

ÉCHANGE

Numéro du

L'an deux mille dix-huit, le

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

ONT COMPARU:

1.- L'Administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette,
numéro national 0000 5132 045,

représentée aux fins des présentes par son collègue des bourgmestre et
échevins, à savoir: Monsieur Georges MISCHO, bourgmestre, Monsieur
Martin KOX, Monsieur André ZWALLY et Monsieur Pim KNAFF,
échevins, et Madame Mandy RAGNY, échevine, tous demeurant à
Esch-sur-Alzette,

D'UNE PART

**2.- La Société Nationale Des Chemins De Fer Luxembourgeois, en
abrégé S.N.C.F.L.,** numéro national 1946 2600 014, inscrite au Registre
de Commerce et des Sociétés à Luxembourg, sous le numéro B. 59.025,
établie et ayant son siège social à L-1616 Luxembourg, 9, place de la
Gare, ici représentée par Monsieur Marc WENGLER, Directeur Général,
demeurant professionnellement à L-1616 Luxembourg, 9 place de la
Gare,

nommé à cette fonction en vertu d'une résolution prise par le Conseil
d'Administration en date du 11 décembre 2013, dont un extrait a été
publié au Mémorial C, numéro 1049 du 24 avril 2014, et habilité à
engager la société par sa seule signature en vertu d'une délégation de
pouvoir consentie au Directeur Général par le Conseil d'Administration
en sa séance du 24 février 2014,

Monsieur Marc WENGLER, à ce non présent, mais ici représenté par Monsieur Georges AUDRY, Géomètre officiel, demeurant professionnellement à Luxembourg, en vertu d'une procuration sous seing privé donnée à Luxembourg, le

laquelle procuration, après avoir été signée « ne varietur » par tous les comparants et le notaire instrumentant, restera annexée au présent acte avec lequel elle sera soumise aux formalités d'enregistrement,

D'AUTRE PART

Lesquels comparants ont par les présentes déclaré avoir fait entre eux l'échange suivant :

Désignation

(I) La Ville d'Esch-sur-Alzette déclare céder à titre d'échange à la S.N.C.F.L.:

la parcelle inscrite au cadastre sous :

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

Numéro **1120/18585**, lieu-dit « Rue Helen Buchholtz », place, d'une contenance de **09** ares et **39** centiares.

Titre de propriété

La Ville d'Esch-sur-Alzette a acquis la prédite parcelle aux termes des actes suivants :

- Acte d'acquisition en date du 29 octobre 1927 par devant Maître Adolphe GANTENBEIN, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, acte enregistré à Esch-sur-Alzette le 7 novembre 1927 Vol. 420 Fol. 78, case 7, transcrit à Luxembourg le 9 décembre 1927, Vol.489, N° 158 et approuvé par arrêté grand-ducal du 4 juin 1928, no 367;
- Acte d'acquisition en date du 4 juin 1964, acte administratif établi par la Ville d'Esch-sur-Alzette, approuvé par arrêté grand-ducal du 11 juillet 1964, enregistré à Esch-sur-Alzette le 7 août 1964 Vol. 231 Fol. 67, case 8 et transcrit à Luxembourg II le 15 septembre 1964, Vol 185, N° 99 ;
- Acte d'acquisition en date du 10 août 1965, acte administratif établi par la Ville d'Esch-sur-Alzette, approuvé par arrêté grand-ducal le 2 février 1966, enregistré à Esch-sur-Alzette le 18 février 1966 Vol. 235

Fol. 71, case 1 et transcrit à Luxembourg II le 19 mars 1966 Vol. 211, N° 97 ;

- Acte d'acquisition en date du 18 octobre 1971 reçu par Maître Georges BOURG, alors notaire de résidence à Esch/Alzette, en date du 18 octobre 1971, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 09 février 1972, volume 308, numéro 28.

