

Projet Lankelz

AVENANT

à la

CONVENTION

conclue entre

Ville d'Esch-sur-Alzette

Et

Tracol S.A.

En date du 10 août 2017

AVENANT

Entre les soussignés :

La **Ville d'Esch-sur-Alzette**, dont la maison communale est située à L-4138 Esch-sur-Alzette, Place de l'Hôtel de Ville,

valablement représentée par le collège des Bourgmestre et Echevins,

ci-après dénommée la « **Ville** », d'une part,

et

la société à responsabilité limitée **Lankelz Foncier S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-5280 Sandweiler, Zone Industrielle Rohlach, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250631, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, ici représentée par Monsieur William Lerinckx, gérant de la catégorie A, et Monsieur Fabio Marochi, gérant de la catégorie B, tous les deux gérants, qui a été subrogée à la société anonyme Tracol S.A.,

ci-après dénommée « **Lankelz** »,

ci-après les « **Parties** » prises toutes les deux ensembles ou la « **Partie** » si désignée toute seule.

PREAMBULE

- (i) En date du 10 août 2017, la Ville et la société anonyme Tracol S.A. ont conclu une convention, dont copie figure en annexe, en relation avec l'acquisition des parcelles inscrites au registre du cadastre sous le numéro cadastral 20/2961, d'une contenance de 96 ares et 81 centiares, section B de Lallange, Esch-sur-Alzette (ci-après la « **Parcelle** ») et 20/3313, d'une contenance de 9 ares, 42 centiares, section B de Lallange, Esch-sur-Alzette (ci-après la « **Parcelle 20/3313** ») et sous laquelle en guise de conditions et modalités de paiement est déterminé la livraison du Hall (ci-après la « **Convention** » se trouvant en Annexe I) telle qu'approuvée par le conseil communal de la Ville le 10 avril 2020 ainsi que par le Ministre de l'Intérieur le 20 mai 2020 ;
- (ii) Tous les mots utilisés en mode capital réfèrent aux définitions contenues dans la Convention voire dans le présent Avenant ;
- (iii) suite à l'association du groupe Atenor et du groupe Tracol S.A. / Getral S.A., la société Lankelz a été subrogée dans tous les droits et obligations sous la Convention tel qu'elle le prévoyait ;
- (iv) Moyennant acte notarié, Lankelz s'est vu attribuer le bail emphytéotique existant sous l'Emphytéose ;
- (v) TRACOL S.A. a fait établir le Projet tel que repris à la Convention et tel que développé jusqu'à ce jour ; le Projet est susceptible d'être adapté afin de le rendre conforme aux réglementations et exigences urbanistiques et afin d'améliorer les accès ;

