – Pièce n° 08 - Indice A et daté du 09/12/2021,

- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur ou à ses sous-traitants),

- l'impossibilité d'accéder au chantier ou de poursuivre les travaux, liée à une injonction émanant de toute autorité administrative ou de la police, à condition qu'elle ne résulte pas d'une négligence ou d'une faute grave du vendeur, de l'entreprise générale ou de tout sous-traitant intervenant dans le chantier,

- les difficultés d'approvisionnement qui résulteraient de vols, dégradations ou actes de vandalisme dont le chantier ou les entreprises y intervenant seraient victimes, et à la reprise des dommages ainsi causés,

- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, incendies, inondations,

- les actes de terrorisme ayant un impact direct sur l'activité normale du secteur de la construction, sur le chantier et/ou sur le vendeur, ou étant survenus dans la commune d'Esch-sur-Alzette,

- les accidents de chantier non imputables au vendeur,

- À la survenance de tout épisode épidémique ou pandémique, désigné comme tel par les autorités publiques, tel que la pandémie Covid 19

- les difficultés d'approvisionnement et de fourniture de matériaux qui résultent notamment du conflit russo-ukrainien et de ses conséquences,

- La survenance de tout cas de force majeure au sens des articles 1147 et 1148 du Code civil.

En cas de non-respect du délai prévisionnel susvisé, et sous réserve des causes légitimes de suspension de délais de livraison, le vendeur pourra être redevable de pénalités de retard vis-à-vis de la commune, ainsi qu'il suit :

- Pénalités de retard pour non-respect de la date prévisionnelle : 1.800,00 € HTVA / jour calendrier.

Le montant total cumulé des pénalités applicables en vertu du présent Contrat est strictement plafonné à dix pour cent (10%) du Prix, ce plafond ayant un caractère libératoire et étant applicable tous retards confondus.

Les pénalités ainsi définies sont forfaitaires et libératoires, en ce qu'elles constituent le seul et unique recours de la commune pour l'ensemble des conséquences, directes ou indirectes, du retard concerné, à l'exclusion de tout autre droit à indemnisation, compensation, résolution, ou demande de dommages-intérêts.

Aucune pénalité ne sera due en cas de :

- Retard lié à un cas de force majeure ou à une cause légitime de suspension ou de délai de livraison ;
- Retard imputable à un défaut de paiement non justifié de la commune.

Le paiement des pénalités de retard, le cas échéant, interviendra uniquement à la livraison effective du bien, et après compensation intégrale avec toutes sommes restant dues par la commune au titre des présentes.

## 2. Exécution des travaux — Tolérances :

Pour l'exécution des travaux restant à faire, le vendeur s'oblige à se conformer aux plans et description de la construction visés ci-avant.

Il est convenu que les surfaces, ainsi que les cotes figurant sur les Plans de Construction, seront affectées d'une tolérance de cinq pour cent (5%) en plus ou en moins et que, dans ces limites, aucune réclamation ne sera prise en considération et aucune adaptation du Prix de Vente ne sera réalisée. Il est également précisé que la tolérance de 5% susmentionnée ne doit ni affecter, ni mettre en péril les surfaces utiles habitables minimums et maximums adaptés aux typologies préconisées par le Cahier des charges du Ministère du Logement, ou les surfaces à respecter conformément aux réglementations en

vigueur lors de la signature du présent Contrat, notamment, le règlement des bâtisses, voies publiques et sites de la Ville. En cas de non-conformité avec le Cahier des charges du Ministère du Logement, le vendeur s'oblige à faire le nécessaire afin de remettre en conformité à ses frais, ou en cas d'impossibilité technique, à indemniser l'acquéreur.

### **C.- PROPRIÉTÉ, MAÎTRISE, PRISE DE POSSESSION**

#### **1. Propriété de l'ouvrage :**

Par l'effet des présentes, l'acquéreur devient propriétaire des ouvrages déjà réalisés, pour autant qu'il y en ait.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à construire par voie d'accession, au fur et à mesure de leur exécution.

Il en aura la jouissance et il en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction, lequel aura lieu et sera constaté dans les conditions ci-après indiquées.

#### **2 .Maîtrise de l'ouvrage :**

Afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, le vendeur conserve, malgré le transfert de propriété par accession, la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, autres techniciens ou hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services concernés, ainsi que d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers.

En conséquence, le promoteur restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

En outre l'acquéreur confère au promoteur, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire aux obligations imposées par l'autorisation de construire
- Pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme, ou à toutes réglementations administratives ;
- Pour assurer la desserte de l'immeuble ou son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Le vendeur, en sa qualité de maître d'ouvrage, souscrira une assurance

police d'assurance décennale pour la réalisation des travaux de construction.

### 3 .Travaux modificatifs et supplémentaires

En cas de demande de modification de l'Immeuble par la Commune et notamment de ses spécifications techniques dérogeant à la notice descriptive définitive ou aux Plans de Construction, la commune devra supporter à part entière les frais supplémentaires engendrés par ses souhaits particuliers.

#### 3.1 Demande de travaux modificatifs et/ou complémentaires

La Commune peut demander au vendeur la réalisation de travaux modificatifs et/ou complémentaires. Sont considérés comme "travaux modificatifs", toutes modifications par rapport aux prestations définies dans l'acte de vente notarié et ses annexes et notamment la notice descriptive définitive, que ces modifications concernent les budgets ou les travaux qui y sont mentionnés. Il est convenu que les modifications à apporter seront appliqués sur l'ensemble des unités de logements de l'ensemble du bâtiment.

