

# CONVENTION DU REMEMBREMENT URBAIN

## "PAP NONNEWISEN"

sis à ESCH-SUR-ALZETTE

### CONTENU

1. Objet du projet de remembrement	page 2
2. Parcellaire avant remembrement	pages 2-6
• Tableau des apports	
• Plan situation avant remembrement à l'échelle 1/1000	annexe A
3. Evaluation des parcelles	page 7
4. Parcellaire après remembrement	pages 7-12
• Tableau des attributions	
• Plan situation après remembrement à l'éch. 1/1000	annexe B
5. Réalisation des travaux d'infrastructure	page 13
6. Mesurage cadastral	page 13
7. Modalités financières	pages 14-16
8. Logements à coût modéré	page 16
9. Vente de parcelles en cours de projet	page 16
10. Modalités particulières	page 17
11. Durée de la convention	page 18

08 février 2019

# **Esch-Sur-Alzette : PAP Nonnewisen**

## **1 Objet du projet de remembrement**

### **1.1 But**

Le présent projet de remembrement urbain est réalisé dans l'intérêt de la mise en œuvre des projets d'aménagements particuliers dénommés « Nonnewisen 2B » et « Nonnewisen 2C » portant sur un ensemble de parcelles sis sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette, délimité au sud par le ruisseau « Dipbech », au nord par la rue Guillaume Capus, à l'ouest par le lieu-dit « Rue Gabriel Lippmann », à l'est par la rue Albert Einstein.

Le PAP « Nonnewisen 2B » a été approuvé par le conseil communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette en date du 20/12/2013 et par le Ministère de l'Intérieur en date du 25/02/2014 (Réf.16945/59c).

Le PAP « Nonnewisen 2C » a été approuvé par le conseil communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette en date du 20/12/2013 et par le Ministère de l'Intérieur en date du 25/02/2014 (Réf.16944/59c)

La présente convention est faite dans un but d'utilité publique, à savoir l'urbanisation des terrains et la construction de logements à coût modéré par la Ville d'Esch-sur-Alzette et le Fonds du Logement.

### **1.2 Procédure administrative**

Le remembrement s'effectue sous forme de remembrement à l'amiable suivant les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

### **1.3 Principe**

Les fonds à remembrer sont tous réunis en une seule masse pour être recomposés, après prélèvement des terrains pour usage public, conformément aux plans d'aménagements particuliers précités.

La répartition se fera suivant la procédure décrite au point 4 de la page 7.

## **2 Parcellaire avant remembrement**

Le parcellaire, formant l'apport de la masse à remembrer, est inscrit au cadastre de la Commune d'Esch-sur-Alzette, dans la section A d'Esch-Nord, aux lieux-dits « Rue Rosalind Franklin », « Rue Guillaume Capus », « In den Nonnenwiesen », « Rue Albert Einstein », « Bei Lankels » et « Place Adeline Pellegrino ».

Le parcellaire est plus amplement décrit sur le plan n°12098-01(d) à l'échelle 1/1000 dressé par GEOCAD Géomètre officiel S.à r.l, joint en annexe A.

Apports individuels (contenances cadastrales)

Les propriétaires contribuent dans la procédure de remembrement avec les parcelles suivantes :

2.1 Le propriétaire ESCH-SUR-ALZETTE, la Ville:

N° cadastral	Lieu-dit	Nature de culture	Contenances (ares)
2781/18618	Rue Rosalind Franklin	place	1.21
2781/18657	Rue Rosalind Franklin	pré	57.04
2786/18658	Rue Rosalind Franklin	pré	3.22
2786/18668	Rue Rosalind Franklin	place	0.12
2786/18678	Rue Rosalind Franklin	place	0.67
2787/18679	Rue Rosalind Franklin	place	0.82
2787/18689	Rue Rosalind Franklin	place	0.17
2788/18720	Rue Rosalind Franklin	place	1.68
2792/19018	Rue Guillaume Capus	pré	55.01
2797/19022	Rue Guillaume Capus	place voirie	13.53
2797/19024	Rue Guillaume Capus	pré	22.15
2799/17494	In den Nonnenwiesen	pré	109.35
2808/17495	In den Nonnenwiesen	pré	50.03
2856/18743	Rue Albert Einstein	place	36.82
p 2798/19051	Rue Guillaume Capus	place	29.28
p 2856/17983	Bei Lankels	place	5.85
p 2856/18555	Place Adeline Pellegrino	place (occupée)	3.07
		<b>Total</b>	<b>390.02</b>
<b>Quote-part de la masse à remembrer = 39.79 %</b>			

Remarque : les surfaces des parties de parcelles seront définies dans un mesurage cadastral

