

## **BAIL EMPHYTEOTIQUE et CONSTITUTION DE SERVITUDE**

**Numéro**                      **du 22 octobre 2021.**

L'an deux mille vingt-et-un, le vingt-deux octobre.

Pardevant Maître Jean-Paul MEYERS, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette,

### **Ont comparu:**

#### D'UNE PART

**L'Administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette**, numéro national 0000 5132 045, représentée aux fins des présentes par son collège des bourgmestre et échevins, à savoir:

Monsieur Georges MISCHO, bourgmestre, demeurant à Esch/Alzette

Monsieur Martin KOX, échevin, demeurant à Esch/Alzette

Monsieur André ZWALLY, échevin, demeurant à Esch/Alzette

Monsieur Pierre-Marc KNAFF, échevin, demeurant à Esch/Alzette

Monsieur Christian WEIS, échevin, demeurant à Esch-sur-Alzette,

Ladite administration communale étant dénommée par la suite « **la Ville** »  
**et/ou** « le bailleur »,

#### D'AUTRE PART

La « **Fondation Musée National de la Résistance** », une fondation conformément à la loi du 21 avril 1928 sur les associations et fondations sans but lucratif, telle que modifiée, numéro d'identité n° 2017 64 00 030, établie et ayant son siège social à 136, rue de l'Alzette, L-4041 Esch-sur-Alzette, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg sous le numéro G241, constituée aux termes d'un acte reçu par Me Blanche Moutrier, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, approuvé par arrêté grand-ducal en date du 17 septembre 2017 et publié au RESA le 29 septembre 2017 sous la référence RESA\_2017\_229.199,

ici représentée par:

- Madame Laurence Brasseur, vice-présidente, demeurant à Belvaux, et
- Madame Danièle Wagener, administratrice, demeurant à Brouch

en vertu d'une procuration sous seing privé délivrée par le conseil d'administration en date du 6 octobre 2021, qui restera annexée, après avoir été signée « ne varietur » par tous les comparants et le notaire instrumentant, au présent acte avec lequel elle sera soumise aux formalités d'enregistrement,

ci-après dénommé par la suite « **l'Emphytéote** »

Lesquelles parties comparantes ont exposé au notaire instrumentant et l'ont requis d'acter ce qui suit:

## **Premier Chapitre: DROIT D'EMPHYTEOSE**

### **I. Objet**

La Ville loue, à titre de droit d'emphytéose, conformément aux dispositions de la loi du 22 octobre 2008 portant sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie, à l'Emphytéote qui accepte les biens immobiliers (terrain et constructions) ci-après décrits.

### **II. Désignation des immeubles**

Le bâtiment du Musée national de la Résistance, avec toutes les dépendances et annexes, y compris le terrain, ainsi que l'ensemble des bâtiments et constructions (tels que détaillés par l'état des lieux dont question plus loin) se trouvant sur les parcelles suivantes, inscrites au cadastre comme suit :

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

- 1) Numéro **1417/13940**, lieu-dit « place de la Résistance », place (occupée) bâtiment public, contenant 9 ares et 53 centiares
- 2) Numéro **1419/19509**, lieu-dit « Rue de l'Alzette », place (occupée) bâtiment public, contenant 2 ares et 50 centiares, et
- 3) Numéro **1419/19510**, lieu-dit « Rue de l'Alzette », place (occupée) partie bâtiment, contenant 2 centiares, et

Un plan cadastral, après avoir été signé "ne varietur" par les comparants et le notaire instrumentant, reste annexé au présent acte pour être formalisé avec celui-ci.

### **III. Origine de propriété**

La Ville a acquis les prédites parcelles comme suit :

- 1) La parcelle 1417/13940 appartient à la Ville depuis l'origine de l'Administration du Cadastre et de la Topographie.
- 2) Les parcelles 1419/19509 et 1419/19510 proviennent de l'ancienne parcelle 1419/19479, qui elle provient des anciennes parcelles 1419/19471 et 1419/19468. L'ancienne parcelle 1419/19471 provient en partie de l'ancienne parcelle 1419/9303 qui appartient à la Ville pour l'avoir acquise par succession testamentaire suivant déclaration de succession numéro 664 du 7 juillet 2000, et en partie de l'ancienne parcelle 1418/18908 qui elle a été acquise sous le cadastral antérieur 1418/8511 par la Ville par acte administratif numéro 897/09 du 24 septembre 2009, transcrit au 2e bureau des Hypothèques à Luxembourg,

le 5 janvier 2010, volume 1724, article 81. L'ancienne parcelle 1419/19468, provenant d'une partie sans numéro cadastral, appartient à la Ville depuis l'origine de l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

#### **IV. Durée**

Le présent bail emphytéotique est conclu pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années consécutives, prenant cours entre les parties à partir du 15 octobre 2021 jusqu'au 15 octobre 2120, et ceci nonobstant la procédure d'approbation des présentes par les autorités compétentes.