La Commune devra adresser une demande motivée de travaux modificatifs ou complémentaires au vendeur par courrier, par courriel ou via une plateforme dédiée. Les frais entraînés par l'ouverture de tout dossier de demande de travaux modificatifs et/ou supplémentaires seront à la charge de la Commune, quelles que soient les suites données à sa demande, conformément aux modalités et conditions précisées dans les notices descriptives provisoire et définitive.

A réception de la demande de la Commune, le vendeur procèdera à l'examen de la faisabilité technique et financière des travaux demandés.

- Il communiquera d'une part, un devis à l'acquéreur dans un délai de 15 jours avec le délai de validité du devis. Au-delà du délai imparti fixé dans le devis, le Vendeur se réserve le droit de ne pas exécuter les travaux modificatifs demandés.

- D'autre part, le délai de prolongation éventuel de la réception de travaux

Par ailleurs, les modifications ne devront pas affecter ni la conception portante, ni la stabilité, ni la structure, ni technique, ainsi que l'aspect extérieur de l'immeuble concerné ; et pour autant que cela reste conforme aux autorisations, prescriptions et normes d'application.

Pour ne pas retarder l'exécution des travaux, toute modification doit être



présentée en temps utile. La période de modification sera précisée dans le planning chantier du constructeur et sera transmis à la Ville lors du démarrage des travaux.

### 3.2 Traitement de la demande de travaux modificatifs et/ou complémentaires

Deux cas de figure sont dès lors possibles :

1. Les modifications demandées sont réalisables

Le Vendeur fera établir un calendrier des travaux et des devis qui seront ensuite communiqués pour acceptation à la Commune. Le vendeur donnera directement les instructions nécessaires aux architectes et entrepreneurs. Le coût de ces travaux n'est pas compris dans le Prix de Vente et ne sera donc pas garanti comme ce dernier. La totalité du coût de ces travaux sera à la charge de la Commune, si elle accepte les devis proposés.

2. Les modifications demandées ne sont pas réalisables

Le Vendeur dispose de la faculté de refuser l'exécution d'une modification, moyennant notification écrite motivée préalable dans la mesure où la modification projetée par la Commune est considérée par le vendeur comme :

- a) Trop importante par rapport à la conception initiale du projet ; ou*
- b) Trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier ; ou*
- c) Ayant un impact disproportionné sur le bon déroulement du chantier.*

Délai :

Le délai dans lequel la Réception doit intervenir pourra être prolongé du délai nécessaire à la bonne mise en œuvre de ces travaux à condition que ces travaux aient un impact sur la date de réception comme précisé ci avant.

En cas de délais supplémentaires indiqués dans les devis de travaux modificatifs, le délai global de la réalisation des travaux fixé dans l'acte de vente sera augmenté de plein droit.

La Ville s'engage à attendre avant tous travaux / installations à faire exécuter par des intervenants autres que ceux du Promoteur, que la réception de travaux à la fin des travaux de construction soit faite avec le Promoteur. (par exemple : installation de cuisine, placards, pose de voilages ou stores, ...).

Prix et frais de dossier :

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne modifie pas le prix de vente fixé dans l'acte de vente, notamment en ce qui concerne les privilèges

attachés à son paiement.

Il est précisé qu'en cas de modifications soumis à un devis, l'a Ville devra supporter les frais de dossier suivants :

Modification de l'aménagement intérieur sans recherche au niveau statique (murs, poutres, dalles) et /ou au niveau techniques spéciales :

Par devis : 250 € HTVA

Modification de l'aménagement intérieur avec recherche au niveau statique et/ ou au niveau des techniques spéciales :

Par devis : 500 € HTVA

### 3.3 Modalités de paiement

L'ensemble des travaux modificatifs ainsi que les frais et honoraires y afférant, feront l'objet d'un décompte global, en plus ou en moins selon que les prix des travaux, fournitures, main d'œuvre, frais et honoraires choisis par le Commune seront supérieurs ou inférieurs au budget prévu.

Chaque décompte sera basé sur la différence, d'une part entre la proposition pour l'exécution des travaux modificatifs, y compris tous frais de conception et autres frais y afférents et d'autre part, les économies relatives aux travaux devenant inutiles en raison des travaux modificatifs. Si le décompte est supérieur au budget prévu, une facture sera établie par le vendeur pour le solde restant dû par le Commune. Le paiement sera réalisé à l'échéance de la tranche contractuelle en cours, sauf dérogation expresse préalable.

Si le décompte est inférieur au budget prévu, la différence sera à valoir sur d'autres fournitures à choisir dans la salle d'exposition du vendeur mais ne pourra en aucun cas faire l'objet d'un remboursement.

Le prix des travaux supplémentaires et/ou le surcoût des modifications est payable intégralement au vendeur en sus à l'échéance de la tranche contractuelle en cours, sauf dérogation expresse préalable.

### 3.4 Prolongation du délai de livraison

En cas de réalisation de travaux modificatifs, le délai dans lequel la Réception doit intervenir pourra être prolongé du délai nécessaire à la bonne mise en œuvre de ces travaux à condition que ces travaux aient un impact sur la date de livraison.

## 4.Impôts,

Les impôts et contributions de toutes natures, y compris les taxes, frais et charges relatifs aux raccordements à l'eau, aux raccordements à l'électricité, le téléphone, la télédistribution, etc. auxquels donnera lieu le bien vendu, sont à charge de l'acquéreur à partir de la prise de possession de l'immeuble.

