

**CESSION DE DROIT D'EMPHYTÉOSE ET
VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT
N° 6745 du 09 janvier 2018
N°15169 (**

L'an deux mille dix-sept, le

Pardevant Maître XXXXXXXXX, notaire de résidence à Luxembourg et Maître XXXXXX, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, laquelle première nommée restera dépositaire de la présente minute,

ONT COMPARU

DE PREMIERE PART:

La société anonyme XXXXXX. (matricule n°), établie et ayant son siège social à SANDWEILER, Zone Industrielle Rolach, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg sous le numéro ,

Constituée suivant acte reçu par Maitre XXXXXX, l'un des notaires instrumentaires en date du 5 février 2016, publié au Mémorial C numéro 1328 du 6 mai 2016 ;

Ici représentée par :

Monsieur XXXXX, consultant immobilier, demeurant professionnellement à Sandweiler, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une réunion du Conseil d'Administration en date du 27 juillet 2017 dont une copie, après avoir été signée « ne varietur » par tous les comparants et les notaires instrumentants, restera annexée au présent acte avec lequel elle sera soumise aux formalités d'enregistrement,

comme cédant du droit d'emphytéose et comme vendeur-promoteur des constructions en état futur d'achèvement,

ci-après dénommée « le cédant » ou « le promoteur » ou « vendeur de la construction » ou « la Société »,

DE DEUXIEME PART :

Déclarant être mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maitre , notaire de résidence à Junglinster, en date du 30 juillet 2014,

Acquéreurs chacun d'eux pour la moitié indivise.

Ici présents

ci-après dénommés « **le cessionnaire** », « **l'emphytéote** », « **la partie acquéreuse** » ou « **l'acquéreur** ».

Lesquels comparants, préalablement à la vente en état futur d'achèvement, faisant l'objet des présentes ont exposé aux notaires instrumentants et l'ont requis d'acter ce qui suit:

Chapitre I - EXPOSE PRELIMINAIRE

A) Introduction

Suivant acte administratif du 8 mars 2016, approuvé par le Ministre de l'Intérieur, et transcrit au 1er bureau des hypothèques en date du 17 juin 2016 volume 2836 numéro 51, l'Administration communale de la Ville de Luxembourg a concédé un droit d'emphytéose à la société anonyme Tracol VSV s.a. sur les parcelles détaillées ci-après, afin de réaliser un projet « Vivre Sans Voiture – le verger Ermesinde » dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier « Vivre sans voiture » approuvé par le conseil communal en date du 9 février 2015 (référence 82A/2013/12) et par le Ministre de l'Intérieur en date du 22 avril 2015 (référence 17208/26C).

Les parcelles en question sont les suivantes :

Commune de Luxembourg, section LE de Limpertsberg :

<i>numéro</i>	<i>Nature</i>	<i>Lieu-dit</i>	<i>Contenance</i>	<i>N° de Lot</i>
54/4492	Place	Avenue Pasteur	01a 62ca	1
54/4493	Place	Avenue Pasteur	03a 17ca	2
54/4494	Place	Rue Pierre Notting	04a 44ca	3
54/4495	Place	Rue Pierre Notting	03a 52ca	4
54/4496	Place	Rue Pierre Notting	05a 64ca	5
54/4541	Place	Rue Pierre Notting	01a 74ca	6
54/4542	Place	Rue Pierre Notting	01a 46ca	7
54/4543	Place	Rue Pierre Notting	01a 42ca	
54/4545	Place		00a 07ca	8

		Rue Pierre Notting		
54/4500	Place	Rue Pierre Notting	01a 33ca	9
54/4501	Place	Rue Pierre Notting	01a 33ca	10
54/4502	Place	Rue Pierre Notting	01a 33ca	11
54/4503	Place	Rue Pierre Notting	01a 30ca	12
55/4510	place	Rue Pierre Notting	10a 62ca	13
55/4511	place	Rue Ermesinde	01a 93ca	14
55/4512	Place (occupée) bâtiment à habitation	Rue Ermesinde	01a 72ca	15
54/4504	Place (occupée) bâtiment à habitation	Avenue pasteur	03a 64ca	16
54/4506	Place voirie	Rue Pierre Notting	01a 79ca	A
54/4507	Place voirie	Avenue Pasteur	02a 53ca	B
54/4544	Place voirie	Rue Pierre Notting	01a 12ca	C
54/4540	Place	Rue Pierre Notting	00a 56ca	D
55/4513	Place	Avenue Pasteur	00a 61ca	E

Il est de convention expresse entre parties que les dispositions de prédict acte administratif et du PAP font partie intégrante des présentes, les parties confirmant en avoir eu connaissance, et que les dispositions concernant la composition et l'organisation du site « Verger Ermesinde » ci-après détaillées sont pareillement acceptées par l'acquéreur.