2.2 Le propriétaire ESCH-SUR-ALZETTE, la Ville pour 1/2 et FEDERSPIL Aline Maria Anna Elise pour 1/2:

N° cadastral	Lieu-dit	Nature de culture	Contenances (ares)
2778/15579	In den Nonnenwiesen	pré	41.35
2804/3440	In den Nonnenwiesen	pré	34.50
		<b>Total</b>	<b>75.85</b>
<b>Quote-part de la masse à remembrer = 7.74 %</b>			

- 2.3 Le propriétaire ESCH-SUR-ALZETTE, la Ville pour 1/2 et KAISER Norbert (WEIS, la veuve) pour 1/2:

N° cadastral	Lieu-dit	Nature de culture	Contenances (ares)
2776/15578	In den Nonnenwiesen	pré	37.10
2803	In den Nonnenwiesen	pré	52.50
		<b>Total</b>	<b>89.60</b>
<b>Quote-part de la masse à remembrer = 9.14 %</b>			

- 2.4 Le propriétaire ESCH-SUR-ALZETTE, la Ville pour 2/3 et FONDS DU LOGEMENT pour 1/3:

N° cadastral	Lieu-dit	Nature de culture	Contenances (ares)
2795/19020	Rue Guillaume Capus	pré	21.30
2798/12507	In den Nonnenwiesen	pré	44.70
		<b>Total</b>	<b>66.00</b>
<b>Quote-part de la masse à remembrer = 6.73 %</b>			

- 2.5 Le propriétaire ESCH-SUR-ALZETTE, la Ville pour 2/9 et FONDS DU LOGEMENT pour 7/9:

N° cadastral	Lieu-dit	Nature de culture	Contenances (ares)
2806/3940	In den Nonnenwiesen	pré	37.60
		<b>Total</b>	<b>37.60</b>
<b>Quote-part de la masse à remembrer = 3.84 %</b>			

- 2.6 Le propriétaire ESCH-SUR-ALZETTE, la Ville pour 3/8 et FONDS DU LOGEMENT pour 5/8:

N° cadastral	Lieu-dit	Nature de culture	Contenances (ares)
2781/18628	Rue Rosalind Franklin	place	0.23
2787/18699	Rue Rosalind Franklin	pré	5.86
		<b>Total</b>	<b>6.09</b>
<b>Quote-part de la masse à remembrer = 0.62 %</b>			

- 2.7 Le propriétaire DAMS Claude Rene Jean Pierre:

N° cadastral	Lieu-dit	Nature de culture	Contenances (ares)
2802/2	In den Nonnenwiesen	pré	41.00
		<b>Total</b>	<b>41.00</b>
<b>Quote-part de la masse à remembrer = 4.18 %</b>			

2.8 Le propriétaire FONDS DU LOGEMENT:

N° cadastral	Lieu-dit	Nature de culture	Contenances (ares)
2778/17490	In den Nonnenwiesen	pré	26.40
2781/18638	Rue Rosalind Franklin	place	0.06
2781/19110	Rue Rosalind Franklin	place	2.55
2781/19111	Rue Rosalind Franklin	place	2.17
2781/19112	Rue Rosalind Franklin	place	2.16
2781/19113	Rue Rosalind Franklin	place	2.17
2781/19114	Rue Rosalind Franklin	place	2.15
2781/19115	Rue Rosalind Franklin	place	2.14
2781/19116	Rue Rosalind Franklin	place	2.14
2781/19117	Rue Rosalind Franklin	place	2.13
2781/19118	Rue Rosalind Franklin	place	2.12
2781/19119	Rue Rosalind Franklin	place	2.11
2781/19120	Rue Rosalind Franklin	place	2.08
2781/19121	Rue Rosalind Franklin	place	2.08
2781/19122	Rue Rosalind Franklin	place	2.07
2781/19123	Rue Rosalind Franklin	place	2.06
2781/19124	Rue Rosalind Franklin	place	2.06
2781/19125	Rue Rosalind Franklin	place	2.05
2781/19126	Rue Rosalind Franklin	place	2.04
2781/19127	Rue Rosalind Franklin	place	3.21
2788/18700	Rue Rosalind Franklin	place	13.15
2788/18710	Rue Rosalind Franklin	place	0.37
2792/19017	Rue Guillaume Capus	place	1.85
2795/19019	Rue Guillaume Capus	place	1.70
2797/19021	Rue Guillaume Capus	place	4.61
2797/19023	Rue Guillaume Capus	place	1.45
2798/18741	Rue Albert Einstein	place (occupée)	2.32
2809/17496	In den Nonnenwiesen	pré	32.15
2811	In den Nonnenwiesen	pré	7.00
2812/1278	In den Nonnenwiesen	pré	6.40
2812/3941	In den Nonnenwiesen	pré	13.30
2816/12511	In den Nonnenwiesen	pré	31.00
2819/12512	In den Nonnenwiesen	pré	25.30
2856/18744	Rue Albert Einstein	place	0.34
2856/18746	Rue Guillaume Capus	place (occupée)	4.54
2856/18747	Rue Albert Einstein	place	4.36
p 2775/18615	Rue Guillaume Capus	pré	10.89
p 2856/18745	Rue Guillaume Capus	place	0.04
		<b>Total</b>	<b>226.72</b>
<b>Quote-part de la masse à remembrer = 23.13 %</b>			