5. Définition, constatation de l'achèvement de l'ouvrage et prise de possession :

5.1 Il est convenu que l'achèvement de l'immeuble s'entend tel qu'il est défini par l'article 1601-6 du Code Civil ci-après reproduit :

« Art. 1601-6. L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9 lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1. »

5.2 Pré-réception des surfaces comprises dans la Construction

Lorsque le Vendeur sera d'avis que la Construction est achevée, le Vendeur invitera la Commune à effectuer une pré-réception dans un délai de 1 à 3 mois avant la réception définitive. Les Parties se réuniront pour établir la liste des réserves de pré-réception constatées d'un commun accord. Le Vendeur devra faire ses meilleurs efforts pour lever l'ensemble de ces réserves avant la date de réception définitive.

- Lors de la pré-réception, les parties établiront la liste de réserves et définiront le montant du séquestre (qui ne pourra excéder un montant de 5% conformément aux termes du dernier alinéa d l'article 1601-9 du Code civil).

- Avant la réception, le Vendeur communiquera l'appel de fonds relatif à la réception, en tenant compte du montant du séquestre défini.

- Lors de la réception, le Commune devra avoir payé toutes les sommes dues hors montant du séquestre. Les parties établiront la liste des réserves,

constateront l'achèvement et remettront les clés. Elles conviendront ensemble du montant du séquestre qui sera alors libéré en fonction des réserves levées afin que la Commune puisse procéder à la mainlevée de la somme convenue auprès du notaire détenteur du séquestre.

### 5.3 Réception des surfaces comprises dans la Construction

La réception des surfaces comprises dans la Construction interviendra suite à l'Achèvement telle que défini dans le paragraphe ci-dessous.

La construction sera réputé achevé lorsque les ouvrages auront été exécutés et les éléments d'équipement auront été installés qui sont indispensables à son utilisation, conformément à sa destination (l'« **Achèvement** »). Pour l'appréciation de l'Achèvement, les défauts de conformité aux prévisions du Contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel.

Tout défaut de conformité sera une réserve même s'il n'y a pas un caractère substantiel. Il en va de même pour les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments visés ci-dessus, impropres à leur utilisation.

Le jour de la Réception, les Parties signeront simultanément un procès-verbal de Réception et un constat d'achèvement au sens des dispositions du Code Civil, qui restera annexé au procès-verbal de Réception.

Il est à noter que les travaux d'infrastructures (trottoirs, voiries, éclairage public, ...) et d'aménagements extérieurs, au raccord autour des habitations de la présente construction, ne seront potentiellement pas terminés à 100 % au moment de la Réception, compte tenu du phasage de développement et de réalisation du site dans son ensemble, conformément aux stipulations de la convention d'exécution. Il est à noter toutefois que les accès ne devront pas mettre en péril la sécurité des personnes et que les accès soient clairement praticables (PMR, luminosité...).

Le Vendeur devra fournir l'ensemble des dossier « As built » à la Commune qui contient l'ensemble des fiches techniques, plans d'exécution et rapport final du bureau de contrôle sans réserve.

Lors de la Réception, 4 hypothèses peuvent se présenter :

1. **La Commune constate l'Achèvement des biens vendus, sans formuler aucune Réserve**

Le procès-verbal de Réception et le constat d'achèvement seront signés par la Commune et le Vendeur. A la condition que le Commune ait payé l'entièreté des sommes dues en vertu des présentes (hors le montant du séquestre de consignation prévu à l'article ci-avant), les clés seront remises à la Commune qui prendra alors possession des lieux. Les Parties conviendront ensemble que la totalité du séquestre sera libéré et la Commune procédera à la mainlevée auprès du notaire détenteur du séquestre.

## **2. La Commune constate l'Achèvement des biens vendus, mais formule des Réserves**

Le procès-verbal de Réception et le constat d'achèvement seront signés par la Commune et le Vendeur. A la condition que la Commune ait payé l'ensemble des sommes dues en vertu des présentes (hors le montant du séquestre de consignation prévu au paragraphe « gestion de chantier »), les clés sont remises à la Commune qui prendra alors possession des lieux.

Les Parties conviendront ensemble du montant du séquestre qui sera alors libéré en fonction des réserves levées afin que la Commune puisse procéder à la mainlevée de la somme convenue auprès du notaire détenteur du séquestre. Le solde du séquestre sera libéré lors de la constatation de la levée des réserves.

Les Réserves sont constatées dans le procès-verbal de Réception. La Commune sera alors autorisé à retenir sur le paiement de la dernière échéance du prix une somme équivalente au montant des réserves constatées. Ce montant sera strictement limité auxdites réserves et devra être validé d'un commun accord par les Parties. La somme ci-avant mentionnée fera l'objet d'un séquestre via le notaire instrumentant ou par l'intermédiaire d'un établissement bancaire de premier rang ayant son siège social ou un établissement stable au Grand-Duché de Luxembourg.

Le Vendeur devra effectuer ou faire effectuer par les entreprises du chantier ou celles de son choix, les travaux nécessaires pour la levée des réserves émises dans le procès-verbal de Réception dans les quatre-vingt-dix jours calendaires, convenu avec le Commune.

La Commune accepte expressément d'autoriser et de rendre praticable l'accès à toutes les parties de la construction, sur simple demande des

intéressés, des représentants du vendeur, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers susceptibles d'effectuer des travaux en vue de la levée des réserves et/ou parachever les locaux, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles, renonçant par avance à toute réclamation, notamment pour cause de bruit, mauvaises odeurs, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux ou d'autres nuisances et inconvénients.