#### **V. Redevance**

Le présent droit d'emphytéose est consenti et accepté moyennant une redevance fixe et unique un Euro (1,- €), que la Ville déclare avoir reçu dès avant les présentes et dont bonne et valable quittance (payable endéans les quinze jours sur demande de la Ville.

Les parties déclarent que la contre-valeur du droit d'emphytéose présentement consenti est de trois millions d'euros (3.000.000,- €) et que cette concession intervient en conformité et en exécution des engagements pris par la Ville dans le cadre de la constitution de la « Fondation Musée National de la Résistance », tel que détaillés dans le prédit acte de constitution du 29 août 2017, approuvé par le Ministre de la Justice en date du 17 septembre 2017 ; ce qui est expressément reconnu par les parties comparantes.

#### **VI. Entrée en jouissance**

L'entrée en jouissance des prédites parcelles et bâtiments aura lieu le jour de l'approbation des présentes par les autorités compétentes.

#### **VII. Droits et obligations de l'emphytéote**

L'Emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds et des constructions et bâtiments qui s'y trouvent, sous réserve des restrictions prévues au présent acte. Il a la faculté notamment d'hypothéquer son droit pour la durée de sa jouissance, sous réserve des restrictions prévues au présent acte.

L'Emphytéote s'oblige et oblige ses héritiers, légataires, ayants droit et ayants cause à ne rien faire qui puisse diminuer la valeur du terrain et des constructions faisant l'objet des présentes. Si l'immeuble construit sur le terrain faisant l'objet du présent droit d'emphytéose venait à périr et que sa reconstruction devenait nécessaire, l'Emphytéote s'oblige et oblige ses héritiers, légataires, ayants droit et ayants cause, à soumettre ses plans pour approbation préalable à la Ville et cela sans préjudice de l'obtention de toute

autre autorisation généralement quelconque de la part des autorités compétentes.

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

### **VIII. Expiration du droit d'emphytéose**

A l'expiration du droit d'emphytéose, la Ville ou ses ayants cause se réservent l'option:

- soit de proposer une prolongation du droit d'emphytéose pour une durée et à des conditions à déterminer entre parties;

- soit de reprendre toutes les constructions y compris tout aménagement ou modification érigés sur les parcelles louées par l'Emphytéote.

Dans l'hypothèse où le droit d'emphytéose n'est pas prolongé, la Ville ne redoit aucun paiement pour la reprise desdites constructions, y compris tous aménagements, modifications et ajoutes effectués par l'Emphytéote, sous condition que la Ville continue à exploiter les bâtiments en question comme Musée de la Résistance et/ou tout autre utilisation d'utilité publique, à l'exclusion de toute opération à but de lucre.

Si, dans cette hypothèse, la Ville utilise lesdits bâtiments à une opération à but de lucre endéans un délai de cinq (5) années après la fin du premier bail emphytéotique, elle devra rembourser la valeur du gros-œuvre fermé des aménagements et transformations seulement effectués par l'Emphytéote, à la valeur et telles que ces éléments existeront à la fin du droit d'emphytéose. La valeur du terrain et des constructions existantes actuellement au jour de la constitution du présent droit d'emphytéose ne sera pas prise en considération pour la fixation du prix de rachat.

En vue de la fixation de la valeur de rachat, les parties désigneront chacune un expert avec pour mission d'estimer la valeur en question.

Au cas où les deux experts amiables commis ne peuvent s'accorder quant à leur conclusion, ils ont le pouvoir de désigner un tiers expert pour se départager. Le tiers expert statuera alors en dernier ressort.

Au cas où l'une des parties ne procéderait pas à la désignation de son expert dans un délai de deux (2) mois, l'autre partie aurait la possibilité de saisir le Président du tribunal d'arrondissement pour qu'il soit procédé à cette nomination.

En tout état de cause, l'Emphytéote ne peut pas enlever les constructions ou aménagements par lesquelles il a amélioré l'immeuble, ni celles qu'il a été tenu

de réaliser, respectivement qui existent actuellement sur le terrain (voir l'état des lieux).

A la fin de l'emphytéose, la Ville a contre l'Emphytéote une action personnelle en dommages-intérêts pour les dégradations occasionnées par la négligence et le défaut d'entretien de l'immeuble, ainsi que pour la perte des droits que l'Emphytéose laissé prescrire par sa faute.

#### **IX. Cession à un tiers**

Toute aliénation de quelque nature que ce soit du présent droit d'emphytéose et/ou des bâtiments et constructions érigées sur les prédites parcelles sont soumises à autorisation préalable par la Ville.