Remarque : les surfaces des parties de parcelles seront définies dans un mesurage cadastral

2.9 Le propriétaire FONDS DU LOGEMENT pour 1/2 et WEIS Josette Marie pour 1/2:

N° cadastral	Lieu-dit	Nature de culture	Contenances (ares)
2810/149	In den Nonnenwiesen	pré	16.50
		<b>Total</b>	<b>16.50</b>
<b>Quote-part de la masse à remembrer = 1.68 %</b>			

2.10 Le propriétaire HAMES Mireille pour 93/96 et FONDS DU LOGEMENT pour 3/96

N° cadastral	Lieu-dit	Nature de culture	Contenances (ares)
2814/12510	In den Nonnenwiesen	pré	30.90
		<b>Total</b>	<b>30.90</b>
<b>Quote-part de la masse à remembrer = 3.15 %</b>			

Remarques : Madame Hames a acquis suivant compromis du 19/12/2018, les parts (12/96) des propriétaires HEIRENS Jean-Paul et HEIRENS Justine.  
 Madame Hames a acquis suivant compromis du 06 février 2019, les parts (12/96) du propriétaire PAULUS Yvonne  
 Le Fonds du logement a acquis par compromis les parts (3/96) du propriétaire PAULUS Paul Pierre.  
 Les actes seront réalisés avant l'acte de remembrement.

2.11 Les apports individuels des propriétaires sont les suivants :

Propriétaires	Apports réel (ares)	Quote-part des apports (%)
ESCH-SUR-ALZETTE, la Ville	527.38	53.80
FONDS DU LOGEMENT	290.99	29.69
DAMS Claude René Jean Pierre	41.00	4.18
FEDERSPIL Aline Maria Anna Elise	37.93	3.87
HAMES Mireille pour 93/96	29.93	3.05
KAISER Norbert (WEIS, la veuve)	53.05	5.41
<b>TOTAL</b>	<b>980.28</b>	<b>100.00</b>

Total des apports cadastraux : 9ha 80a 28ca  
Surface disponible suivant abornement : 9ha 80a 32ca

La différence entre la surface cadastrale de 9 ha 80 a 28 ca et la surface réelle de 9ha 80a 32ca sera incorporée dans la masse commune.

### **3 Evaluation des parcelles**

#### **3.7 Parcelle avant remembrement**

Toutes les parcelles formant l'apport de la masse à remembrer sont évaluées à la même valeur.

#### **3.8 Parcelle après remembrement**

Pour faire une répartition équitable des nouveaux lots, une valeur est attribuée à chaque parcelle. Les modalités de calcul sont les suivantes:

- La valeur des terrains à attribuer est fixée en fonction de la constructibilité résultant des projets d'aménagements particuliers approuvés.
- Pour les terrains sur lesquels seront construits des immeubles d'habitations collectives (résidences) ou des maisons unifamiliales, la surface construite brute (SCB), indiquée par lot dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier précité, correspond à la valeur « point » du lot.

### **4 Parcelle après remembrement**

Sur la masse à remembrer, soit 9ha 80a 28ca, la part revenant au domaine public communal constitue 556,52 ares, soit 56.77 % de la masse.

La partie restante, constituant 43,23 % de la masse est redistribuée aux propriétaires.

La nouvelle attribution aux propriétaires se fera proportionnellement à leurs apports respectifs. Il est convenu entre les parties que les écarts éventuels entre l'attribution théorique et réelle ne donneront pas droit au paiement d'une soulte.

Le nouveau parcellaire est indiqué au plan de situation après remembrement n°12098-09(b) à l'échelle 1/1000 dressé par GEOCAD Géomètre officiel S.à r.l. joint en annexe B.