Ces travaux auront lieu pendant les heures ouvrables des entreprises, aux jours et heures déterminées par les entreprises. La Commune s'oblige à fournir tout renseignement utile aux entrepreneurs et à déposer les clés chez toute personne de son choix, présent dans ou habitant l'Immeuble, au cas où il ne pourrait être présent lui-même pendant toute la durée des travaux.

Le Vendeur ou chaque entrepreneur concerné attesteront, sur une feuille présentée à la Commune ou à son représentant, leur passage ainsi que le motif de celui-ci.

Il sera par la suite établi un procès-verbal de levée de réserves. La levée des réserves sera constatée par un procès-verbal contradictoire signé par le Vendeur et la Commune.

A défaut d'avoir notifié des vices apparents dans le délai d'un mois à compter du procès-verbal constatant la levée des réserves, la signature par le Vendeur et la Commune du procès-verbal de levée des réserves emporte l'agrément irrévocable de la Commune sur les travaux qui lui auront été délivrés et exclut tout recours de sa part pour vices apparents éventuels, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie biennale et décennale. La Commune reconnaît expressément que le Vendeur est donc tenu de garantir les vices de constructions apparents pendant un délai d'un mois après signature du procès-verbal constatant la levée des réserves.

### **3. Le Commune refuse la Réception suite au rendez-vous lors duquel il devait être procédé à la réception définitive**

Les clefs ne seront pas remises à la Commune et celle-ci sera en droit de retenir le solde restant dû sur le Prix.

Le refus de la Commune de procéder à la signature du procès-verbal de la Réception et du constat d'achèvement devra être notifié, avec ses motifs, par

une lettre recommandée avec avis de réception et adressée au Vendeur endéans un délai de douze jours calendaires de l'envoi par ce dernier de la demande de procéder à la Réception. Cette lettre sera accompagnée d'un relevé complet et définitif des griefs de la Commune.

Après que le refus motivé de procéder à la Réception ait été notifié au Vendeur, celui-ci pourra :

a. soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau de procéder à la Réception après avoir procédé aux travaux de réfection nécessaires ;

b. soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater le bien-fondé des motifs du refus de procéder à la Réception et d'estimer le cas échéant le coût des travaux de réfection jugés nécessaires. L'expert disposera du pouvoir d'accorder ou de refuser la Réception et de statuer sur la prise en charge des frais d'expertise.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si la Commune occupe ou utilise le bien avant la réception, il sera présumé avoir accepté tacitement la Réception de l'Immeuble : la prise de possession vaudra Réception.

#### **4. La Commune ne donne pas suite à la demande de procéder à la Réception**

Si la Commune laisse sans suite la requête écrite du Vendeur d'effectuer la Réception pendant un délai d'au moins douze jours, sans motifs légitimes, le Vendeur sommera la Commune par exploit d'huissier et cette dernière sera présumée avoir accepté la Réception, sans réserves, si dans les douze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date et au lieu fixés dans cet exploit, aux fins de réception.

La date de la Réception constituera le point de départ pour faire courir le délai de la responsabilité biennale et décennale.

En tout état de cause, la constatation d'achèvement implique la fin de la garantie d'achèvement.

#### **6. Accès au chantier pendant les travaux**

Une notice de gestion de chantier sera établie à l'acte de vente pour détailler les modalités à prévoir au présent article 6.1. relatif à la visite de chantier **(Annexe 9)**.

L'accès au chantier par l'acquéreur ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du vendeur-promoteur, après avoir pris rendez-vous. L'acquéreur dispose dans ces conditions d'un droit de visite régulier du chantier mais à ses seuls risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours, de quelque chef que ce soit, contre le vendeur-promoteur, l'architecte ou l'entrepreneur en cas de survenance d'un accident.

Cette mesure n'est édictée que pour des raisons de sécurité et de couvertures des assurances.

#### 7. Frais et honoraires:

Les frais et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite, seront supportés par la partie acquéreuse qui s'y oblige.

### **D.- PRIX DE VENTE**

La présente vente en état futur d'achèvement, est consentie et acceptée moyennant le prix principal taxe sur la valeur ajoutée de dix-sept pourcent (TVA 17%) comprise **TRENTE-SEPT MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE MILLE SEPT CENT UN virgule DOUZE EUROS (37.450.701,12.-€)** se décomposant comme suit:

	Hors TVA	TTC 17% comp.
Quote-part des constructions à réaliser	28.267.550,00	33.073.033,50
Quote-part de 85% des études liées à la construction	3.789.985,10	4.377.667,62
Quote-part de 85% des études hors assurance HTVA	3.456.956,03	4.044.638,55
Quote-part de 85% des assurances non soumise à TVA	333.029,07	333.029,07
Soit un TOTAL de :	32.057.535,10	37.450.701,12

### **REVISION DU PRIX**

Ce prix n'est pas révisable pour quelque cause que ce soit, sauf :

- en cas de variation de la TVA en ce qui concerne les tranches non encore échues au moment de la variation du taux de TVA ;
- et comme prévu au titre de l'article 10 de la convention d'exécution



relative au PAP Rout Lèns signée entre les parties et qui a été dûment approuvée par Madame la ministre de l'Intérieur en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022 en cas de variation de l'indice des prix à la construction.