B) Composition du projet Verger Ermesinde

Le projet se caractérise par 21 lots en tout, dont 5 lots (les lots A B C D E) sont dédiés à des parcelles communes à l'ensemble des emphytotes/habitants.

Lots individuels

Le projet comporte 16 lots construits regroupant 53 logements & 5 unités à vocation commerciale :

- Le lot 1 est réservé à l'habitat à l'exception du rez-de-chaussée qui est affecté à une surface commerciale.

- Pour le lot 2, l'exploitation de l'immeuble principal est réservée à l'habitat à l'exception du rez-de-chaussée qui est obligatoirement affecté à du commerce de quartier, à des activités culturelles et à des équipements de service public, ainsi qu'à des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

- A la mémoire de la Fondation « Bourg-Gemen », le lot 16 est réservé à des équipements pour jeunes enfants type crèche (lot sur lequel est implantée, respectivement sauvegardée la maison de la Fondation Bourg-Gemen).

- Le lot 4 est réservé à l'habitat, sauf au rez-de-chaussée qui peut partiellement accueillir une profession libérale ou des bureaux.

- Les lots 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 et 15 sont exclusivement réservés à l'habitat, pour les lots 3, 5 et 13 il s'agit de logements de type collectif, pour les lots 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 et 15 il s'agit de logements de type unifamilial.

Lots communs

Chaque acquéreur/emphytéote, en devenant détenteur d'un droit d'emphytéose dans le Verger Ermesinde deviendra pareillement emphytéote d'une quote-part des lots suivants, organisés en copropriété entre tous les emphytéotes du Verger Ermesinde :

- Le lot A ne présente pas de construction sauf un accès par un escalier descendant à un local à poubelles communs situé au sous-sol du lot 1. Son entretien est à charge de la copropriété constituée par tous les habitants du projet Verger Ermesinde.

- Le lot B est pourvu d'une construction abritant un poste de transformation (propriété de CREOS), des emplacements de stationnements pour vélos et un abri pour les poubelles.

- Le lot C est dépourvu de toute construction et constitue l'accès aux lots 4, 6, 7 et 8.

- Les lots D et E sont pourvus d'une construction servant d'emplacements de stationnements pour vélos et d'abris pour les poubelles communes.

L'entretien des lots communs est à charge de la copropriété constituée par tous les habitants/emphytéotes du projet Verger Ermesinde.

Les numéros des lots font référence aux parcelles telles que désignées par le tableau repris ci-avant.

Le reste du terrain est un espace public entretenu par la Ville de Luxembourg comprenant la rue Pierre Notting, un bassin de rétention et des espaces verts.

C) Organisation du site Verger Ermesinde

- Accès au site

La Rue Pierre Notting est une rue piétonne accessible au public à pied et

à vélos.

Le site est toutefois accessible aux véhicules motorisés depuis l'avenue Pasteur.

Cet accès sert cependant uniquement aux :

- services techniques de la Ville de Luxembourg, afin de pouvoir garantir l'entretien de tout l'espace public,
- concessionnaires (en cas de besoins techniques),
- services de secours (Pompiers, ambulance, ...),
- services de maintenance, et
- services de déménagement.

- Stationnement véhicules motorisés

Aucun emplacement de stationnement pour véhicules motorisés n'est autorisé à l'intérieur de la délimitation du projet.

Etant donné que le projet est un projet pilote conçu suivant le concept « Vivre sans voiture » au sens de l'article 17.1a) du Règlement sur les bâties de la Ville de Luxembourg, les résidents habitant le projet n'auront pas droit et renoncent expressément à la délivrance d'une vignette du stationnement résidentiel.