4.7 Au propriétaire ESCH-SUR-ALZETTE, la Ville sont attribués :

4.7.1 Les terrains destinés à être intégrés au domaine public communal, à savoir:

<b>Lot</b>	<b>Nature</b>	<b>Contenance (ares)</b>
1-72	Rue, espaces verts et rétention	334.07
1-73	Parc	222.45
<b>Total</b>		<b>556.52</b>

4.7.2 Les places à bâtir désignées ci-après et destinées à être intégrées au patrimoine privé de la Ville, à savoir:

<b>Lot</b>	<b>Nature</b>	<b>Contenance (ares)</b>	<b>Valeur (points)</b>
1-02	Place à bâtir	13.32	3197
1-03	Place à bâtir	11.53	3459
1-05	Place à bâtir	1.06	160
1-06	Place à bâtir	1.06	160
1-07	Place à bâtir	1.06	160
1-08	Place à bâtir	1.06	160
1-09	Place à bâtir	1.06	160
1-10	Place à bâtir	1.06	160
1-11	Place à bâtir	1.06	160
1-12	Place à bâtir	1.06	160
1-13	Place à bâtir	1.06	160
1-14	Place à bâtir	1.06	160
1-15	Place à bâtir	1.06	160
1-16	Place à bâtir	1.06	160
1-17	Place à bâtir	1.06	160
1-18	Place à bâtir	1.34	201
1-19	Place à bâtir	1.34	201
1-20	Place à bâtir	1.34	201
1-21	Place à bâtir	1.34	201
1-22	Place à bâtir	1.34	201
1-23	Place à bâtir	1.34	201
1-24	Place à bâtir	1.34	201
1-25	Place à bâtir	1.34	201
1-26	Place à bâtir	1.36	201
1-27	Place à bâtir	1.36	201
1-43	Place à bâtir	2.38	205
1-44	Place à bâtir	2.37	205
1-45	Place à bâtir	2.35	205
1-46	Place à bâtir	2.34	205
1-47	Place à bâtir	2.32	205
1-48	Place à bâtir	2.31	205
1-49	Place à bâtir	2.29	205
1-50	Place à bâtir	2.28	205
1-51	Place à bâtir	2.26	205
1-52	Place à bâtir	2.25	205
1-53	Place à bâtir	2.23	205
1-54	Place à bâtir	2.22	205
1-55	Place à bâtir	2.21	205
1-56	Place à bâtir	2.19	205
1-57	Place à bâtir	2.18	205
1-58	Place à bâtir	2.14	190
1-59	Place à bâtir	2.13	190
1-60	Place à bâtir	2.11	190
<b>Sous total à reporter</b>		<b>92.63</b>	<b>14391</b>

<b>Report</b>		<b>92.63</b>	<b>14391</b>
1-61	Place à bâtir	2.10	190
1-62	Place à bâtir	13.36	4008
2C-02	Place à bâtir	13.19	3958
2C-22	Place à bâtir	23.28	6984
2C-23	Place à bâtir	3.13	313
2C-24	Place à bâtir	3.00	300
2C-25	Place à bâtir	3.00	300
2C-26	Place à bâtir	3.00	300
2C-27	Place à bâtir	3.00	300
2C-28	Place à bâtir	3.00	300
2C-29	Place à bâtir	3.00	300
2C-30	Place à bâtir	3.00	300
2C-31	Place à bâtir	3.00	300
2C-32	Place à bâtir	3.00	300
2C-51	Place à bâtir	26.48	7943
2C-52	Place à bâtir	4.22	422
2C-53	Place à bâtir	3.36	336
2C-54	Place à bâtir	3.36	336
2C-55	Place à bâtir	3.36	336
2C-56	Place à bâtir	3.31	331
2C-57	Place à bâtir	3.42	342
2C-58	Place à bâtir	3.36	336
<b>TOTAL</b>		<b>225.56</b>	<b>42926</b>