- (vi) Le Projet est un projet d'urbanisation comportant notamment des logements, un mix de commerces, bureaux, restaurants et surfaces commerciales, un hall sportif, son extension et un parking souterrain ;
- (vii) Le Projet est d'initiative purement privée, sa conception générale et particulière résulte de la seule initiative de LANKELZ ;
- (viii) Dans le cadre du Projet, LANKELZ a décidé d'ériger sur la surface de la Parcelle et celle des Parcelles Avoisnantes un immeuble placé sous le statut légal de la copropriété des immeubles bâtis, ou tout autre régime légal tel que restant à déterminer, qui comprendra au deuxième niveau au-dessus du niveau du sol un hall multisports posé sur d'autres éléments de constructions qui seront affectés à d'autres fins que le logement, tel des surfaces commerciales, des restaurants, etc (ci-après le « **Hall** ») ;
- (ix) Suite aux nouveaux développements récents, et suite au rôle majeur que la Ville d'Esch-sur-Alzette devra endosser dans le futur, la Ville a exprimé le souhait que le complexe du Hall soit agrandi par une extension additionnelle flexible quant à son usage (ci-après l'« **Extension** ») et qui ensemble avec le Hall constitue le « **Complexe** » ;
- (x) La conception du Projet, du Hall et de l'Extension englobe une grande autonomie du Complexe par rapport aux autres parties immobilières à réaliser sur le Projet ;
- (xi) Les caractéristiques du Complexe sont déterminées par LANKELZ dans le cadre du Projet. Une esquisse du projet de Hall est fournie à titre indicatif en Annexe III de la Convention. Une esquisse du projet de l'Extension est fournie à l'Annexe II du présent Avenant (les esquisses non sont pas contractuelles); les locaux de raccordement, techniques, poubelles, etc. nécessaires au fonctionnement du Hall et de l'Extension se trouvent, le cas échéant et dans la mesure des contraintes du Projet, à un autre étage, hors copropriété et exclusivement accessibles à la Ville d'Esch-sur-Alzette ;
- (xii) LANKELZ a introduit, voire introduise, au moins un projet de PAP couvrant les Parcelles et les Parcelles Avoisnantes dans le cadre du Projet ;
- (xiii) En l'état actuel du Projet au jour de la présente, le projet de PAG prévoit un CUS de 2,06 (maximum autorisé), de sorte à permettre pour l'ensemble du Projet un total de 67.850 mètres carrés constructibles bruts hors sol sur la Parcelle, la Parcelles 20/3313 et les Parcelles Avoisnantes (ci-après le « **Projet de PAG** »),
- (xiv) Au cours des démarches administratives préalables effectuées auprès des autorités locales et nationales en raison des règles d'urbanisme, la Ville a marqué un grand intérêt à voir le Projet se concrétiser et s'est montrée prête à céder les Parcelles ;
- (xv) LANKELZ a déjà acquis la propriété des Parcelles au Prix des Parcelles et suivant les modalités et conditions telles que déterminées dans la Convention et telles que modifiées, le cas échéant, par le présent Avenant ;
- (xvi) A côté de l'acquisition du Hall tel que résultant de la Convention, la Ville est intéressée à acquérir également la propriété de l'Extension, c'est-à-dire tout le Complexe, une fois que tous les travaux y relatifs seront terminés ;
- (xvii) La Ville souligne qu'elle a un besoin en infrastructures de surface additionnelles flexibles dédiées au sport, l'aspect culturel du sport de ce type adjacent au Hall ayant une importance au-delà des frontières du territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette et qu'elle ne dispose pas sur son territoire de tout autre terrain aussi adéquat en terme de surface permettant la mise

en place d'infrastructures sportives et flexibles revêtant un caractère régional voire encore national et de situation aussi favorable en termes de mobilité vu la proximité immédiate d'axes routiers majeurs et l'offre de transports publics reliant les gares tant ferroviaires que routières et les pôles de l'agglomération ;

- (xviii) La Ville souligne également que les projets du Hall et de l'Extension s'insèrent parfaitement dans la rénovation du quartier, ceci dans la continuité de la rénovation urbaine initiée par la requalification du quartier Nonnewisen tout en offrant un élément d'appel visuel fort et accueillant sur cette entrée de la Ville,
- (xix) La Ville souligne encore que le Projet est conforme à sa politique en matière de gestion du stationnement automobile, notamment par l'existence, la capacité et les modalités d'utilisation du parking souterrain accessible au public ;
- (xx) LANKELZ est le seul maître d'ouvrage du Projet et la Ville se satisfait des caractéristiques du Hall et de l'Extension tels qu'ils ont été déterminés par LANKELZ dans la notice descriptive du Hall jointe en annexe IV de la Convention et des caractéristiques de l'Extension tels qu'ils ont été déterminées par LANKELZ dans la notice descriptive de l'Extension tel que reprise en annexe III au présent Avenant ;
- (xxi) Vue cette demande d'étendre la surface du complexe du Hall et partant d'acquérir également l'Extension, les Parties ont convenu de conclure le présent Avenant à la Convention.

EN FOI DE QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{ER}

En raison de l'acquisition par la Ville de l'Extension à côté du Hall les Parties ont convenu d'un commun accord de remplacer la clause 1. – OBJET DE LA CONVENTION de la Convention comme suit :

1. OBJET DE LA CONVENTION

La Ville a déjà transféré moyennant vente à LANKELZ, la propriété de la parcelle inscrite au registre du cadastre sous le numéro cadastral 20/2961, d'une contenance de 96 ares et 81 centiares, section B de Lallange, Esch-sur-Alzette (la « **Parcelle** ») et de la parcelle 20/3313, d'une contenance de 9 ares, 42 centiares, section B de Lallange, Esch-sur-Alzette (ci-après « **Parcelle 20/3313** ») conformément aux conditions et modalités telles que découlant de la présente.