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

#### **X. État des lieux**

Conformément à l'article 13-4. de la loi du 22 octobre 2008 portant sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie, les parties ont dressé, en date du 16 septembre 2021, un état des lieux détaillant le terrain et les bâtiments et constructions faisant l'objet du présent droit d'emphytéose.

Une copie dudit état des lieux, après avoir été signée "ne varietur" par les comparants et le notaire instrumentant, reste annexée au présent acte pour être formalisée avec celui-ci.

Les parties s'engagent à dresser un état des lieux complémentaire après achèvement des travaux en cours selon leur convention séparée.

#### **XI. Conditions générales et spéciales**

a) Les parcelles, bâtiments et constructions détaillés ci-avant sont données à bail emphytéotique:

- dans l'état où ils se trouvent à l'heure actuelle, sans garantie de la part de la Ville quant à l'état du sol, du sous-sol ou des constructions en question ;

- sans garantie de la contenance cadastrale, même au cas où cette dernière devait dépasser un vingtième en plus ou en moins, sans que cette variation puisse entraîner une modification de la redevance;

- avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues ou discontinues.

b) L'Emphytéote aura pendant la durée du bail le droit d'user des terrains donnés en emphytéose, des constructions qui y sont construites actuellement ainsi que des constructions et modifications qu'il pourra faire à l'avenir, le droit au bail comportant propriété avec droit d'accession des constructions pendant la durée du bail et incluant le droit de superficie pendant cette même durée.

L'emphytéote aura encore le droit, à ses frais exclusifs, de restaurer, de transformer et d'aménager les immeubles qui s'y trouveront, de faire l'implantation de nouvelles constructions ou de nouveaux aménagements, le tout sous réserve des autorisations le cas échéant requises.

Les parties conviennent expressément que le présent bail emphytéotique est conclu dans le but exclusif d'aménager, d'entretenir et de gérer le Musée national de la Résistance, conformément à l'objet social de de la « Fondation Musée National de la Résistance ».

Il est entendu toutefois qu'aucune garantie n'est donnée à l'Emphytéote par rapport à l'obtention des autorisations d'exploitation le cas échéant requises, d'un permis de construire, d'une permission de voirie, respectivement par rapport à des modifications de tels permis au cas où ils auraient été obtenus.

**c)** Il incombe à l'emphytéote d'arrêter avec les voisins l'implantation des murs mitoyens délimitant et séparant les propriétés voisines de la propriété immobilière donnée en bail emphytéotique, l'emphytéote prenant à sa charge tous les frais encourus à ce sujet.

**d)** L'Emphytéote, titulaire du bail emphytéotique, assumera seul la responsabilité civile par rapport à tous dommages que de tierces personnes ou des biens pourraient subir notamment :

- du chef de l'édification de constructions ou d'autres travaux qu'il pourrait être amené à effectuer sur le terrain donné en emphytéose ;

- du chef des bâtiments et constructions existant actuellement et dans le futur sur les parcelles en question ;

- du chef de l'entretien des lieux et en général suite à la fréquentation des lieux par des tiers ;

sans que la Ville puisse être recherchée ou incommodée à ce sujet.

Plus spécialement, l'Emphytéote tiendra à ces sujets la Ville quitte et indemne de toutes condamnations éventuelles à dommages intérêts au profit de tierces personnes.

**e)** L'Emphytéote s'oblige expressément à contracter à ces fins toutes les assurances d'incendie, de responsabilité civile, d'exploitation et autres qui s'imposent. Il s'oblige, à première demande de la Ville, à produire les polices des assurances conclues et les quittances des primes échues et payées.

**f)** L'Emphytéote payera en sus des redevances, sans répétition contre la Ville, et pendant toute la durée du bail emphytéotique, les contributions foncières et autres impôts, taxes et charges de toute nature, tant sur le fonds que sur les constructions, même ceux dont la Ville pourrait être tenue par la loi.

**g)** L'Emphytéote s'engage à s'opposer à toutes usurpations et empiètements sur les propriétés données à bail par des tierces personnes et de prévenir la Ville de tous ceux qui pourraient avoir lieu, à peine d'en demeurer garant et responsable.

**h)** En dehors de son droit de restaurer, d'aménager, de transformer et de reconstruire les constructions qu'il fera construire et de faire des aménagements sur ledit terrain pendant la durée du bail emphytéotique, l'emphytéote aura le droit d'implanter aux abords de la propriété et sur les façades des bâtiments, donnés à bail les enseignes qu'il jugera utiles, étant entendu qu'il observera à ces sujets toutes les prescriptions administratives et de police, et en assumera la responsabilité de fonctionnement et de bon état.

**i)** Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu au présent acte, les dispositions légales en matière de bail emphytéotique sont applicables.

**j)** En cas de violation grave des clauses et conditions détaillées dans les présentes par l'Emphytéote, la Ville est autorisée à résilier le présent bail emphytéotique par lettre recommandée avec accusé de réception, en laissant un préavis de trois mois.