4.8 Au propriétaire FONDS DU LOGEMENT sont attribués les lots ci-après :

<b>Lot</b>	<b>Nature</b>	<b>Contenance (ares)</b>	<b>Valeur (points)</b>
1-04	Place à bâtir	7.19	2445
1-28	Place à bâtir	19.85	4169
2C-01	Place à bâtir	9.25	2775
2C-03	Place à bâtir	9.60	2880
2C-04	Place à bâtir	8.65	2940
2C-05	Place à bâtir	1.23	197
2C-06	Place à bâtir	1.22	195
2C-07	Place à bâtir	1.21	194
2C-08	Place à bâtir	1.20	192
2C-09	Place à bâtir	1.19	191
2C-10	Place à bâtir	1.17	187
2C-11	Place à bâtir	1.16	186
2C-12	Place à bâtir	1.15	184
2C-13	Place à bâtir	1.14	182
2C-14	Place à bâtir	1.13	181
2C-15	Place à bâtir	1.11	178
2C-16	Place à bâtir	1.10	176
2C-17	Place à bâtir	1.09	174
2C-18	Place à bâtir	1.08	173
2C-19	Place à bâtir	1.07	171
2C-20	Place à bâtir	1.05	168
2C-21	Place à bâtir	2.14	342
2C-33	Place à bâtir	2.55	229
2C-34	Place à bâtir	2.18	196
2C-35	Place à bâtir	2.17	195
2C-36	Place à bâtir	2.16	194
2C-37	Place à bâtir	2.15	194
2C-38	Place à bâtir	2.14	193
2C-39	Place à bâtir	2.13	192
2C-40	Place à bâtir	2.12	191
2C-41	Place à bâtir	2.12	191
2C-42	Place à bâtir	2.10	189
2C-43	Place à bâtir	2.09	188
2C-44	Place à bâtir	2.08	188
2C-45	Place à bâtir	2.07	186
2C-46	Place à bâtir	2.06	185
2C-47	Place à bâtir	2.06	185
2C-48	Place à bâtir	2.05	185
2C-49	Place à bâtir	2.04	184
2C-50	Place à bâtir	3.19	287
<b>Total</b>		<b>114.44</b>	<b>22032</b>

4.9 Au propriétaire DAMS Claude René Jean Pierre sont attribués les lots ci-après :

<b>Lot</b>	<b>Nature</b>	<b>Contenance (ares)</b>	<b>Valeur (points)</b>
1-67	Place à bâtir	3.25	335
1-68	Place à bâtir	3.39	335
1-69	Place à bâtir	3.53	335
1-70	Place à bâtir	3.67	262
1-71	Place à bâtir	3.82	335
2C-59	Place à bâtir	3.36	336
2C-60	Place à bâtir	3.37	337
<b>Total</b>		<b>24.39</b>	<b>2275</b>

4.10 Au propriétaire FEDERSPIL Aline Maria Anna Elise est attribué le lot ci-après :

<b>Lot</b>	<b>Nature</b>	<b>Contenance (ares)</b>	<b>Valeur (points)</b>
1-01	Place à bâtir	9.63	2889
<b>Total</b>		<b>9.63</b>	<b>2889</b>

4.11 Au propriétaire HAMES Mireille est attribué le lot ci-après :

<b>Lot</b>	<b>Nature</b>	<b>Contenance (ares)</b>	<b>Valeur (points)</b>
1-29	Place à bâtir	2.78	278
1-30	Place à bâtir	2.78	278
1-31	Place à bâtir	2.78	278
1-32	Place à bâtir	2.78	278
1-33	Place à bâtir	2.78	278
1-34	Place à bâtir	2.78	278
1-65	Place à bâtir	2.81	335
1-66	Place à bâtir	3.10	335
<b>Total</b>		<b>22.59</b>	<b>2338</b>

4.12 Au propriétaire KAISER Norbert (WEIS, la veuve) est attribué le lot ci-après :

<b>Lot</b>	<b>Nature</b>	<b>Contenance (ares)</b>	<b>Valeur (points)</b>
1-35	Place à bâtir	2.78	278
1-36	Place à bâtir	2.78	278
1-37	Place à bâtir	2.78	278
1-38	Place à bâtir	2.78	278
1-39	Place à bâtir	2.78	278
1-40	Place à bâtir	2.78	278
1-41	Place à bâtir	2.78	278
1-42	Place à bâtir	2.78	278
1-63	Place à bâtir	2.30	289
1-64	Place à bâtir	2.65	289
<b>Total</b>		<b>27.19</b>	<b>2802</b>

4.13 Tableau récapitulatif

<b>Récapitulatif des attributions</b>	<b>Contenance (ares)*</b>	<b>Valeur (points)</b>	<b>Pourcentage de l'attribution (%)</b>
ESCH-SUR-ALZETTE, la Ville (domaine public)	556.52	0	0,00
ESCH-SUR-ALZETTE, la Ville	225.56	42926	57.04
FONDS DU LOGEMENT	114.44	22032	29.27
DAMS Claude René Jean Pierre	24.39	2275	3.02
FEDERSPIL Aline Maria Anna Elise	9.63	2889	3.84
HAMES Mireille	22.59	2338	3.11
KAISER Norbert (WEIS, la veuve)	27.19	2802	3.72
<b>Total des attributions</b>	<b>980.32</b>	<b>75262</b>	<b>100,00</b>

\*Les contenances indiquées sont des contenances approximatives, les contenances exactes seront déterminées lors de l'établissement du mesurage à dresser par un géomètre officiel.

