



Ville d'Esch-sur-Alzette  
Secrétariat  
Annonce publique de la séance :  
le 19 juin 2020  
Convocation des conseillers :  
le 19 juin 2020



## Délibération du Conseil Communal de la ville d'Esch-sur-Alzette

Séance du 26 juin 2020

Présents : Georges Mischo, Député-maire, Martin Kox, André Zwally, Mandy Ragni, Echevins, Vera Spautz, Henri Hinterscheid, Jean Tonnar, Daniel Codello, Mike Hansen, Jeff Dax, Luc Majerus, Christian Weis, Bruno Cavaleiro, Marc Baum, Daliah Scholl, Line Wies, Conseillers, Tom Bleyer, Jean-Paul Espen, Secrétaire général, Luc Theisen, Conseiller  
Excusés : Pierre-Marc Knaff, Echevin

### Le Conseil Communal;

**Objet : 6.7. Acte de vente relative à une parcelle sise "rue Gabriel Lippmann"; décision**

Considérant qu'il s'agit d'un acte de vente par devant Maître Meyers par lequel la Ville vend à Madame Simone Marie Catherine CASEL une parcelle sise à Esch-sur-Alzette, rue Gabriel Lippmann, inscrite au cadastre comme suit:

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

Numéro 2771/19395, lieu-dit: « rue Gabriel Lippmann », place, contenant 02 ares 74 centiares;

Considérant que la présente vente a été consentie et acceptée moyennant le prix de 246.600.-€

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988;

Sur la proposition du collègue des bourgmestre et échevins et après en avoir délibéré conformément à la loi communal, tel que modifiée, et la loi du 24 juin 2020 portant introduction de mesures temporaires relatives à la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 et à la loi modifiée du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile dans le cadre de la lutte contre le Covid-19,

Tous les membres du conseil communal étant présents physiquement sauf les conseillers BLEYER Tom (procuration) et WIES Line (procuration),

**approuve  
avec 16 voix oui et 2 abstentions**

l'acte de vente par devant Maître Meyers entre la Ville d'Esch-sur-Alzette et Madame Simone Marie Catherine CASEL.

en séance

date qu'en tête

Suivent les signatures

Esch-sur-Alzette, le  
Pour expédition conforme,  
Le secrétaire général

10/07/2020

Bourgmestre



Secrétariat Général

Patricia GONCALVES

19/08/2020

n° Ti/134/20

Vu et approuvé

Luxembourg, le 13 août 2020

Pour la Ministre de l'Intérieur

p.s.d.

**VENTE**

**No. 14143 Du 26 juin 2020**

L'an deux mille vingt, le vingt-six juin.

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

**Ont comparu:**

D'UNE PART COMME VENDEUR

**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 Pim KNAFF, échevin, demeurant à Esch/Alzette

Madame Mandy RAGNI, échevine, demeurant à Esch-sur-Alzette,

ci-après dénommé "la partie venderesse" ;

D'AUTRE PART COMME ACQUEREUR

Madame **Simone Marie Catherine CASEL**, médecin, née à Esch/Alzette le 06 octobre 1965, matricule n° 1965 10 06 16629,

épouse de Monsieur Jean-Régis HADJI-MINAGLOU avec lequel elle déclare être mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Pierre VAN DEN EYNDE, notaire de résidence à Saint-Josse-Ten-Noode (Belgique) en date du 30 mai 1995, demeurant à L-1747 Luxembourg, 27, Op Der Heed;

ci-après dénommée "la partie acquéreuse", d'autre part;

qui déclare en ce qui concerne les droits fiscaux, **renoncer à l'abattement fiscal**, et reconnaît que le notaire instrumentaire lui a donné connaissance des dispositions de la loi du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, telle que modifiée.

La partie acquéreuse déclare :

- qu'elle a parfaitement connaissance que le bénéfice de l'abattement est subordonné à la condition que le présent acte notarié contienne expressément les clauses prévues à l'article 7 de la loi, à défaut de quoi le bénéfice de l'abattement ne pourra pas être accordé par l'administration de l'enregistrement même au cas où ultérieurement elle occuperait la maison acquise ou construirait sur le terrain acquis dans les délais prévus par la loi ;
- qu'elle n'envisage pas d'habiter dans l'immeuble acquis ;
- qu'elle dispense expressément le notaire instrumentaire d'insérer dans le présent acte les clauses prévues à l'article 7 de la loi précitée.

La partie acquéreuse déclare, dans le cadre de l'article 17 de loi modifiée du 17 août 1935, **ne pas** acheter en vue de la revente.

