

**VENTE DU 15 MARS 2019.**

**Numéro /19**

---

L'an deux mille dix-neuf, le quinze mars.

Pardevant Maître **Marc LECUIT**, notaire de résidence à Mersch,

**Ont comparu:**

D'une part:

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

- 1) Monsieur Georges MISCHO, bourgmestre, demeurant à L-4135 Esch-sur-Alzette, 19, rue St. Henri ;
- 2) Monsieur Martin KOX, échevin, demeurant à L-4240 Esch-sur-Alzette, 66, rue Emile Mayrisch ;
- 3) Monsieur André ZWALLY, échevin, demeurant à L-4060 Esch-sur-Alzette, 21, rue du Cinquanteaire ;
- 4) Monsieur Pim KNAFF, échevin, demeurant à L-4011 Esch-sur-Alzette, 57, rue de l'Alzette ;
- 5) Madame Mandy RAGNI, échevin, demeurant à L-4302 Esch-sur-Alzette, 26, rue Eugène Reichling ;

**ci-après dénommée « le vendeur ou la Ville ».**

D'autre part:

Monsieur **Emil ADROVIC**, employé de banque, né à Mostar (Bosnie-Herzégovine), le 24 février 1986, numéro d'identification 1986 02 24 219 27, demeurant à L-4071 Esch-sur-Alzette, 30, Rue Guillaume Capus,

agissant en son nom personnel et comme mandataire spécial de son épouse Madame **Sandra SKRIJELJ**, enseignant secondaire, née à Ljubljana (Slovénie), le 5 juillet 1986, numéro d'identification 1986 07 05 128 31, demeurant à L-4071 Esch-sur-Alzette, 30, Rue Guillaume Capus,

déclarant être mariés sous le régime matrimonial de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage,

en vertu d'une procuration sous seing privé, donnée à Esch-sur-Alzette, le 19 février 2019, laquelle procuration, après avoir été signée « Ne Varietur » par tous les comparants et le notaire soussigné, restera annexée au présent acte, avec lequel elle sera formalisée,

**ci-après dénommés « l'acquéreur ».**

Les parties aux présentes ont requis le notaire instrumentaire de documenter comme suit l'acte de vente qu'elles ont arrêté et conclu entre elles :

Le vendeur déclare par les présentes vendre, céder et transporter en pleine propriété, pour quitte et libre de toutes dettes, privilèges, hypothèques et droits de résolution, à l'acquéreur, ici présent et ce acceptant, l'élément immobilier :

Dans un immeuble en copropriété dénommé « **Résidence Nonnewisen Ilôt 4N** », sis **Esch/Alzette, 30, rue Guillaume Capus**, inscrit au cadastre comme suit :

**Ville d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord:**

**Numéro 2776/18338**, place (occupée) bâtiment à usage mixte, lieu-dit « Rue Guillaume Capus », d'une contenance de 45 ares 17 centiares,

**Numéro 2776/18253**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Louis Braille », d'une contenance de 1 are 6 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18256**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Louis Braille », d'une contenance de 1 are 2 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18259**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Louis Braille », d'une contenance de 1 are 2 centiares,

en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18262**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Louis Braille », d'une contenance de 1 are 2 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18265**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Louis Braille », d'une contenance de 1 are 2 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18268**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Louis Braille », d'une contenance de 1 are 2 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18271**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Louis Braille », d'une contenance de 1 are 4 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18274**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Sophie Germain », d'une contenance de 82 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18277**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Sophie Germain », d'une contenance de 82 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18280**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Sophie Germain », d'une contenance de 82 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18283**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Sophie Germain », d'une contenance de 82 centiares,

en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18286**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Sophie Germain », d'une contenance de 82 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18289**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Sophie Germain », d'une contenance de 82 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18292**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Sophie Germain », d'une contenance de 82 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18295**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Sophie Germain », d'une contenance de 96 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18298**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Sophie Germain », d'une contenance de 96 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18301**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Sophie Germain », d'une contenance de 82 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18304**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Sophie Germain », d'une contenance de 82 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18306**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Sophie Germain », d'une contenance de 82 centiares,

en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18308**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Florence Nightingale », d'une contenance de 1 are 6 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18311**, place (occupée) bâtiment à habitation, « Rue Florence Nightingale », d'une contenance de 1 are 3 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18314**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Florence Nightingale », d'une contenance de 1 are 3 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18317**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Florence Nightingale », d'une contenance de 1 are 3 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18320**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Florence Nightingale », d'une contenance de 1 are 3 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18323**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Florence Nightingale », d'une contenance de 1 are 3 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18326**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Florence Nightingale », d'une contenance de 1 are 3 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18329**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Florence Nightingale », d'une contenance de 1 are 3

centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres,

**Numéro 2776/18332**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Rue Florence Nightingale », d'une contenance de 1 are 6 centiares, en sous-sol uniquement, le sol et le hors-sol appartenant à des propriétaires individuels autres.