4.14 Tableau synthétique

<b>Propriétaires</b>	<b>Quote-part de la masse (%)</b>	<b>Attribution théorique (points)</b>	<b>Attribution effective (points)</b>	<b>Différence (points)</b>
ESCH-SUR-ALZETTE, la Ville	53.80	40491	42926	2435
FONDS DU LOGEMENT	29.69	22345	22032	-313
DAMS Claude René Jean Pierre	4.18	3146	2275	-871
FEDERSPIL Aline Maria Anna Elise	3.87	2912	2889	-23
HAMES Mireille	3.05	2296	2338	+42
KAISER Norbert (WEIS, la veuve)	5.41	4072	2802	-1270
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>75262</b>	<b>75262</b>	<b>0</b>

## **5 Réalisation des travaux d'infrastructure**

L'exécution des travaux d'infrastructure sera réalisée par La Ville d'Esch-sur-Alzette et le Fonds du Logement conformément au projet d'exécution approuvé par le Conseil Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette et le Ministre de l'Intérieur ensemble avec la convention de mise en œuvre prévu par l'article 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les travaux d'infrastructure seront achevés définitivement fin 2021.

Les délais indiqués pour la réalisation des infrastructures sont des délais purement indicatifs et non pas des délais contractuels pouvant mettre le Fonds du Logement ou la Ville d'Esch en faute en cas de non-respect. Tant le Fonds du Logement que la Ville s'engagent à apporter leurs meilleures efforts pour garantir le respect de ces délais, cependant ni le Fonds du Logement ni la Ville ne sauraient être tenu pour responsable en cas de retard dans la réalisation de ces infrastructures, notamment si ce retard est dû à des évènements ou des considérations sur lesquels ni le Fonds du Logement ni la Ville n'ont la moindre main mise, tel par exemple la délivrance des autorisations requises par d'autres autorités que la Ville, tout évènement revêtant les caractéristiques de la force majeure tel la faillite de l'entrepreneur ou de tout autre intervenant chargé de l'exécution des travaux, des intempéries, des grèves, des émeutes etc. mais également des retards dans les soumissions en relations avec ces travaux.

Afin de ne pas retarder l'achèvement des infrastructures, il est de l'intérêt de toutes les parties de voir entamer ces travaux au plus vite. Dans ces considérations les parties se déclarent d'accord que les travaux d'infrastructures du projet et qui empiètent sur les terrains, objets du présent remembrement, peuvent être immédiatement entamés et ce même avant la signature de l'acte de remembrement définitif.

## **6 Mesurage cadastral**

Le mesurage cadastral du présent projet de remembrement sera réalisé avant la réalisation d'une partie des travaux d'infrastructure.

Le maître de l'ouvrage s'engage à faire construire rigoureusement les infrastructures suivant les limites parcellaires définies dans le mesurage. Il fera contrôler ces implantations par le géomètre officiel au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Si des écarts supérieurs à 4cm correspondant à la tolérance du cadastre sont constatés entre les limites du mesurage préalablement établis et les bordures mises en place, les bordures seront déplacées.

## 7 Modalités financières

### 7.1 Frais d'infrastructure

Les frais occasionnés par la réalisation des infrastructures nécessaires à la viabilisation du lotissement (voirie, places publiques, aires de jeux, évacuation de l'eau, rétention, etc...), seront à charge des propriétaires au prorata des attributions effectives en des terrains à bâtir suivant le tableau ci-dessous. Le Fonds du Logement préfinancera ces travaux.

Le montant des travaux est fixé définitivement et sans décompte individuel à la fin des travaux à 10 644 072 €.

Les propriétaires DAMS Claude René Jean Pierre et KAISER Norbert (WEIS, la veuve) ont reçu une attribution inférieure à leur quote-part théorique. Leur part des frais est repris par la Ville d'ESCH-SUR-ALZETTE.

La répartition des frais d'infrastructure est la suivante:

<b>Propriétaires</b>	<b>Valeur attribution</b> (points)	<b>Quote-part des attributions</b> (%)	<b>Quote-part des frais</b> (%)	<b>Frais à payer</b> (€)
ESCH-SUR-ALZETTE, la Ville	42926	57.04	63.78	6 788 790
FONDS DU LOGEMENT	22032	29.27	29.27	3 115 520
DAMS Claude René Jean Pierre	2275	3.02	0.00	-
FEDERSPIL Aline Maria Anna Elise	2889	3.84	3.84	408 732
HAMES Mireille	2338	3.11	3.11	331 030
KAISER Norbert (WEIS, la veuve)	2802	3.72	0.00	-
<b>TOTAL</b>	<b>75262</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>10 644 072 €</b>

### 7.2 Frais d'étude

Les frais d'étude comprenant les travaux topographiques, de bornage, l'étude du PAP et l'étude du remembrement sont à charge des propriétaires au prorata des apports respectifs.