En effet, le prix HTVA, des positions suivantes :

- FRAIS DES ETUDES LIEES A LA CONSTRUCTION
- QUOTE PART DES CONSTRUCTIONS A REALISER (y compris la construction des emplacements),

désignées ensemble « Prix Construction Indexé HTVA », qui conformément à la convention d'exécution, sera indexé en fonction de la variation de l'indice semestriel correspondant au coût de la construction publiée par le STATEC (l'« **Indice Construction** »). L'Indice Construction de base est celui du mois qui précède celui de la signature de la Convention d'Exécution datée du 30 septembre 2022 (Indices de synthèse généraux - série rétrospective - Base 100 en 1970 - Indices semestriels 2000 – 2021), soit un indice semestriel des prix de la construction de la STATEC (Avril 2022) égal à 1003,76.

La « QUOTE PART TERRAIN (COMPRIS ETUDES LIEES AU DEVELOPPEMENT DU TERRAIN) » ne pourra en aucun cas être indexée en fonction de la variation de l'indice semestriel correspondant au coût de la construction publiée par le STATEC.

Cette clause d'indexation ne saurait avoir pour effet de ramener le Montant du Prix Construction Indexé HTVA à un montant inférieur au montant du Prix Construction Indexé HTVA précédant l'application de l'indexation.

### **LES CONSTRUCTIONS A REALISER**

Le prix de vente des constructions à réaliser est payable par tranches, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, calculées sur base de la valeur totale des constructions, TVA à raison de 17% comprise, soit le montant de **TRENTE-SEPT MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE MILLE SEPT CENT UN virgule DOUZE EUROS (37.450.701,12.-€)** comme suit :

10 % à l'achèvement des travaux de fondation	3.745.070,11 €
10 % à l'achèvement des travaux du rez-de-chaussée	3.745.070,11 €
10 % à l'achèvement des travaux du plancher haut R+3	3.745.070,11 €
10 % à l'achèvement des travaux du plancher haut R+5	3.745.070,11 €
10 % à l'achèvement des travaux du gros-oeuvre	3.745.070,11 €

10 % à l'achèvement des travaux du clos-couvert	3.745.070,11 €
20 % à l'achèvement des travaux de cloisonnement et chapes ainsi qu'à la mise en place des réseaux	7.490.140,23 €
10 % à l'achèvement des travaux de revêtements de sols et des menuiseries intérieures	3.745.070,11 €
5 % à l'achèvement des travaux des peintures	1.872.535,06 €
5 % lors de la remise des clés	1.872.535,06 €
<b>100 % Total</b>	<b>37.450.701,12 €</b>

### **MODALITE DE PAIEMENT DU PRIX DES CONSTRUCTIONS A REALISER**

L'échéance de chaque tranche et le montant facturable seront communiqués, en proforma pour approbation au préalable, 15 jours avant l'échéance de l'appel de fond, par mail, copie par courrier à l'acquéreur.

L'Acquéreur dispose d'un délai de 15 jours après l'envoi de cette communication pour formuler ses observations, également par mail et copie par courrier à l'adresse qui sera communiquée par la partie venderesse.

En l'absence de réponse endéans ce délai, ou en cas de réponse ne comportant pas d'observations précisant et motivant les ajustements souhaités, la facturation proposée sera présumée définitivement acceptée par la Commune et la facture correspondante sera notifiée par voie électronique conformément aux dispositions de la loi du 16 mai 2019 relative à la facturation électronique dans le cadre des marchés publics et contrats de concession, les factures doivent être transmises par le biais du système PEPPOL (Pan European Public Procurement Online).

L'identifiant PEPPOL de l'administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette est 9938 : lu10286570.

S'il s'avérait que la facturation devait être adaptée suite aux observations de la Commune, la partie venderesse adressera une nouvelle facture proforma suivant les modalités pratiques décrites ci-dessus.

La commune s'engage à effectuer les paiements par virement bancaire au plus tard 30 (trente) jours calendaires après réception de la facture. Le numéro de compte bancaire sera indiqué sur chaque facture.

Toutefois, le délai de paiement est allongé jusqu'à un maximum de 60 jours dans les deux cas de figure suivants, conformément à l'article 4 de la loi

du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard :

- Lorsque la facture est réceptionnée entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 15 septembre ;
- Entre le 15 décembre et le 31 janvier, lorsque le paiement ne peut être exécutée du fait de l'absence d'approbation du budget annuel, situation de fait qui sera, le cas échéant, dûment notifiée sans délai à la partie venderesse.

A défaut de paiement dans ce délai, des intérêts de retard seront dus dans la mesure où le paiement intégral n'aura toujours pas été effectué endéans un délai de 15 (quinze) jours ouvrables après mise en demeure envoyée par le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception et demandant de procéder au paiement dans un délai de 15 (quinze) jours ouvrables. Pour le cas où la Commune estime disposer de raisons légitimes pour refuser le paiement intégral de la facture à son échéance il devra notifier ces raisons au vendeur endéans les 15 jours de l'envoi de la mise en demeure. En l'absence de notification endéans ce délai, ou en cas de notification ne comportant pas les précisions et la documentation requises la facture émise sera présumée définitivement acceptée par la commune et les intérêts de retard commencent à courir à partir de la date de son échéance. Le taux d'intérêt légal pour retard de paiement applicable aux transactions commerciales est fixé au taux de référence de la Banque Centrale Européenne majoré de 8% (huit pour cent). Ces intérêts de retard sont dus pour chaque mois entamé sur le solde restant dû et jusqu'au jour du paiement intégral, le tout sous réserve de tout autre droit du Vendeur, notamment au titre de dommages et intérêts pour préjudice subi par le non-paiement intégral à l'échéance.

L'acquéreur déclare renoncer à l'envoi dudit courrier par lettre recommandée et demande à ce que le promoteur lui l'envoie par courrier simple.