- Acte d'échange en date du 6 septembre 1972, acte administratif établi par la Ville d'Esch-sur-Alzette, approuvé par le Ministre des Travaux publics le 15 novembre 1972, approuvé en exécution de l'arrêté grand-ducal du 6 décembre 1972, enregistré à Esch-sur-Alzette le 29 décembre 1972 Vol. 251 Fol. 81, case 12 et transcrit à Luxembourg II le 8 janvier 1973 Vol. 327, N° 14 ;

- Acte d'acquisition en date du 13 septembre 1977, acte administratif établi par la Ville d'Esch-sur-Alzette, approuvé en exécution de l'arrêté grand-ducal du 18 octobre 1977, enregistré à Esch-sur-Alzette le 3 novembre 1977 Vol. 260 Fol. 72, case 3 et transcrit à Luxembourg II le 8 novembre 1977 Vol. 455, N° 137.

La parcelle A 1120/18585 est un descendant de la parcelle 1120/18508 et de la parcelle 1120/17988 suivant le mesurage n° 3060 du 18 mars 2014 dressé par Janine Bisdorff, géomètre officiel, et validé par Monsieur Gilbert Barzen, géomètre officiel de l'Administration du Cadastre et de la Topographie le 20 mars 2014.

(II) La S.N.C.F.L. déclare céder à la Ville d'Esch-sur-Alzette:

la parcelle inscrite au cadastre sous :

Commune d'Esch-sur-Alzette, section C d'Esch-Sud

Numéro **10/5133**, lieu-dit « Gare d'Esch/Alzette », place, d'une contenance de **09** ares et **46** centiares.

Titre de propriété

La Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois a acquis la parcelle inscrite au cadastre de la commune d'Esch-sur-Alzette dans la section C d'Esch/Sud, n° 10/5133, au lieu-dit « Gare d'Esch/Alzette » aux termes d'un acte d'échange en date du 22 juillet 2011 par devant l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg, , acte approuvé par le Ministère des Finances et du Développement durable et des Infrastructures le 19 septembre 2011 respectivement le 26 septembre 2011, transcrit à Luxembourg II le 7 novembre 2011 Vol. 18571 N° 28.

La parcelle C 10/5133 est un descendant d'une partie de la parcelle 10/5011 suivant le mesurage n° 3350 du 16 novembre 2017 dressé par Monsieur Georges Audry, géomètre officiel auprès de la Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois et validé par Monsieur Gilbert Barzen, géomètre officiel auprès de l'Administration du Cadastre et de la Topographie le 22 novembre 2017.

Charges et conditions

1.- Les échangistes entreront respectivement en jouissance de leur immeuble à partir de l'approbation par le Conseil Communal de l'Administration Communale d'Esch/Alzette , ainsi que par les autorités supérieures du présent acte d'échange et ils en payeront les impôts à partir du 1er janvier prochain.

2.- Les biens échangés sont garantis quittes et libres de tout droit de privilège et d'hypothèque et de toutes inscriptions quelconques; ils passeront aux échangistes respectifs dans l'état où ils se trouvent actuellement, avec toutes servitudes et tous contrats de bail pouvant les grever, mais sans garantie quant à leur état de part et d'autre.

3.- Les échangistes ne pourront former aucune réclamation l'un contre l'autre, soit pour différence de contenance en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, soit à raison de servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui pourraient grever les biens échangés, mais ils restent tenus à la garantie de droit et notamment à l'action résultant de l'article 1705 du Code civil.

4.- Les frais et honoraires des présentes sont à charge de l'Administration communale de la Ville d'Esch/Alzette, à l'exception des droits d'enregistrement et de transcription qui seront supportés par chacune des parties au titre de la parcelle leur attribuée ; les deux parties en étant solidairement tenus envers le notaire instrumentaire.

5.- Les parties s'engagent à présenter un certificat de non-inscription à délivrer par Monsieur le Conservateur des Hypothèques constatant que les immeubles vendus sont libres de toutes inscriptions hypothécaires ou privilégiées.

6.- Les parties renoncent expressément à tout privilège et à tout inscription découlant des présente ou à prendre, même d'office, en vertu des présentes, avec décharge au Conservateur des Hypothèques à cet égard.