Le montant des études est fixé définitivement et sans décompte individuel à la fin du projet à 2 269 671 €.

Les propriétaires DAMS Claude René Jean Pierre et KAISER Norbert (WEIS, la veuve) ont reçu une attribution inférieure à leur apport. Leur part des frais est reprise par le propriétaire ESCH-SUR-ALZETTE, la Ville.

La répartition des frais d'étude est la suivante:

<b>Propriétaires</b>	<b>Valeur attribution</b> (points)	<b>Quote-part des attributions</b> (%)	<b>Quote-part des frais</b> (%)	<b>Frais à payer</b> (€)
ESCH-SUR-ALZETTE, la Ville	42926	57.04	63.78	1 447 596
FONDS DU LOGEMENT	22032	29.27	29.27	664 333
DAMS Claude René Jean Pierre	2275	3.02	0.00	-
FEDERSPIL Aline Maria Anna Elise	2889	3.84	3.84	87 155
HAMES Mireille	2338	3.11	3.11	70 587
KAISER Norbert (WEIS, la veuve)	2802	3.72	0.00	-
<b>TOTAL</b>	<b>75262</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2 269 671 €</b>

Les frais d'étude seront facturés par le Fonds du Logement aux propriétaires repris dans le tableau ci-dessus après enregistrement de l'acte de remembrement.

Des intérêts de retard aux taux légal commenceront à courir, de plein droit sans qu'il y ait besoin de mise en demeure à partir du trentième jour consécutif à la réception de la demande de paiement afférente.

Ces demandes de paiement doivent être envoyées par lettre recommandée avec accusé de réception et le délai de paiement de trente jours court à partir de la réception de cette demande de paiement.

Remarque : Les frais d'acte seront établis par le notaire Maître Bettingen. Ces frais seront payables individuellement au notaire lors de la signature de l'acte de remembrement. Il en est de même pour les frais de formalisation (Enregistrement et hypothèque).

### 7.3 Modalités de paiement des frais d'infrastructure

- Les délais et modalités de paiement seront les suivants :

Les infrastructures nécessaires à la viabilisation de la majorité des lots seront finalisées en 2021. Les propriétaires concernés payeront leur part des frais d'infrastructure dès l'achèvement de l'ensemble de ces travaux.

Des intérêts de retard au taux légal commenceront à courir à partir du trentième jour consécutif aux dates d'échéance fixées.

Les demandes de paiement du Fonds du Logement seront envoyées par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de paiement de trente jours court à partir de la réception de cette demande de paiement.

- Garantie(s) bancaire(s)

A la première demande du Fonds du Logement, après enregistrement de l'acte de remembrement, les participants supportant des frais d'infrastructure, déposeront une / des garantie(s) bancaire(s) de bonne exécution, établie(s) par un établissement bancaire de la place financière de Luxembourg, couvrant le total de leur part du montant du coût des travaux tel que repris au point 7.1 de la présente convention, et qui intégrera / intégreront le libellé suivant : « *(nom de la banque) s'engage à payer d'une manière irrévocable et indépendante de la validité et des effets juridiques de l'obligation de base, à première réquisition de la part du Fonds du Logement et sans faire valoir d'exceptions que notre donneur d'ordre pourra opposer.* »

Cette / ces garantie(s) bancaire(s) sera / seront réduite(s) au fur et à mesure des versements effectués et ne pourra / pourront être restituée(s) qu'au moment de l'apurement complet des comptes entre parties.

Cette / ces garantie(s) bancaire(s) ne pourra / pourront être restituée(s) intégralement par le Fonds du Logement qu'au moment de l'achèvement définitif de l'ensemble des travaux, après la réception définitive par la Ville d'Esch.

Cette / ces garantie(s) bancaire(s), est/sont soumise(s) au droit luxembourgeois ; toutes contestations y relatives seront portées devant les tribunaux de et à Luxembourg.

En cas de cession à des tiers des terrains attribués par le remembrement, la/les garantie(s) bancaire(s) ne pourra / pourront être restituée(s) qu'après réception de la / des nouvelle(s) garantie(s) bancaire(s) équivalente(s).

#### 7.4 Soutles compensatoires relatives aux différences de valeur des attributions respectives

Les différences de valeur entre les surfaces de terrains dues et les surfaces effectivement attribuées ne sont pas indemnisées.