**a) en propriété privative et exclusive:**

Le lot onze avec la désignation cadastrale 011 P D 81 savoir

- l'emplacement intérieur au sous-sol d'une surface utile de 14,87 m<sup>2</sup> faisant 1,2892/1000 des parties communes de l'immeuble en copropriété,

**b) en copropriété et indivision forcée :**

**un virgule deux mille huit cent quatre-vingt-douze millièmes (1,2892/1000)** des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le sol ou terrain sur lequel l'immeuble en copropriété a été érigé.

Tel que cet élément immobilier existe et se comporte, avec tous immeubles par destination et tous droits quelconques pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Cet immeuble est placé sous le régime de la copropriété et a fait l'objet d'un règlement de copropriété, lequel se trouve désigné et défini dans un acte de base avec règlement de copropriété, reçu par les notaires Maître Marc LECUIT, de résidence à Mersch et Maître Gérard LECUIT, alors de résidence à Luxembourg, en date du 25 juin 2014, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 15 juillet 2014, volume 2043, numéro 73.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance tant de l'acte de mise en copropriété que du susdit règlement, dont il a reçu une copie, et dispense le notaire instrumentant de lui en donner lecture. Il s'oblige expressément et oblige ses héritiers, successeurs et ayants-droit d'une manière solidaire à respecter toutes les dispositions du susdit règlement.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement de copropriété et qu'il est subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations qui en découlent.

**Origine de propriété:**

La Ville est propriétaire des prédicts numéros cadastraux comme suit:

partiellement aux termes d'un acte d'échange reçu le 19 avril 1918 par Maître Charles LAVAL, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, transcrit au bureau des hypothèques à Luxembourg, le 25 juin 1918, volume 260, numéro 182,

partiellement aux termes d'un acte de vente reçu le 14 mai 1930 par Maître Paul THILL, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, transcrit au bureau des hypothèques à Luxembourg, le 12 juin 1930, volume 566, numéro 30.

partiellement aux termes d'un acte de vente reçu le 16 septembre 1950 par Maître Robert ELTER, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, transcrit au bureau des hypothèques à Luxembourg, le 25 novembre 1950, volume 953, numéro 159,

partiellement aux termes d'un acte administratif du 24 juin 1954, transcrit au bureau des hypothèques à Luxembourg, le 31 août 1954, volume 14, numéro 120,

partiellement aux termes d'un acte de vente reçu le 24 juin 1954 par Maître Tony BERNARD, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, transcrit au bureau des hypothèques à Luxembourg, le 22 septembre 1954, volume 16, numéro 49,

partiellement aux termes d'un acte de vente reçu le 7 juillet 1954 par Maître Tony BERNARD, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, transcrit au bureau des hypothèques à Luxembourg, le 22 septembre 1954, volume 16, numéro 50,

partiellement aux termes d'un acte de vente reçu le 20 juillet 1954 par Maître Robert ELTER, alors notaire de résidence à Esch-

sur-Alzette, transcrit au bureau des hypothèques à Luxembourg, le 27 octobre 1954, volume 18, numéro 40,

partiellement aux termes d'un acte de vente reçu le 30 décembre 1955 par Maître Nicolas-Jean POOS, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 30 décembre 1955, volume 43, numéro 12,

partiellement aux termes d'un acte administratif du 14 août 1987, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 10 décembre 1987, volume 714, numéro 83,

partiellement aux termes d'un acte de vente reçu le 1 mars 1989 par Maître Norbert MULLER, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 10 août 1990, volume 809, numéro 91,

partiellement aux termes d'un acte de vente reçu les 12 et 19 février 1992 par Maître Jacques DELVAUX, alors notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 17 septembre 1992, volume 901, numéro 40,

partiellement aux termes d'un acte d'acquisition administratif du 15 juin 1994, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 8 février 1995, volume 1001, numéro 60,

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

partiellement aux termes d'un acte d'échange administratif du 27 avril 2012, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 14 juin 2012, volume 1894, numéro 20.