## **Deuxième Chapitre: SERVITUDES**

Afin de permettre la bonne exploitation des prédites parcelles, bâtisses et constructions en tant que « Musée national de la Résistance », la Ville concède par les présentes, à titre de servitude par le fait du père de famille, au profit des prédites parcelles 1417/13940, 1419/19509 et 1419/19510, la servitude suivante :

Une servitude de tréfonds, ainsi que d'accès et d'usage exclusif sur **une partie du sous-sol (cave reliée directement à la cave du bâtiment du musée – parcelles 1417/13940, 1419/19509 et 1419/19510)** de l'immeuble cadastré Ville d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch Nord, (i) numéro 1419/19472, lieu-dit « rue Louis Pasteur », place (occupée) bâtiment à habitation, partie bâtiment, contenant 1 are et 23 centiares et (ii) numéro 1418/19469, lieu-dit: « rue Louis Pasteur », place (occupée) partie bâtiment, contenant 2 centiares ; l'assiette étant définie par les points A-B-C-D détaillés sur les plans annexés aux présentes, signés « ne varietur » par les comparants et le notaire instrumentaire.

Cette partie de la cave sert de locaux techniques et de dépôt au Musée national de la Résistance et en forme un élément essentiel.

L'Emphytéote est spécialement autorisé à effectuer tout percement et raccordement nécessaire entre ladite cave et les bâtiments implantés sur les prédites parcelles objet de son droit d'emphytéose.

Il est expressément convenu entre parties qu'en cas d'aliénation des prédites parcelles 1419/19472 et 1418/19469 par la Ville, la Ville fera dresser un cadastre vertical détaillant la prédite partie de la cave de cet immeuble, objet de cette servitude, comme lots privatifs, et que ces lots seront alors intégrés dans le bail emphytéotique pour être pareillement loués à l'Emphytéote.

Ces servitudes s'imposent aux propriétaires successifs desdits immeubles.

Les prédites servitudes sont constituées à titre gratuit pendant toute la durée du bail emphytéotique concédé par les présentes, y compris ses prolongations éventuelles.

La parcelle 1417/13941 appartient à la Ville depuis l'origine de l'Administration du Cadastre et de la Topographie. La Ville est propriétaire de la prédite parcelle 1419/19472 pour l'avoir reçue, sous l'ancien numéro cadastral 1419/9303 par succession testamentaire suivant déclaration de succession numéro 664 du 7 juillet 2000 et de la prédite parcelle 1418/19469 pour l'avoir acquise aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire instrumentant en date du 1<sup>er</sup> octobre 2021, qui sera transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg dès avant ou en même temps que les présentes.

#### Situation hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques compétent à Luxembourg.

Si, lors de cette formalité, il existe des inscriptions hypothécaires, le bailleur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation qui lui sera faite au domicile ci-après élu.

#### Approbation.

La présente transaction reste soumise à l'approbation du Conseil Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette et des autorités compétentes.

#### Élection de domicile.

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

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

Les parties déclarent, en application de la loi du 12 novembre 2004, telle qu'elle a été modifiée par la suite, être les bénéficiaires effectifs de l'opération immobilière faisant l'objet des présentes et certifient que les fonds/biens/droits

ne proviennent pas d'une infraction visée aux articles 506-1 du Code Pénal et 8-1 de la loi modifiée du 19 février 1973 concernant la vente de substances médicamenteuses et la lutte contre la toxicomanie (blanchiment), respectivement d'un acte de terrorisme tel que défini à l'article 135-1 du Code Pénal (financement du terrorisme).

Loi du 28 janvier 1948.

Avant de clore et conformément à la loi, le notaire instrumentaire a donné lecture aux parties, des articles 1 à 4 et 29 de la loi du vingt-huit janvier mil neuf cent quarante-huit, tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession et il leur en a expliqué la portée dans une langue d'elles connue.

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

Déclarations générales.

Les parties déclarent que leur identité est conforme à celle indiquée en tête des présentes et qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens.

La partie venderesse déclare qu'à la date du présent acte, il n'existe aucun litige ou menaces de propriétaires fonciers adjacents ou autres, et relatifs aux droits et biens immobiliers présentement vendus et qu'elle n'a pas connaissance de faits qui risquent de donner lieu à un tel litige.

Pouvoirs

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire instrumentant, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour notamment mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et relatifs à l'état civil.

DONT ACTE.

Passé à Esch-sur-Alzette, date qu'en tête des présentes.

Et après lecture faite et interprétation donnée dans une langue d'eux connue, les comparants, connus du notaire instrumentaire par nom, prénom, état et demeure, ont signé le présent acte avec le notaire, qui certifie leur état civil dans le cadre et conformément aux dispositions de la loi du 26 juin 1953.