Il est, en outre, expressément convenu ce qui suit :

Tous les paiements, tant en principal qu'en intérêts de retard et autres accessoires, sont exclusivement payables au compte du vendeur.

### **GARANTIE D'ACHEVEMENT**

Les parties constatent que l'Acquéreur acquiert l'intégralité des lots formant le bien vendu, de sorte que la partie venderesse n'est pas tenue de délivrer de garantie d'achèvement au sens et dans les termes de l'article 1601-5 du Code civil, lequel dispose que : « *Cette garantie n'est pas non plus exigée*

*pour la construction d'une maison à appartements multiples acquise par un propriétaire unique. »*

Toutefois elles conviennent que la partie venderesse fournit à l'acquéreur une garantie d'achèvement conventionnelle aux conditions librement négociées entre les parties émise par la compagnie d'assurances « ACCREDITED INSURANCE (EUROPE) LIMITED », société à responsabilité limitée de droit maltais, dont le siège social est établi à FRN 9010 Floriana, 3rd Floor, Development House, St Anna Street, société inscrite sous le Page 23 numéro C59505, entreprise d'assurances maltaise autorisée à exercer en libre prestation de services au Luxembourg, conformément à l'article 142 de la loi du 7 décembre 2015 sur le secteur des assurances, représentée par son mandataire, savoir la société « EBR S.A. », avec siège social à L-8070 Bertrange, 7, rue des Mérovingiens, ci-après dénommée la « compagnie d'assurances ».

À ces fins, la partie venderesse dépose entre les mains du notaire instrumentant un exemplaire d'une convention de cautionnement dénommée « Certificat d'assurance caution d'achèvement portant le Numéro xxxxxxxx », entre la compagnie d'assurances, et l'acquéreur pré-mentionné, un exemplaire de ladite convention, qui après avoir été signé « ne varietur » par les comparants et le notaire instrumentant, restera annexé au présent acte aux fins de formalisation.

L'Acquéreur déclare avoir reçu un exemplaire du Certificat d'assurance caution d'achèvement précité. Il résulte de cette garantie d'achèvement que le garant s'oblige envers l'Acquéreur, qui accepte, tant pour lui-même que pour compte de ses ayants-droits ou ayants-cause éventuels, solidairement avec le vendeur des constructions (hors frais d'architecte et d'ingénieur précités) à payer, à titre de caution, les sommes nécessaires à l'achèvement complet de l'immeuble dont dépendent les locaux vendus, conformément aux stipulations du Certificat d'assurance caution d'achèvement précité.

En outre, il est expressément stipulé dans le Certificat d'assurance caution d'achèvement que la partie venderesse des constructions et la compagnie d'assurances n'auront pas la faculté, au cours de l'exécution du présent contrat, de substituer à la garantie d'achèvement, résultant du cautionnement ci-dessus, la garantie de remboursement des versements effectués par l'Acquéreur. Cependant, la garantie d'achèvement se transforme de plein droit en garantie de remboursement lorsqu'il est établi que la construction ne peut être réalisée matériellement ou juridiquement.

Par ailleurs, en cas de déclaration de sinistre, c'est-à-dire en cas d'exécution de la garantie dont question, toutes les créances (présentes et futures) généralement quelconques du preneur d'assurance et des assurés

relativement au Certificat d'assurance caution d'achèvement sur tous tiers, sont de plein droit et irrévocablement cédées à la compagnie d'assurances sans limitation de montants. L'Acquéreur s'engage dès lors, dès la survenance d'un sinistre, à n'effectuer les paiements relatifs à l'immeuble à construire qu'au profit exclusif de la compagnie d'assurances sur le compte que la compagnie d'assurances lui aura indiqué. Seule la compagnie d'assurances pourra donner bonne et valable quittance de tous montants redus postérieurement à la déclaration de sinistre. Les paiements non versés sur le compte indiqué et selon les modalités indiquées ci-dessus et audit certificat d'assurance caution d'achèvement ou faits par l'acquéreur au promoteur au-delà des limites visées dans le présent acte ne sont en aucun cas libératoires à l'égard du garant.

*Les parties déclarent et reconnaissent expressément que la garantie d'achèvement détaillée ci-avant, librement convenue entre elles, ne tombe pas sous le coup des dispositions de l'article 1601-5 du Code civil, ni du règlement grand-ducal du 24 février 1977, modifié par règlement grand-ducal du 3 octobre 1978, pris en exécution de l'article 1601-5 du Code Civil, et elles requièrent le notaire instrumentaire de recevoir le présent acte sur cette base, accordant décharge au notaire à cet égard.*

La garantie d'achèvement ou de remboursement prendra fin à l'Achèvement de l'immeuble, dès lors que la Commune constate l'Achèvement des biens vendus ou que l'Achèvement est constaté par un expert nommé amiablement ou judiciairement (Annexe 10).

## **E.- CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

### **1 .Assurances**

Tous les risques de dégâts par incendies, explosions, eaux, risques civils et autres sont à assurer de suite par l'acquéreur.

Pour le cas d'incendie total ou partiel des biens vendus avant complète libération de l'acquéreur, celui-ci cède et transporte au Vendeur, qui accepte, une somme égale à toutes sommes restant exigibles sur le prix de vente au moment du sinistre, en principal, frais et accessoires, laquelle somme est à prendre par préférence et antériorité à l'acquéreur lui-même et à tous futurs cessionnaires, dans le montant de l'indemnité qui lui est allouée par la compagnie d'assurances, pour que le Vendeur puisse toucher et recevoir cette somme directement et sur sa simple quittance, sans le concours et hors la présence de l'acquéreur.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera

faite à la compagnie d'assurances intéressée, lorsque l'immeuble actuellement en cours de construction sera assuré contre l'incendie, et ce à la diligence et aux frais de l'acquéreur.