**Dissociation conventionnelle de la colonne cadastrale :**

Les parcelles cadastrales ci-avant précisées, dont l'occupation cadastrale est reprise comme « *bâtiment à habitation* », font l'objet d'une dissociation conventionnelle de la propriété du sous-sol d'une



part et de la propriété du sol et hors-sol d'autre part, de sorte que la présomption prévue à l'article 552 du code civil ne trouve pas application.

Pour ces parcelles cadastrales, soumises à dissociation, les définitions suivantes s'appliqueront entre les propriétaires, copropriétaires et leurs ayants-droits respectivement cessionnaires et entre ce groupe de personnes et la Ville :

- **Le sous-sol comprend** le volume situé sous la dalle de couverture du parking souterrain faisant partie de la copropriété appelée « Résidence Nonnewisen Ilôt 4N ». Il comporte un niveau unique avec emplacements de parking et caves.

- **Le sol est formé** par la dalle de couverture du parking souterrain, de ses arases inférieures à ses arases supérieures, y compris les couches de protection, d'étanchéité et d'isolation.

Cette dalle couvre les diverses installations en sous-sol et est indispensable à leur fonctionnement.

- **Le hors-sol comprend** le volume situé au-dessus du sol formé par la dalle de couverture du parking souterrain, y compris tout ce qui a été, est ou sera érigé au-dessus de ladite dalle, sans limitation de hauteur et sauf stipulation contraire.

**Certificat de performance énergétique :**

Il résulte d'une attestation, délivrée par « Goblet, Lavandier & Associés » qu'aucune énergie n'est consommée pour réguler le climat intérieur des emplacements de stationnement au sous-sol de l'immeuble, de sorte qu'un certificat de performance énergétique n'est dès lors pas requis.

Laquelle attestation, après été paraphée « *ne varietur* » par les comparants et le notaire instrumentant, restera annexée aux présentes aux fins d'enregistrement.

**Prix :**

La présente vente a été consentie et acceptée moyennant le prix convenu entre parties de **VINGT-CINQ MILLE EUROS (€ 25.000,-)**.

Ledit prix est payable endéans deux (2) mois après approbation du présent acte, sans intérêts jusque-là, mais à un taux d'intérêt de retard de cinq pourcent (5%) à partir de l'échéance jusqu'à solde.

Tous les paiements sont à faire, entre les mains et contre la quittance du receveur de la Ville d'Esch-sur-Alzette ou par virement sur le compte LU22 0019 5001 0100 7000 de la Ville auprès de la banque BCEE.

**Approbations :**

Le présent acte est soumis à approbation par le Conseil Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

**Privilège du vendeur et droit de résolution :**

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, le bien immobilier présentement vendu est grevé du privilège du vendeur et de l'action résolutoire expressément réservés par le vendeur, sur interpellation afférente par les notaires.

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 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 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.

**Clause de voie parée :**

Dans tous les cas d'exigibilité du prix de vente, la Ville aura le droit de faire vendre publiquement l'immeuble vendu par le ministère d'un notaire à son choix et sans autres formalités que celles prévues par l'article 71 de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière, figurant au Nouveau Code de Procédure Civile sub article 879 et

suivants, pour du produit de la vente se faire payer en déduction ou jusqu'à concurrence du prix de vente en principal, intérêts et frais.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est requis de mentionner cette clause dans son inscription d'office.

**Assurances :**

L'acquéreur devra faire assurer à compter du jour de la jouissance effective des lieux les bâtiments acquis contre les risques de l'incendie, de la foudre et de l'explosion auprès d'une compagnie d'assurances autorisée à opérer dans le Grand-Duché et maintenir cette assurance jusqu'au parfait paiement pour solde.

En cas de sinistre, la Ville se trouvera subrogée jusqu'à due concurrence dans tous les droits de l'acquéreur contre la compagnie d'assurances et pourra faire signifier cette cession quand et à qui il appartiendra.

**DISPOSITIONS LEGALES EN MATIERE DE TVA**

La partie acquéreuse reconnaît avoir connaissance des dispositions applicables en matière d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et relatives à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécution y relatives.

La partie venderesse déclare à cet égard ne pas avoir affecté au logement à ce jour l'objet de la présente vente.

Il est encore indiqué à la partie acquéreuse que le plafond maximal pouvant être accordé par logement pour tous travaux de création ou de rénovation réalisés ou à réaliser est fixé à la somme de cinquante mille (50.000,-) euros.