Droit de préemption

La Ville d'Esch-sur-Alzette accorde à la SNCFL un droit de préemption sur le terrain lui cédé (numéro 10/5133) et sur le bâtiment de l'Auberge de Jeunesse qui est construit sur ladite parcelle . Ce droit de préemption s'exercera aux conditions suivantes, suivant les conditions convenues entre parties dans les termes qui suivent dès avant les présentes et dans le cadre de leur accord préalable :

« Dans l'hypothèse où la Ville d'Esch-sur-Alzette envisagerait de vendre le bâtiment de l'Auberge de Jeunesse avec terrain attenant ou une partie de l'immeuble, elle en informe la SNCFL par lettre recommandée avec un préavis de 6 mois. Cette lettre de notification devra indiquer les conditions de la cession projetée et l'identité du cessionnaire potentiel. La SNCFL pourra, au cours de cette période de six mois, exercer son droit de préemption après la notification du projet de cession.

L'investissement de l'Etat (subvention par le Ministère de la Famille et de l'intégration et/ou par le Ministère du Tourisme) sera actualisé à la date de l'exercice du droit de préemption par la SNCFL et sera retranché du prix de vente déterminé selon les modalités décrites ci-dessous.

La valeur du bâtiment de l'Auberge de Jeunesse avec terrain attenant sera déterminée par un collège de 3 experts. Chaque partie désigne son expert et ces deux experts ainsi désignés nommeront à leur tour un 3^{ème} expert qui présidera le collège. Les frais d'expertise sont partagés entre la SNCFL et la Ville d'Esch-sur-Alzette. Après la détermination du prix du marché par expertise, la SNCFL bénéficiera d'un délai de réflexion d'un mois au cours duquel elle pourra décider, soit d'acquérir définitivement l'Auberge de Jeunesse au prix ainsi fixé, soit d'abandonner son projet d'acquisition. Dans cette dernière hypothèse, la Ville d'Esch-sur-Alzette sera libre de procéder à la cession.

La SNCFL accorde à la Ville d'Esch-sur-Alzette un droit de préemption sur le terrain lui cédé et sur le bâtiment qui y sera construit dont les conditions et modalités d'exercice sont identiques à celles décrites ci-dessus. »

Entrée en jouissance

Les parties acquéreuses sont propriétaires des propriétés échangées et en auront la pleine et entière jouissance à partir de l'approbation de la présente par le Conseil Communal d'Esch-sur-Alzette, ainsi que par les autorités supérieures.

Evaluation

Les propriétés échangées sont évaluées à valeur égale de 755.000 euros.

Les propriétés à échanger de part et d'autre étant de valeur égale, le présent échange a lieu sans soulte.

Plan d'aménagement particulier

La Ville d'Esch-sur-Alzette confirme que le terrain cédé aux termes des présentes à la SNCFL (numéro 1120/18585) est couvert par le plan d'aménagement particulier « Berwart » établi par le bureau d'architecture Jim Cledes, enregistré sous le numéro 14212/59c et approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 7 juin 2005 et que la construction d'un bâtiment défini par le bloc 2 dans le lot B dudit plan d'aménagement particulier est prévu.

La Ville d'Esch-sur-Alzette déclare que la SNCFL pourra en conséquence réaliser les constructions telles que prévues par ledit plan d'aménagement particulier, sous condition de respecter les clauses et conditions dudit plan d'aménagement particulier, nonobstant l'obligation de requérir une autorisation de construction suivant les formes et procédure prescrites par la réglementation applicable.

Afin de ne pas entraver la constructibilité du terrain, les lampadaires empiétant sur le terrain du côté de la rue Berwart ainsi que tous les réseaux souterrains existant sur le terrain seront déplacés aux frais de la Ville d'Esch-sur-Alzette. Cependant la Ville d'Esch-sur-Alzette sera exempte de porter les conséquences quelconques résultant des travaux de dégarnissage, de débroussaillage et de terrassement du terrain.

Utilité publique

La Ville d'Esch-sur-Alzette déclare acquérir la parcelle n° C 10/5133 dans le contexte de la construction d'une Auberge de Jeunesse implantée sur la parcelle lui cédée. La présente acquisition est donc faite dans le but d'utilité publique.

Approbation.

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

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au Secrétariat Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Loi du 28 janvier 1948.

Avant la clôture des présentes, le notaire a donné lecture aux copartageants 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.

Les parties ont affirmé chacune séparément sous les peines édictées par l'article 29 précité qu'aucune soulte n'a été stipulée et le notaire affirme qu'à sa connaissance l'acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre.

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).

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 au Secrétariat communal de la Commune d'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.