## 2 .Garantie des défauts de la chose vendue

Le Vendeur est tenu des vices de la chose vendue au sens et dans les termes des articles 1642-1 et 1646-1 du Code Civil.

a) En ce qui concerne les vices apparents, l'article 1642-1 stipule que le Vendeur ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'ouvrage.

Pour l'application de l'article 1642-1, il est convenu ce qui suit:

Le Vendeur fera connaître à l'Acquéreur la date à laquelle interviendra la réception visée audit article, soit lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement des travaux ci-dessus évoqué, soit, si la réception n'est pas intervenue lors de cet établissement, par une lettre recommandée.

L'Acquéreur devra informer le Vendeur, par lettre recommandée, des vices qui apparaîtraient avant l'expiration du délai d'un mois après la prise de possession de l'ouvrage par l'acquéreur, à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement ci-dessus visé. A défaut par l'acquéreur d'avoir informé le vendeur dans la forme ci- dessus, le vendeur sera déchargé des vices apparents lors de l'expiration de ces délais, par le seul fait de cette expiration.

b) En ce qui concerne les vices cachés, l'article 1646-1 stipule que le vendeur est tenu pendant 10 ans à compter de la réception de l'ouvrage, des vices dont sont tenus les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, en application des dispositions du Code Civil.

Ce délai est toutefois ramené à 2 ans en ce qui concerne les menus ouvrages (éléments d'équipement etc ..).

Le notaire instrumentant a attiré l'attention de l'acquéreur sur l'obligation de dénoncer d'éventuels vices dans un bref délai, conformément à l'article 1648 du code civil.

Il est enfin convenu que tous vices et défauts qui n'entreraient pas dans le

champ d'application de l'article 1642-1 devront être dénoncés à la société venderesse des constructions dans un délai de quinze (15) jours à partir du moment où l'acquéreur a ou aurait raisonnablement dû en avoir connaissance, faute de quoi le vendeur des constructions ne pourra être tenu responsable d'une éventuelle aggravation de dommages résultant d'une dénonciation tardive.

Il subsiste un risque de fissurations des murs, cloisons, faux-plafonds, etc..., ceux-ci étant constitués de matériaux subissant naturellement et inévitablement l'effet du retrait et de variation dimensionnelle en fonction des conditions hygrométriques et alors qu'il est communément admis que les effets de ce retrait ne se stabilisent qu'après quelques années environ. Il est d'ores et déjà convenu entre les parties que ces fissures de dilatation ne donnent pas lieu à garantie.

### **3 Constitution de servitudes**

L'immeuble résidence seniors objet du présent acte de vente correspond aux numéros cadastraux 660/5275, 660/5276 et 660/5277, plus amplement définis sur un plan de mesurage numéro 3837 du 20 octobre 2025, ainsi que l'immeuble résidence pour étudiants et son socle commercial correspond au numéro cadastral 660/5273 du prédit plan de mesurage, vont être acquises par la Commune qui souhaite détenir ces biens immobiliers en pleine propriété.

La résidence de logement vendus libres dénommé « Häerz » et son socle commercial correspondent au numéro cadastral 660/5274 du prédit plan. Cette résidence ainsi que les niveaux de sous-sol comprenant le parking, les locaux techniques et les caves formeront une copropriété (ci-après la « **Copropriété** »).

L'ensemble des servitudes légales, réciproques et conventionnelles telles que passage, accès, réseaux et implantations etc., liées notamment aux locaux techniques qui doivent être conclues entre la Commune et la Copropriété seront mentionnées dans un acte de constitution de servitudes à établir entre la Commune et le Syndicat des copropriétaires représenté par le Vendeur.

Cet acte de constitution de servitudes devra être établi dans un délai de neuf (9) mois à compter de la signature du présent acte de vente.

Il est entendu entre les Parties que le présent acte de constitution de servitudes sera indissociable du présent acte de vente. Les servitudes figurant dans ledit acte de constitution de servitudes seront reproduites dans l'acte de base de ladite copropriété.

### **4 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

biens immobiliers présentement vendus sont grevés du privilège du vendeur et de l'action résolutoire expressément réservés par le vendeur, sur interpellation afférente par le notaire.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est requis de faire mention des clauses qui précèdent dans l'inscription qu'il opérera d'office lors de la transcription du présent acte.

Toutefois il est convenu entre parties que l'inscription d'office et résolutoire à prendre en vertu des présentes sera primée par la ou les inscriptions hypothécaires à prendre éventuellement au profit d'un institut de crédit consentant à l'acquéreur un prêt en vue du financement de l'objet de la présente vente à condition que cet institut s'engage à libérer le montant du prêt exclusivement pour le financement de l'objet de la présente vente. Dans cette hypothèse, le vendeur s'engage dès maintenant à postposer sur première demande dudit institut de crédit la prédite inscription d'office et résolutoire aux inscriptions à prendre au profit dudit institut de crédit.

#### **5 .Mainlevée-Pouvoirs**

Le Vendeur, représenté comme il est dit ci-dessus, donne pour autant que de besoin par les présentes pouvoir et procuration à tout employé de l'étude du notaire instrumentant aux fins de pour celle et en son nom, avant comme après paiement, en renonçant au privilège du vendeur et à l'action résolutoire, consentir mainlevée et requérir la radiation de l'inscription d'office à prendre en vertu des présentes et/ou consentir, au profit de tout institut de crédit, à la postposition des inscriptions à prendre en vertu des présentes (Annexe 11).