En échange, LANKELZ, voire la société substituée, transfère moyennant vente à la Ville la propriété du Hall à construire tel que décrit en Annexes III et IV de la Convention et l'Extension à construire conformément aux conditions et modalités prévues dans la présente, moyennant le paiement concomitant par la Ville d'une soulte.

Les modalités de la présente convention, les droits et obligations des parties découlant de l'objet de la présente convention sont plus amplement définies ci-après.

ARTICLE 2

En raison de l'acquisition par la Ville de l'Extension à côté du Hall, les Parties ont convenu d'un commun accord de remplacer la clause 4. – LE PAIEMENT DU PRIX DES PARCELES de la Convention comme suit :

4. LE PAIEMENT DU PRIX DES PARCELLES

4.1. Modalités de paiement

Les parties conviennent, et la Ville l'accepte expressément, que le paiement du Prix des Parcelles se fera par transfert de propriété du Complexe à la Ville moyennant le paiement d'une soulte conformément à ce qui suit :

- a. LANKELZ s'engage à faire construire à ses frais, risques et périls l'immeuble à construire contenant le Complexe, la Ville reconnaît expressément que LANKELZ est et reste le seul maître d'ouvrage,

LANKELZ fera ses meilleurs efforts pour que la réception du Complexe puisse se faire dans un délai de 4 ans après la réception définitive de toutes les autorisations nécessaires et requises pour commencer les constructions du Hall et de l'Extension la Ville renonçant expressément à demander toute indemnité pour tout dommage qu'elle pourrait subir du fait que le transfert de propriété du Hall et de l'Extension ou l'un des deux au bénéfice de la Ville intervienne ultérieurement à cette date, sauf faute de LANKELZ.

- b. le Complexe bénéficiera de toutes les servitudes nécessaires pour permettre l'usage des parkings souterrains par les utilisateurs et spectateurs des manifestations sportives du Hall et de l'Extension conformément aux modalités spécifiées à l'Annexe VII de la Convention (Description du fonctionnement et utilisation du parking souterrain),
- c. LANKELZ s'engage à transférer la propriété du Complexe et la Ville s'engage à l'acquérir conformément au point 4.2. ci-après,
- d. La Ville s'engage à payer la soulte conformément au point 4.3. ci-après.

4.2. Le transfert de propriété du Hall et de l'Extension (i.e. du Complexe)

LANKELZ s'engage à transférer la propriété du Complexe et la Ville s'engage à l'acquérir dans le plus bref délai suivant le moment où LANKELZ aura réceptionné les travaux du Complexe de la part des entreprises de construction. La réception du Hall et de l'Extension peut se faire à des moments distincts.

Le transfert des risques prendra effet au moment de la réception par la Ville. La Ville s'engage à assurer adéquatement le Complexe et chacune de ses parties dès qu'elle est informée par tout moyen d'une réception.

Le transfert de propriété prendra effet au moment du paiement de la soulte, voire des soultes visées au point 4.3. ci-dessous.

Le transfert de propriété du Hall, respectivement de l'Extension si cela devait se faire à un moment différé dans le temps, fera, le cas échéant, l'objet d'un acte notarié séparé pour chacun des biens en question à dresser dans un délai de 2 mois après la réception du bien en question précité. Tous les frais liés à l'acquisition de la propriété du Complexe par la Ville (p. ex. frais de l'acte notarié, droits d'enregistrement, etc.) sont à la charge exclusive de cette dernière.

4.3. Paiement d'une soulte

Les avances sur le montant de la soulte seront versées à Lankelz, ou toute autre personne lui substituée, respectivement à toute personne encore désignée par cette dernière, au fur et à mesure de l'avancement des travaux et en guise des échéanciers émis par Lankelz. Le montant de la soulte devra avoir été payé en son intégralité au plus tard au moment du transfert de propriété du Hall, respectivement de l'Extension au bénéfice de la Ville.

Le montant total de la Soulte est déterminé par la soustraction entre la valeur du Hall et de l'Extension d'une part telle que définie ci-après et le Prix des Parcelles tel que défini à l'article 3 de la Convention, soit la formule suivante :

SOULTE = [Valeur du Hall (art. 4.4.) + Valeur de l'Extension (art. 4.5.)] - [Prix des Parcelles (art. 3)]

Les parties conviennent que la Ville devra payer la Soulte.