Cette clause est explicitement reconnue et acceptée par l'acquéreur, qui renonce dès lors expressément, pour lui-même ainsi que pour tous ses ayants-droits (héritiers, cessionnaires, locataires, ...), à la délivrance d'une vignette du stationnement résidentiel au titre du logement présentement acquis.

- Emplacements de stationnement pour vélos

A l'intérieur du projet, trois dépendances situées sur le lot B, D et E servent de remise de vélos. Elles sont traitées de manière à permettre un abri à la pluie et à la neige, en tant que local fermé. Leur entretien est à charge de l'ensemble des habitants du site.

Des emplacements de stationnements pour vélos à l'air libre sont prévus sur tout le site.

- Gestion des poubelles sur le site

Les emplacements réservés aux poubelles sont proscrits à l'extérieur des immeubles. Les poubelles sont entreposées dans les locaux situés sur les lots B, D & E suivant le concept de gestion des déchets établis en collaboration avec le Service Hygiène de la Ville de Luxembourg.

En complément, un local à poubelles commun est situé au sous-sol du lot 1 accessible depuis un escalier implanté sur le lot A. Ce local à poubelles appartient à l'ensemble des habitants/emphytotes du Verger Ermesinde, à

l'exception des habitants/emphytéotes des lots 14 et 15. En cas de besoin, l'accès au local à poubelles pourra faire l'objet de la constitution d'une servitude.

Le service d'hygiène ne rentre pas dans le site pour la récolte des déchets. Celle-ci se fera à l'entrée du site côté Avenue Pasteur. Une entreprise spécialisée devra acheminer les jours de récolte, les poubelles du site au niveau de l'Avenue Pasteur (à charge de l'ensemble des habitants/emphytéotes du Verger Ermesinde).

D) Constitution de servitude d'écoulement des eaux pluviales

Déclarant que d'après les prescriptions du PAP l'écoulement des eaux pluviales se fera en surface par un système de rigoles aménagées à cet effet, la Société, seule titulaire du droit d'emphytéose sur les parcelles détaillées ci-après, constitue par la présente une servitude permettant l'écoulement des eaux pluviales et de surface suivant les rigoles aménagées sur les parcelles suivantes :

Commune de Luxembourg, section LE de Limpertsberg :

numéro	Nature	Lieu-dit	Contenance	N° de Lot
54/4541	Place	Rue Pierre Notting	01a 74ca	6
54/4542	Place	Rue Pierre Notting	01a 46ca	7
54/4543	Place	Rue Pierre Notting	01a 42ca	8
54/4545	Place	Rue Pierre Notting	00a 07ca	
54/4500	Place	Rue Pierre Notting	01a 33ca	9
54/4501	Place	Rue Pierre Notting	01a 33ca	10
54/4502	Place	Rue Pierre Notting	01a 33ca	11
54/4503	Place	Rue Pierre Notting	01a 30ca	12
54/4540	Place	Rue Pierre Notting	00a 56ca	D

Un plan desdites rigoles restera annexé au présent acte, signé « ne varietur » par les parties signataires et les notaires instrumentaires.

Aux termes de la servitude, les emphytéotes desdites parcelles devront accepter l'écoulement des eaux pluviales et de surface suivant ledit système de rigoles et assurer l'entretien régulier et normal desdites rigoles afin de permettre l'écoulement des eaux.

La prédicté servitude est constituée pour une durée limitée et prendra fin automatiquement avec la fin du droit d'emphytéose concédé suivant le prédit acte administratif du 8 mars 2016.

Chapitre II - CESSION DE DROIT D'EMPHYTÉOSE

I. Objet

La Société cède à l'Emphytéote, qui accepte, un droit d'emphytéose sur le terrain ci-après décrit et sur lequel l'immeuble d'habitation visé ci-après au point III) Vente en état futur d'achèvement sera construit.

II. Désignation cadastrale

Le terrain sis à Luxembourg, est inscrit au cadastre de la Ville de Luxembourg, section LE de Limpertsberg, sous le numéro **55/4511**, lieu-dit «Rue Ermesinde», place, d'une contenance de **01** ares **93** centiares

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

III. Origine de propriété

La Société s'est vu concéder sur la prédicté parcelle un droit d'emphytéose, avec faculté, sinon obligation de céder ce droit, par l'Administration communale de la Ville de Luxembourg, suivant acte administratif du 8 mars 2016, approuvé par le Ministre de l'Intérieur, et transcrit au 1er bureau des hypothèques en date du 17 juin 2016 volume 2836 numéro 51.