Dans ce contexte, Madame SKRIJELJ déclare que l'emplacement intérieur acquis servira d'accessoire à un appartement-duplex acquis par elle aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Gérard LECUIT, alors notaire de résidence à Luxembourg et Maître Marc LECUIT, notaire de résidence à Mersch, en date du 11 décembre 2015, numéros 20753 et 1046/15 du

répertoire, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Luxembourg, le 10 février 2016, volume 2188, numéro 66.

**Conditions générales :**

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

a) L'acquéreur prendra l'objet du présent contrat dans l'état où il se trouve et se comporte à la date de ce jour, sans garantie pour vices apparents ou erreur dans la désignation cadastrale et la contenance indiquées d'après les renseignements du cadastre, toute différence entre la contenance indiquée et celle réelle excéderait-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans répétition de part ni d'autre.

La Ville reste garante des vices cachés de la chose vendue conformément à l'article 1646-1 du Code Civil.

b) L'élément immobilier est vendu et cédé tel et ainsi qu'il se contient et se comporte à ce jour, avec toutes ses appartenances et dépendances, ainsi qu'avec toutes les servitudes légales ou conventionnelles, actives ou passives, continues ou discontinues, apparentes ou occultes dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le vendeur.

A cet endroit, la Ville déclare et l'acquéreur reconnaît avoir été rendu attentif par le notaire instrumentant à l'existence des obligations et servitudes spécifiques à l'ensemble immobilier dénommé Ilôt 4-N dans le quartier « Nonnewisen-Wunnen am Park » dont l'objet des présentes est grevé, et telles que ces obligations et servitudes ont été arrêtées et définies par la Ville sous forme d'un **acte de constitution de servitudes**, reçu par les notaires Maître Marc LECUIT, de résidence à Mersch et Maître Gérard LECUIT, alors de résidence à Luxembourg, en date du 25 juin 2014, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de et à Luxembourg, le 15 juillet 2014, volume 2043, numéro 72.

L'acquéreur déclare et reconnaît avoir parfaite connaissance

des obligations et servitudes retenues dans le prédit acte de constitution de servitudes dont il reconnaît avoir reçu une copie intégrale préalablement aux présentes.

Par le seul fait de la présente vente, l'acquéreur se trouve subrogé dans tous les droits, actions et obligations résultant pour la Ville des stipulations de cet acte. Il en fera son affaire personnelle et il s'oblige à l'exécuter dans tous ses termes et à en imposer le respect à ses successeurs à tous titres.

**c) L'entrée en jouissance est fixée au jour du paiement du prix.**

**d) À compter de l'entrée en jouissance, tous impôts, taxes, contributions et charges auxquels l'objets des présentes est ou pourra être assujetti, sont sans répétition contre la Ville à la seule charge de l'acquéreur, sous réserve de l'impôt foncier pour l'année 2019 qui reste à la charge de la Ville.**

**e) L'acquéreur déclare avoir connaissance de ce que sa propriété par indivis avec les autres copropriétaires des parties communes de l'immeuble est une indivision forcée et que cette indivision ne tombe pas sous l'application de l'article 815 du Code civil.**

**f) Toutes les charges communes courantes, venues à échéance au jour de l'entrée en jouissance, restent à charge de la Ville; toutes charges communes courantes qui ne viennent à échéance que postérieurement au jour de l'entrée en jouissance, sont à charge de l'acquéreur.**

Les charges pour travaux de remise en état, de remplacement, d'amélioration et, le cas échéant, de réfection de parties communes ou d'éléments d'équipement commun, décidés par l'assemblée des copropriétaires avant le jour de l'entrée en jouissance, lors même que leur exécution ne serait pas encore commencée et/ou la charge liquide et exigible non encore décomptée, sont à charge de la Ville.

L'acquéreur reconnaît avoir été mis au courant par le notaire des dispositions de l'alinéa final de l'article 25 de la loi du 16 mai

1975 édictant la responsabilité solidaire de l'acquéreur vis-à-vis du syndicat pour les charges communes.

Toutefois, un décompte entre parties sera fait pour les avances sur frais communs payés par la Ville et les frais réels communs réduits et ce le jour de l'entrée en jouissance, la différence en plus ou en moins entre ces avances et les frais réels étant bonifiés à ou par la Ville.

Le notaire a enfin attiré l'attention des parties sur le fait qu'une lecture des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité doit être effectuée au jour de l'entrée en jouissance afin de permettre la répartition de ces frais entre ancien et nouveau propriétaire.