Il est convenu entre les parties que la Ville payera des avances sur la Soulte, aux conditions suivantes :

- Le montant du Prix des Parcelles servira à valoir comme paiement des premières factures à émettre suivant les échéanciers de paiement émis par Lankelz ;
- Une fois que le montant du Prix des Parcelles sera consommé, chaque nouvelle échéance de paiement devra être payée dans les trente jours à partir de sa date d'émission. Les échéanciers de demande de paiement seront émis au fur et à mesure de l'avancement des travaux.;
- Les échéanciers de paiement d'avances se fait de telle manière que le jour de la livraison du Hall et de l'Extension, le montant intégral de la Soulte soit payé ;
- En guise d'exécution de l'article 3 de la Convention, les parties ont convenu que le montant du Prix des Parcelles équivaut à un montant de EUR 9.378.494,18 (neuf millions trois cent soixante-dix-huit mille quatre cent quatre-vingt-quatorze euros et dix-huit euro cents) ;

4.4. Détermination de la Valeur du Hall

- 4.4.1. La valeur du Hall (ci-après la « **Valeur du Hall** ») est fixée par l'addition du montant de la valeur de la quote-part du terrain sur lequel se trouve le Hall (ci-après la « **Valeur du Terrain** ») et de la valeur du bâtiment (ci-après la « **Valeur du Bâtiment** »), soit la formule suivante :

VALEUR DU HALL = [Valeur du Terrain] + [Valeur du Bâtiment]

- 4.4.2. La Valeur du Terrain est fixée par la multiplication du Prix Unitaire par le nombre de **m²SCB** du Hall, soit la formule suivante :

VALEUR DU TERRAIN = [Prix Unitaire] x [m²SCB du Hall]

4.4.3. La Valeur du Bâtiment suivant notice descriptive du Hall (Annexe IV de la Convention) est fixée à un montant de EUR 14.000.000,00 HTVA, à l'indice des salaires tel qu'applicable au jour de la Convention (i.e. l'indice 794,54). Elle englobe les honoraires de conception, les travaux d'infrastructures et de parachèvement des alentours extérieurs.

La Valeur du Bâtiment est adaptée suivant l'évolution des coûts par une formule de révision généralement utilisée dans le cadre des travaux généraux du bâtiment (i.e. suivant l'indice des salaires), de sorte que la Valeur Bâtiment retenue prenne en compte les coûts de construction au jour de dressement de l'acte notarié.

Les parties conviennent que le budget prévisionnel du complexe extérieur hors structure est évalué à 300 € HTVA/m² de façade pour les prestations telles que déterminées par l'Annexe V de la Convention (Plan coupe du complexe extérieur), lequel budget prévisionnel est inclus dans la Valeur du Bâtiment.

La Ville accepte expressément que la Valeur du Bâtiment puisse être réadaptée à la hausse si le prix réel du complexe extérieur hors structure est supérieur au budget prévisionnel ci-dessus en raison de tout supplément qualitatif ou quantitatif découlant d'une demande de la Ville.

4.5. Détermination de la Valeur de l'Extension

4.5.1. La valeur de l'Extension (ci-après la « **Valeur de l'Extension** ») est fixée par l'addition du montant de la valeur de la quote-part du terrain, (ci-après la « **Valeur du Terrain** ») et de la valeur des constructions de gros-œuvres (ci-après la « **Valeur des gros-œuvres** ») soit la formule suivante :

$$\text{VALEUR DE L'EXTENSION} = [\text{Valeur du Terrain}] + [\text{Valeur des gros-œuvres}]$$

4.5.2. La Valeur du Terrain, de parcelles cadastrales réalisées dans le cadre du Projet est fixée à un montant de EUR 2.000.000 (deux millions d'euros).

4.5.3. La Valeur des gros-œuvres suivant notice descriptive de l'Extension (Annexes III et IV au présent Avenant) est fixée à un montant de EUR 5.950.000 (cinq millions neuf cent cinquante mille euros) (HTVA, à l'indice des salaires 834,76).