Lesquelles parties comparantes ont requis le notaire instrumentaire de documenter comme suit l'acte de vente qu'ils ont arrêté et conclu entre eux:

La partie venderesse déclare par les présentes avoir vendu, cédé et transporté en pleine propriété, en s'obligeant à toutes les garanties de fait et de droit, à la partie acquéreuse, ici présente et ce acceptant, tous ses droits et parts de l'immeuble suivant, inscrit au cadastre comme suit:

Une parcelle sise à Esch/Alzette, rue Gabriel Lippmann, inscrite au cadastre comme suit:

**- Commune d'Esch/Alzette, section A d'Esch/Alzette -**

Numéro **2771/19395**, lieu-dit: "rue Gabriel Lippmann", place, contenant **02 ares 74 centiares**

Origine de propriété.

La partie venderesse est devenue propriétaire des prédits immeubles comme suit :

- partie pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Jean-Paul MEYERS, notaire de résidence à Esch/Alzette, en date du 06 décembre 2019, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 17 janvier 2020, volume 2571, numéro 77,
- partie pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente sous forme administrative en date du 04 mars 1998, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 25 juin 1998, volume 1140, numéro 86,
- partie pour l'avoir acquis aux termes d'une adjudication publique reçu par Maître René WAGNER, alors notaire de résidence à Esch/Alzette, en

date du 03 novembre 1960, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 21 novembre 1960, volume 125, numéro 96.

- partiellement aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Jacques DELVAUX, alors notaire de résidence à Esch/Alzette, en date du 19 janvier 1995, respectivement en date du 26 janvier 1995, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 28 juin 1995, volume 1016, numéro 26.

#### Prix de vente.

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de vente de **deux cent quarante-six mille six cent euros (246.600,- €)**

Ce prix est payable par la partie acquéreuse endéans six semaines à partir de l'approbation de l'acte notarié par les autorités compétentes.

Toute somme encore due à son échéance sera productive d'intérêts annuels au taux légal, sans sommation préalable et sans que pour cela un prolongement du délai de paiement ne soit accordé.

Tous les paiements se feront sans déduction et à l'exclusion de toute compensation, en bonnes espèces ayant cours dans les caisses de l'État, entre les mains et contre les quittances du notaire soussigné, sans que celui-ci ne puisse être considéré comme notaire receveur à ce constitué.

#### 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 droits et biens immobiliers présentement vendus seront grevés du privilège du vendeur et de l'action résolutoire expressément réservés par la partie venderesse.

#### Clause de voie parée.

Dans tous les cas d'exigibilité du prix de vente en principal et accessoires, la partie venderesse aura le droit de faire vendre publiquement les biens et droits immobiliers faisant l'objet de la présente vente par le ministère d'un notaire de son choix, et sans autres formalités que celles prévues à l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile, pour se faire payer sur le prix de la vente publique à due concurrence le prix de la présente vente en principal et accessoires.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est requis de bien vouloir

mentionner cette clause dans l'inscription d'office à prendre en vertu des présentes.

Pouvoir.

La partie venderesse donne pouvoir à

1. pour postposer l'inscription d'office du présent acte à toute inscription à prendre par une ou plusieurs banques ou autres instituts de crédit disposés à faire le financement de la présente vente à la partie acquéreuse ;
2. pour donner avant ou après paiement intégral mainlevée de toutes inscriptions à prendre en vertu des présentes et pour renoncer au privilège du vendeur et à l'action résolutoire.

Droit de préemption.

Sur la demande expresse du notaire instrumentaire, la partie venderesse déclare que l'objet de vente n'est grevé d'aucun droit de préemption au profit d'un tiers.

Entrée en jouissance.

L'entrée en jouissance aura lieu à partir de l'approbation du présent acte par les autorités compétentes.

Clauses et conditions.

1.- La partie acquéreuse prend les biens et droits immobiliers présentement vendus dans l'état dans lequel ils se trouvent actuellement, avec toutes les appartenances et dépendances, sans garantie de la part de la partie venderesse et sans pouvoir exercer aucun recours contre la partie venderesse pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état du sol ou sous-sol, vétusté, dégradations quelconques, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, mitoyennetés, communautés ou alignement pouvant y être afférents, sous réserve de l'application de l'article 1646-1 du Code Civil.

2.- La partie acquéreuse souffrira toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes, légales et conventionnelles, qui pourraient être attachées aux biens et droits immobiliers présentement vendus. 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.

La partie venderesse déclare qu'elle n'a personnellement créé aucune

servitude et qu'il n'est pas à sa connaissance qu'il en existe une à charge des biens et droits immobiliers présentement vendus.

3.- Il n'y aura de part et d'autre ni garantie ni répétition, soit pour raison de mauvais état, soit pour erreur dans la désignation cadastrale ou pour différence entre la mesure réelle et celle exprimée ; une telle différence, excédât-elle même un vingtième, serait au profit ou à la perte de la partie acquéreuse.

4.- La partie acquéreuse sera tenue de respecter les baux, soit verbaux, soit écrits, pouvant exister et sera par contre subrogée à partir de l'entrée en jouissance dans les droits de la partie venderesse contre les locataires ou fermiers.