### **8 Logements à coût modéré**

La réalisation des logements réservés aux bénéficiaires d'une aide au logement en application de l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, sera prise en charge par la Ville d'Esch-sur-Alzette et le Fonds du Logement. Les propriétaires privés sont déchargés de cette obligation

### **9 Vente de parcelles en cours de projet**

En cas de vente de parcelles avant la fin du projet, le(s) vendeur(s) s'engage(nt) à informer l'acquéreur de la présente convention et à l'obliger à la respecter en reprenant les conditions dans l'acte de vente.

## **10 Modalités particulières**

Le début de la construction d'immeubles privés sera soumis à l'autorisation de bâtir de la Ville d'Esch. Cette autorisation ne sera donné qu'après l'achèvement provisoire des voiries et espaces publics. Sur base de cette autorisation, le propriétaire souhaitant commencer la construction s'engage à mettre en œuvre les dispositions du présent article, à savoir :

- à organiser ses travaux de façon à minimiser les interférences entre les chantiers privés et les différentes phases des aménagements sur la future voie publique ;
- à coordonner préalablement au commencement des chantiers sur les sites privés leurs phases des travaux avec le chantier en cours dans l'espace public futur. Il en résultera un planning détaillé à faire valider par les services compétents de la Ville; néanmoins ce planning reste susceptible d'adaptations pour tenir compte de l'avancement des travaux d'infrastructures et de superstructure; un plan de situation avec des coupes montrant les fouilles et remblais sur les différents îlots ainsi que les phasages afférents sont à fournir par le propriétaire avant toute ouverture de chantier sur les parcelles privées ; le planning en question fera partie intégrante de la demande pour l'autorisation de bâtir ; le propriétaire s'engage communiquer à la Ville en temps utile un descriptif des méthodes de stabilisation des fouilles qu'il envisage à mettre en œuvre ; toutes mesures de stabilisations de fouilles à l'aide de pieux et ancrages doivent être couvertes par le permis de construire de la Ville d'Esch-sur-Alzette ; de façon générale, les rideaux de blindage sont à réaliser sur le domaine privé ;
- à prendre à sa charge tous les travaux préparatoires et provisoires relatifs aux projets immobiliers en vue d'un déroulement en parallèle avec les travaux sur la voie publique ainsi que tous les frais résultant du fait que les travaux de certains projets immobiliers commenceront éventuellement avant la viabilisation définitive du PAP ;
- à commettre à ses frais un géomètre officiel ayant pour mission le contrôle de l'implantation des constructions par rapport à la voirie projetée, dans la mesure où l'achèvement définitif des travaux de voirie n'est pas réalisé lors du début des travaux; un rapport validant la conformité des implantations et rédigé par le géomètre officiel commis par le propriétaire est à faire valider par les services compétents de la Ville, dès l'achèvement des fondations pour chaque construction ;
- à s'assurer auprès des services de la Ville, avant tout dépôt d'une demande d'autorisation de bâtir, que l'intégralité des garanties bancaires évoquées sub 7.3 a bien été déposée; les travaux de construction sur les parcelles privées du PAP ne pourront en aucun cas commencer avant que le Fonds du Logement ait reçu l'intégralité des prédites garanties bancaires.

Le propriétaire concerné est responsable de la stabilisation des fouilles; les travaux de terrassement/remblaiement/construction du promoteur ne devront en aucun cas gêner, voire compromettre la réalisation en toute sécurité des travaux d'infrastructures/superstructures des voiries futures.

## **11 Durée de la convention**

La présente convention est valable à compter de la date de signature jusqu'à la signature de l'acte de remembrement.

Fait en autant d'exemplaires qu'il y a de parties,

Sous réserve de l'approbation du présent projet par les autorités supérieures compétentes.

La présente convention a fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration du Fonds du Logement en date du \_\_\_\_\_ et a été approuvée par Madame le Ministre du Logement en date du \_\_\_\_\_, conformément aux dispositions de l'article 29 de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement ».

Nom	Lieu et date	Signatures
ESCH-SUR-ALZETTE, LA VILLE Représentée par son Collège Echevinal :  M. MISCHO Georges  M. KOX Martin  M. ZWALLY André  M. KNAFF Pim  Mme. RAGNI Mandy	Esch-Sur-Alzette, le	
FONDS DU LOGEMENT, Représenté par :  M. KINTZINGER Dirk , Directeur adjoint  Et pour le Directeur M. FAGOT Rebecca, Chef de projet (par procuration)	Luxembourg, le	
DAMS Claude René Jean Pierre	Luxembourg, le	

Nom	Lieu et date	Signatures
FEDERSPIL Aline Maria Anna Elise	Esch-Sur-Alzette, le	
HAMES Mireille	Luxembourg, le	
KAISER Norbert (WEIS, la veuve)	Luxembourg, le	