4.5.4. La Valeur des gros-œuvres est adaptée suivant l'évolution des coûts par une formule de révision généralement utilisée dans le cadre des travaux généraux du bâtiment (i.e. suivant l'indice des salaires), de sorte que la Valeur Bâtiment retenue prenne en compte les coûts de construction au jour de l'acte notarié. La Valeur pourra changer et être adaptée en raison de tout supplément qualitatif ou quantitatif découlant d'une demande de la Ville.

4.5.5. Les Parties conviennent que le budget prévisionnel du complexe extérieur hors structure est évalué à 300 € HTVA/m² à l'indice des salaires tel pris en compte au moment de la signature de la Convention, (i.e. 794,54) de façade lequel budget prévisionnel est inclus dans la Valeur du Bâtiment.

La Ville accepte expressément que la Valeur du gros-œuvre puisse être réadaptée à la hausse si le prix réel du complexe extérieur hors structure est supérieur au budget prévisionnel ci-dessus en raison de tout supplément qualitatif ou quantitatif découlant d'une demande de la Ville.

- 4.6.** Pour clarification, la Ville devra supporter les frais d'acte, d'enregistrement et de la TVA sur les biens à acquérir.

ARTICLE 3

Dans le cadre de la clause 5 – Conditions suspensives telle que résultant de la Convention, les Parties déclarent maintenir la clause telle quelle tout en précisant que le Projet comprend dorénavant aussi l'Extension.

La présente est alors également conclue sous les mêmes conditions suspensives telles que prévues à la clause 5 de la Convention telles que plus amplement résultant de l'annexe I faisant partie de la présente. Pour l'exécution de l'article 5 de la Convention, la date de signature de la Convention demeure applicable.

Il est convenu entre les parties qu'aux endroits de la Convention où il y est fait référence au Hall, il faut, en fonction du sens et la portée de la phrase lire référence au Hall et à l'Extension, voire encore au Complexe.

ARTICLE 4

Les Parties conviennent explicitement que LANKELZ pourra à tout moment se substituer toutes autres sociétés faisant partie du même groupe en toutes ses qualités découlant de la Convention et du présent Avenant et sous les mêmes conditions que prévues dans la présente convention.

ARTICLE 5

La présente est régie exclusivement par la loi luxembourgeoise.

Les juridictions luxembourgeoises seront seules compétentes pour toiser tout différend entre parties découlant de la présente.

En cas de difficultés, les parties s'engagent à entamer d'abord des négociations amiables en vue de résoudre tout conflit.

La présente comprend quatre (4) annexes telles que listées ci-dessous, lesquelles font partie intégrante de la présente convention.

Fait en ____ exemplaires à Esch-sur-Alzette, le _____.

Ville d'Esch-sur-Alzette,

Lankelz Foncier S.à r.l.

représentée par son Collège des
Bourgmestre et Echevins :

représentée par :

Georges MISCHO – Bourgmestre

William Lerinckx - gérant de catégorie A

Martin KOX - Echevin

Fabio Marochi- gérant de catégorie B

André ZWALLY – Échevin

Pierre-Marc KNAFF – Échevin

Christian WEIS - Échevin

Énumération des documents annexés :

- Annexe I Convention
- Annexe II Esquisse non-contractuelle du projet de l'Extension
- Annexe III Notice descriptive de l'Extension quant aux Travaux de gros-œuvre
- Annexe IV Notice descriptive de l'Extension quant aux Installations techniques
- Annexe V Esquisses non-contractuelles du projet de l'Extension fournie par la Ville d'Esch-sur-Alzette

Annexe I. Copie de la Convention du 10 août 2017

Annexe II Esquisse non-contractuelle du projet de l'Extension

Annexe III Notice descriptive de l'Extension quant aux gros-œuvres

Annexe IV – Notice descriptive de l'Extension quant aux installations techniques

Annexe V Esquisses non-contractuelles du projet de l'Extension fournie par la Ville d'Esch-sur-Alzette

Ces esquisses ci-dessous sont fournies à titre d'information uniquement et n'ont aucune valeur contractuelle entre les parties.

Annexe V A – Plans BREC RDC R 1 1

Annexe V B – Plans BREC R +2 – R + 3

Annexe V A – Plans BREC RDC R 1 1

Annexe V B – Plans BREC R +2 – R + 3