Sur demande expresse du notaire instrumentant, la partie venderesse déclare qu'il n'existe ni bail oral ni bail écrit, ni aucune autre charge, obligation ou droit, grevant l'objet présentement vendu et entravant la libre jouissance par la partie acquéreuse de l'immeuble présentement vendu.

5.- A partir de l'entrée en jouissance, toutes les impositions et contributions grevant les biens et droits immobiliers vendus seront à charge de la partie acquéreuse.

6.- Les biens et droits immobiliers vendus sont vendus pour libres de toutes charges hypothécaires et privilégiées et de tous droits de résolution dans le chef de la partie venderesse ou de ses auteurs en ce sens que, s'il en existait, le produit de la vente serait employé jusqu'à due concurrence à les éteindre. Le notaire instrumentaire est chargé de provoquer la radiation à l'amiable aux frais de la partie venderesse. La partie acquéreuse ne pourra différer ou refuser le paiement du prix de vente en vertu de l'article 1653 du Code Civil.

7.- Tous les frais et honoraires des présentes sont à charge de la partie acquéreuse qui déclare se réserver le droit d'élire command, toutes les parties en étant solidairement tenues envers le notaire.

Toutes les obligations à charge de la partie acquéreuse résultant du présent acte sont solidaires et indivisibles et lient pareillement ses héritiers et ayants-cause.

8.- Le notaire instrumentaire informe la partie acquéreuse que d'après l'attestation datée du 29 mai 2020, délivrée par le Ministère du Développement durable et des infrastructures ladite parcelle ne fait pas partie d'un projet de plan directeur sectoriel prévu par la loi 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.

Ladite attestation, après avoir été signée « ne varietur » par les comparants et le notaire instrumentant, restera annexée au présent acte pour être formalisée avec lui.

9.- Les parties déclarent que la présente vente est conclue sous la condition expresse, acceptée de part et d'autre, que la partie acquéreuse fait construire une construction conforme aux règlements applicables sur la parcelle présentement acquise, que les travaux de construction dudit immeuble doivent avoir commencé au plus tard dans un délai de cinq (5) ans à compter des présentes et que la construction dudit immeuble doit être achevée au plus tard dans un délai de sept (7) ans à compter des présentes. Les parties conviennent expressément que si la prédite condition et les prédits délais ne sont pas respectés par la partie acquéreuse, la Ville d'Esch/Alzette a le droit de demander la rétrocession du bien immobilier objet des présentes pour le prix de **deux cent quarante-six mille six cent euros (246.600,- €)**. La partie acquéreuse s'engage et engage ses ayants-droits de passer l'acte notarié de rétrocession de ce terrain en cas de non-respect des conditions détaillées ci-avant sur première demande de la Ville d'Esch/Alzette. Il est encore convenu qu'en cas de rétrocession, la partie acquéreuse devra remettre l'immeuble objet des présentes dans son pristin état, tel qu'il existe au jour de la présente vente.

Il est précisé que la construction à réaliser par la partie acquéreuse devra être conforme au Plan d'Aménagement Général de la Ville d'Esch/Alzette et/ou à tout Plan d'Aménagement Particulier le cas échéant applicable, que la partie acquéreuse devra solliciter et obtenir les autorisations nécessaires pour la réalisation des constructions à ériger suivant les procédures légales et réglementaires applicables, et que la prédite condition n'emporte pas en soi autorisation de construction de la part de la Ville d'Esch/Alzette.

Les parties déclarent en faire leur propre affaire.

#### **Droit de préemption**



La Ville d'Esch/Alzette, partie venderesse, se réserve expressément un droit de préemption sur l'immeuble objet des présentes en cas d'aliénation dudit immeuble par la partie acquéreuse, Madame Simone CASEL, ce qui est accepté par la partie acquéreuse.

Ce droit de préemption s'exercera aux conditions suivantes :

Dans l'hypothèse où la partie acquéreuse envisage de céder, vendre ou autrement aliéner la parcelle objet des présentes, sans qu'une construction n'ait été réalisée sur cette parcelle, la partie acquéreuse est tenu de communiquer par lettre recommandée à la Ville d'Esch/Alzette les noms, prénoms, états et demeures du repreneur envisagé, ainsi que les conditions de la transmission, le prix de vente, les modalités de paiement et les conditions de la cession.

La Ville d'Esch/Alzette peut dans ce cas de figure demander que le terrain lui soit vendu pour le prix fixe de **deux cent quarante-six mille six cent euros (246.600,- €)**.

La Ville d'Esch/Alzette est tenu d'informer la partie acquéreuse par lettre recommandée endéans les deux mois qui suivent la réception de la lettre recommandée lui communiquant l'intention d'aliénation, sur leurs intentions de faire valoir ce droit de préemption ou non.