#### **6 .Clause de voie parée**

Au cas où l'acquéreur serait défaillant à son obligation de payer à son échéance exacte une somme quelconque faisant partie de la partie du prix stipulée payable à terme, le Vendeur aurait la faculté, soit de demander l'annulation de la présente vente, soit de faire vendre aux enchères publiques, par un notaire de son choix, les biens immobiliers présentement vendus conformément aux dispositions de l'article 71 de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière, actuellement article 879 suite à une modification de la numérotation du Nouveau Code de procédure civile, afin de se faire payer sur le produit de cette vente en principal, intérêts, frais et accessoires, sans



préjudice à son droit d'obliger l'acquéreur par toutes les voies de droit à l'exécution de ses obligations.

### **7 .Solidarité - Indivisibilité**

Toutes les obligations contractées par l'acquéreur en vertu du présent acte sont solidaires et indivisibles entre les divers acquéreurs, leurs héritiers, représentants et ayants-cause, conformément aux dispositions de l'article 1221 du Code Civil.

### **AFFECTATION HYPOTHECAIRE**

Pour garantir au Vendeur des constructions le paiement du prix de vente stipulé desdites constructions ainsi que les frais et intérêts éventuels, l'Acquéreur prénommé, déclare par les présentes affecter et hypothéquer spécialement et expressément au profit du Vendeur des constructions, le terrain sur lequel lesdites constructions seront érigées, et ce jusqu'à concurrence des montants du prix de vente des constructions et de ses intérêts et accessoires, soit la somme **de TRENTE-SEPT MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE MILLE SEPT CENT UN virgule DOUZE EUROS (37.450.701,12.-€) .**

Toutefois il est convenu entre parties que l'inscription hypothécaire 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, à condition que cet institut s'engage à libérer le montant du prêt exclusivement pour le financement de l'objet de la présente vente.

Dans cette hypothèse le vendeur des constructions s'engage dès maintenant à postposer à ses frais, sur première demande dudit institut de crédit, la prédite inscription hypothécaire aux inscriptions à prendre au profit dudit institut de crédit et donne, à cet effet, pouvoir à tous clercs et employés de l'étude du notaire instrumentant de signer tous actes y relatifs et généralement de faire le nécessaire.

### **UTILITÉ PUBLIQUE**

Les représentants de la Ville d'Esch-sur-Alzette déclarent que la présente acquisition est effectuée dans un but d'utilité publique, à savoir l'intégration du bien-être des personnes âgées et des étudiants dans un quartier à vocation intergénérationnelle.

### **Déclaration en matière de blanchiment d'argent**

Les parties déclarent, en application de la loi du 17 juillet 2008, portant transposition de la directive 2005/60/CE du Parlement Européen et du Conseil du 26 octobre 2005 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, modifiant la loi du 12 novembre 2004, être les bénéficiaires réels de l'opération immobilière faisant l'objet des présentes et certifient que les fonds/biens/droits ne proviennent ni du commerce de stupéfiants, ni d'une des infractions visées à l'article 506-1 du Code pénal 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).

### **Affirmation de sincérité**

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 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 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.

### **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.

### **Election de domicile**

Les parties élisent domicile en leurs demeures respectives.

### **Protection des données à caractère personnel**

En application du Règlement UE 2016/679 du Parlement Européen relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à

caractère personnel, les comparants reconnaissent avoir été informés que la collecte des données à caractère personnel est nécessaire et destinée à la préparation du présent acte suivant les dispositions légales et réglementaires applicables. Hormis les clerks et collaborateurs de l'étude qui ont préparé le dossier, les créanciers hypothécaires (bénéficiant d'une hypothèque conventionnelle ou légale), les partenaires légalement habilités tels que les services publics, les établissements financiers concernés, les autres tiers en rapport avec le présent acte et les obligations du notaire, ces données n'ont pas été communiquées à des tiers et seront archivées à l'étude pendant une durée de 30 ans ou 60 ans, selon les obligations légales.

Les comparants sont par ailleurs informés que le présent acte sera soumis à des formalités d'enregistrement et des formalités hypothécaires et qu'ils ont le droit de demander l'accès aux données à caractère personnel, leur rectification (sans que cela ne puisse remettre en cause les données figurant à l'acte si elles sont correctes au moment de sa signature) et leur effacement sous réserve des obligations légales du notaire instrumentant.

#### **Récapitulatif des annexes au présent acte**

- Procuration du vendeur
- Convention d'exécution
- Plan de mesurage
- Le rapport final de certification du niveau d'assainissement établi par l'Organisme Agréé FONDASOL
- Attestation du plan directeur sectoriel et aménagement du territoire
- Plans de construction
- Notice descriptive définitive
- Certificat de performance énergétique.
- Notice de gestion de chantier
- Certificat Garantie d'achèvement
- Attestation de main levée

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Esch-sur-Alzette

Date qu'en tête,

Et après lecture faite et interprétation donnée en langue d'eux connue aux

comparants, tous connus du notaire instrumentaire par nom, prénom, état et demeure, ils ont signé le présent acte avec Nous notaire, lequel certifie l'état civil des parties dans le cadre et conformément aux dispositions de la loi du 26 juin 1953 d'après des extraits des registres de l'état civil respectivement cartes d'identité ou passeports.