**g)** Tous les frais et honoraires des présentes sont à charge de l'acquéreur.

**Conditions particulières :**

**1.-** Les contrats d'abonnement qui ont été souscrits par la Ville tels que ceux relatifs au chauffage, à l'eau et à l'électricité ainsi que les polices d'assurances souscrites par la Ville relativement au bien vendu seront continués par l'acquéreur, ce à quoi celui-ci s'oblige.

**2.- Chauffage urbain**

L'énergie calorifique pour le fonctionnement du chauffage et de la production d'eau chaude des bâtiments du quartier "Nonnewisen - Wunnen am Park" est générée à partir d'une centrale de chauffage urbain.

L'énergie calorifique est distribuée vers les différents bâtiments, dont la copropriété appelée « Résidence Nonnewisen Ilôt 4N », par un circuit d'eau chaude à température élevée empruntant principalement les voies extérieures par un réseau urbain enterré dans le site et la rue pour les différents bâtiments.

Ce réseau alimente les sous-stations d'échange des différents bâtiments.

Les sous-stations sont situées dans le sous-sol de la copropriété appelée « Résidence Nonnewisen Ilôt 4N ». Leur rôle est d'assurer pour les bâtiments desservis:

- le relais de l'acheminement de l'énergie calorifique par l'intermédiaire d'un circuit collectif d'eau chaude à température modérée;

- l'adaptation et la régulation de température d'eau chaude individuellement par chaque groupe de bâtiments, en fonction des conditions climatiques extérieures et des besoins pour la préparation d'eau chaude sanitaire;

- la production d'eau chaude en direct par un échangeur de chaleur situé dans chaque unité de logement.

- le comptage par compteur collectif de l'énergie utilisée par les bâtiments y connectés. Le comptage sera facturé par le gestionnaire du réseau de chaleur (SUDCAL) directement aux propriétaires, respectivement à la copropriété de chaque bloc d'appartements (Blocs A, B et C).

L'énergie calorifique est distribuée dans les bâtiments par réseaux secondaires de tuyauteries d'eau chaude à température modérée, empruntant les sous-sols.

Ces circuits alimentent l'ensemble des radiateurs des logements.

Chaque propriétaire accepte à titre de servitude à charge de son immeuble et au profit des autres immeubles alimentés par lesdits réseaux de distribution d'énergie calorifique, la traversée des réseaux de distribution et, le cas échéant, l'installation des sous-stations d'échange avec tous leurs accessoires sur sa propriété.

Il doit y tolérer tous les travaux d'installation, d'entretien et de réparation qui se révéleront nécessaires à la conservation et au fonctionnement de ces réseaux de distribution, des sous-stations d'échange et des installations de production d'eau chaude. A cet effet il donne accès à sa propriété aux personnes chargées de la mise en place, de la vérification, des travaux de réparation et de réfection de ces installations et équipements.

Par ailleurs chaque propriétaire devra donner accès à sa propriété aux agents chargés de la lecture des compteurs de consommation d'énergie.

Les réseaux de distribution d'énergie principaux ainsi que les installations des sous-stations côté primaire sont et resteront la propriété de la société distributrice d'énergie calorifique.

Il est interdit d'aménager d'autres systèmes de chauffage et de production d'eau chaude dans les bâtiments desservis.

**3.- a)** Les emplacements pour voitures ne pourront être aliénés tant à titre onéreux qu'à titre gratuit ou loués, soit à des copropriétaires, soit à des tiers, qu'ensemble avec les locaux principaux dont ils dépendent, que ces locaux fassent partie de la copropriété ou non.

Les emplacements pour voiture qui ne dépendent d'aucun local principal sont librement aliénables et peuvent être librement loués – sont considérés comme emplacements dépendant d'un local principal ceux acquis par un propriétaire qui a, le même jour, acquis le local principal auprès de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

b) Il est strictement défendu aux propriétaires de réaliser des modifications, installations ou constructions quelconques sur ou dans leurs emplacements intérieurs respectifs, ce afin de garantir à tout moment le libre accès à toutes installations communes (tuyaux, alarme incendie, etc...).

**Droit de préemption – revente :**

Au cas où l'acquéreur envisagerait de procéder à la vente du bien faisant l'objet des présentes, la Ville bénéficiera d'un droit de préemption.

A cet effet, l'acquéreur notifiera à la Ville, par lettre recommandée à la poste avec avis de réception, son intention de vendre.