Si la Ville d'Esch/Alzette n'a pas répondu dans le délai de deux mois, l'acte d'aliénation pourra être reçu avec la tierce personne au prix et sous les conditions tels que communiqués par la prédite lettre recommandée.

Si la Ville d'Esch/Alzette a déclaré faire valoir son droit de préemption, priorité est accordée à elle.

Il est précisé qu'en cas de transmission de l'immeuble objet des présentes à une partie tierce, cette dernière devra s'engager à respecter l'obligation de construire ladite parcelle dans les conditions et les délais détaillés ci-avant au point 9, et que le droit de préemption de la Ville d'Esch sera maintenu et opposable à tout propriétaire successif tant que ladite parcelle n'est pas construite. Lesdites clauses et conditions devront être mentionnées par tout acte translatif de propriété ultérieur avec les précisions que les délais prévus point 9 ci-avant commencent à courir en tout état de cause à partir de la date des présentes (date de l'acte) et ne sont pas réajustés en cas d'acte translatif de propriété.

Le présent droit de préemption s'applique pour toute aliénation sous quelque forme que ce soit.

Par exception à ce qui précède, en cas d'aliénation dudit bien immobilier à un membre de la famille proche de la partie acquéreuse, jusqu'au troisième degré inclus, le prédit droit de préemption ne joue pas. Cependant dans cette hypothèse, le nouveau propriétaire sera toujours tenu de respecter l'obligation de construire ladite parcelle dans les conditions et les délais détaillés ci-avant au point 9, et le prédit droit de préemption renaîtra au profit de la Ville d'Esch en cas de nouvelle aliénation dans les mêmes termes tels que définis ci-avant.

### Certificat

L'Administration Communale de la Ville d'Esch/Alzette, en date du 17 juin 2020 et du 15 juin 2020 a adressé au notaire instrumentaire un certificat repris in extenso :



Ville d'Esch-sur-Alzette

Esch-sur-Alzette, le 17 juin 2020

Maître Jean-Paul Meyers, Notaire  
A l'att. de Mme Claudia Rouckert  
7, rue Xavier Brasseur  
L-4040 Esch-sur-Alzette

Concerne : parcelle 2771/19395 « Rue Gabriel Lippmann »

Maître,

Par la présente, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les Informations de la parcelle concernée. Les données correspondent au projet d'aménagement général, saisine du conseil communal du 08.03.2019.

Je vous confirme également que l'aménagement des infrastructures nécessaires concernant ledit terrain est achevé.

Veuillez agréer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées.

  
Georges Mischo  
Député-maire



Ville d'Esch-sur-Alzette

Esch-sur-Alzette, le 15 juin 2020

Parcelle numéro : 2771/19395, section A d'Esch-Nord

Projet d'aménagement général (saisine du 08.03.2019)

Zone urbanisée ou destinée à être urbanisée :	Zone d'habitation 1
Zone verte :	-
Zone superposée :	Plan d'aménagement particulier approuvé (PAP)
Zone ou espace en exécution de dispositions spécifiques relatives :	-

Projet d'aménagement particulier quartiers existants (saisine du 08.03.2019)

Spécificités de la zone	-
-------------------------	---

Maison unifamiliale

Projet de plans directeurs sectoriels

Projet de plan directeur sectoriel « logement » (PSL) - droit de préemption

Projet de plan directeur sectoriel « transports » (PST) - droit de préemption

Ville d'Esch-sur-Alzette  
Boîte Postale 145 · L 4002 · Esch-sur-Alzette  
Tél. (+352) 2754 7777  
www.esch.lu

Martine PAUL  
Division du Développement Urbain  
Tél. (+352) 2754 3650  
martine.paul@villeesch.lu

page 1/1

lequel certificat après avoir été signé « ne varietur » par les comparants et le notaire instrumentaire, restera annexé au présent acte, avec lequel il sera formalisé.

Approbation.

La présente transaction reste soumise à l'approbation du Conseil

Communal de la Ville d'Esch/Alzette ainsi que des autorités supérieures 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 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.

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.

Fait et 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.

(signé) Casel S., Casel, Mischo, Kox, Zwally, Knaff, Ragni, Jean-Paul Meyers,

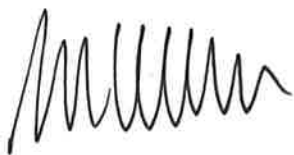
---

POUR COPIE CONFORME

délivrée à l'Administration Communale d'Esch/Alzette aux fins d'approbation et des autorités compétentes.

Esch-sur-Alzette, le 26 juin 2020

N° Ti/134/20  
Vu et approuvé  
Luxembourg, le 13 août 2020  
Pour la Ministre de l'Intérieur  
p.s.d.



Secrétariat Général  
Patricia GONCALVES

19/08/2020