La Ville disposera alors d'un délai de trois (3) mois à partir de cette notification pour signifier à l'acquéreur l'exercice de son droit de préemption.



Le prix que la Ville aura à verser dans ce cas correspondra au prix initialement payé par l'acquéreur à la Ville ou dont il lui est redevable, quel que soit par ailleurs le prix offert par un tiers amateur, majoré en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par le Service Central de la Statistique et des Etudes Economiques (STATEC).

D'éventuelles plus-values du terrain ne seront pas prises en considération. Du prix ainsi obtenu il conviendra encore de défalquer toutes sommes généralement quelconques dues par l'acquéreur à la Ville, ainsi que toutes sommes dont la Ville serait débitrice envers des tiers pour compte de l'acquéreur.

Le prix maximal à payer par la Ville sera celui ainsi obtenu, majoré des éventuelles plus-values apportées par l'acquéreur en cours de jouissance à l'objet vendu.

La réception de l'acte notarié de retransmission à la Ville de l'objet des présentes devra intervenir dans les deux mois à compter du jour où l'exercice du susdit droit de préemption aura été notifié.

Le droit de préemption de la Ville perdra tous ses effets dans l'éventualité d'une aliénation des susdits biens par adjudication publique, tenue à la requête d'un établissement de crédit conformément aux dispositions de l'article 879 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile.

**Solidarité – indivisibilité :**

Toutes les obligations assumées aux présentes par l'acquéreur sont solidaires et indivisibles entre toutes les personnes physiques qui sont regroupées sous cette désignation, de même qu'elles sont solidaires et indivisibles entre leurs héritiers et ayants-droit.

**Continuation des clauses :**

Toutes les conditions particulières reprises au présent acte, notamment celle portant :

- sur la revente et le droit de préemption accordé à la Ville,

devront, dans l'éventualité d'une aliénation ultérieure, être imposées dans la même forme aux acquéreurs successifs, et ce, avec les conséquences prévues dans le présent acte.

Par conséquent, les mêmes droits devront être réservés dans la même forme à la Ville, au moment de toute aliénation.

**Pouvoirs :**

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

**Déclaration commune :**

Les parties déclarent, en application de la loi du 12 novembre 2004, telle qu'elle a été modifiée par la suite, être les bénéficiaires réels 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).

**Election de domicile :**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile comme suit:

La Ville en la maison communale et l'acquéreur en sa demeure.

**MENTION LÉGALE D'INFORMATION**

Pour exercer ses activités notariales et notamment la rédaction d'actes conformément aux dispositions de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat le Notaire doit collecter et traiter vos données.

Pour la réalisation de cette finalité, ces données sont susceptibles d'être communiquées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités – services publics
- les Offices notariaux participant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,
- les autres tiers en rapport avec le dossier et les obligations du notaire,
- la Chambre des Notaires,

A défaut le notaire ne pourra pas procéder aux diligences requises par la loi.

Aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données à caractère personnel qui sont recueillies sont traitées dans le strict respect du secret professionnel et ne sont pas transférées à des tiers autres.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 60 ans pour les actes, les annexes, le répertoire des actes.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, à la portabilité, d'opposition, de limitation, d'effacement (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits) des données vous concernant directement auprès du notaire.

Etude Maître Marc LECUIT

Notaire

L-7593 Beringen/Mersch, 7, rue Wenzel

**Affirmation de sincérité :**

Avant la clôture des présentes, le notaire instrumentant ont donné lecture aux parties des articles 1, 2, 3, 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 ils leur en ont expliqué la portée dans une langue d'elles connue.

Les parties affirment, chacune séparément et sous les peines de l'article 29 précité, que le présent acte exprime l'intégralité du prix de vente convenu et le notaire instrumentant déclarent à leur tour qu'à leur connaissance le présent acte n'est ni modifié ni contredit par aucune contre-lettre stipulant une augmentation du prix de vente.

**Dont acte.**

Fait et passé à Esch-sur-Alzette, en la maison communale, date qu'en tête des présentes.

Et après lecture faite et interprétation donnée aux comparants, connus du notaire par nom, prénom, état et demeure, ils ont signé le présent acte avec le notaire, lequel certifie le nom, la date et le lieu de naissance de Monsieur Emil ADROVIC d'après son passeport luxembourgeois numéro JCC4J2V5, valable jusqu'au 23 mai 2022 et de Madame Sandra SKRIJELJ d'après sa carte d'identité luxembourgeoise numéro 716035031951, valable jusqu'au 14 août 2022.