IV. Durée

Suivant les termes du prédict acte administratif, le droit d'emphytéose est concédé sur le terrain pour une durée indivisible qui se termine de plein droit et sans tacite reconduction dans soixante-quinze (75) années, à compter du treizième mois suivant la date d'approbation du Projet d'Aménagement Particulier par le Ministère de l'Intérieur (intervenue le 25 mai 2016).

V. Redevance annuelle

Le présent droit d'emphytéose est consenti et accepté moyennant une redevance forfaitaire et unique de payable à la Société.

La somme de représentant redevance forfaitaire et unique au titre du bail emphytéotique a été payée à l'instant même entre les mains du vendeur sous forme de virement bancaire sur l'un des comptes de Maître Meyers, ce dont la Société consent bonne et valable quittance, avec renonciation pure et simple à tous droits privilégiés et résolutoires, Monsieur le Conservateur des Hypothèques étant dispensé de toute inscription d'office afférente, quant à ce montant.

L'acquéreur n'aura pas à payer une redevance spécifique à la Ville de Luxembourg.

VI. Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance du terrain aura lieu en même temps que celle des constructions faisant l'objet de la vente en l'état futur d'achèvement dont question ci-après.

VII. Droits et obligations de l'Emphytéote

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

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

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

VIII. Clauses et conditions du bail emphytéotique

Les clauses en conditions du bail emphytéotique suivantes, qui résultent du prédit acte administratif du 8 mars 2016, sont applicables entre parties qui s'y obligent et qui y obligent leurs ayants droits :

« 1.5.4. - Droits et Obligations de l'Acquéreur

L'Acquéreur exerce tous les droits attachés à la propriété de l'immeuble. Il a la faculté, notamment, d'aliéner son droit et de l'hypothéquer, pour la durée de sa jouissance, sous réserve des restrictions prévues par la présente convention [l'acte administratif du 8 mars 2016].

Pendant toute la durée du contrat, l'Acquéreur assurera, en bon père de famille, à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité l'entretien des constructions, réalisées en vertu du présent contrat, ainsi que du terrain faisant l'objet du droit d'emphytéose.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer sans délai et à concurrence de leur valeur réelle de remplacement les constructions auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg contre les risques d'incendie, d'explosion et de foudre.

Les logements soumis aux critères d'attribution [détaillées ci-après], pour autant qu'ils aient été attribués aux personnes répondant aux critères en

question, devront être affectés à l'habitation personnelle de l'Acquéreur, tout changement d'affectation et toute location y étant strictement interdite, à moins d'une dispense préalable par écrit de la Ville de Luxembourg, pendant le délai du droit de préemption.

L'acquéreur ne peut grever le terrain faisant l'objet du droit d'emphytéose de servitudes ou autres dépassant la durée de ce droit.

L'impôt foncier, les contributions, impôts et taxes de toute nature pouvant grever l'immeuble cédé seront à charge de l'Acquéreur à partir de son entrée en jouissance.

Etant donné que le projet est un projet pilote conçu suivant le concept « Vivre sans voiture » au sens de l'article 17.1a) du Règlement sur les bâties de la Ville de Luxembourg, les résidents habitant le projet n'auront pas droit et renoncent expressément à la délivrance d'une vignette du stationnement résidentiel.

1.5.5. - Droits de préemption

a) La Ville de Luxembourg se réserve un droit de préemption pour l'intégralité des constructions, même prises individuellement, pendant une durée de 9 années, prenant cours à partir de la transcription de la présente convention au premier bureau des hypothèques à Luxembourg. Il va sans dire que les constructions ne peuvent être cédées qu'en ensemble avec le droit d'emphytéose qui y est rattaché.

b) A cet effet, préalablement à toute mise en vente, l'Acquéreur respectivement le Vendeur au cas où celle-ci n'aurait pas immédiatement réservé à la vente la ou les constructions en question notifiera à la Ville de Luxembourg son intention de vendre. La Ville de Luxembourg disposera alors d'un délai de deux (2) mois à dater de la réception de cette notification pour signifier sa décision quant à l'exercice de son droit de préemption.

c) Si la Ville de Luxembourg exerce son droit de préemption, le prix qu'elle aura à verser pour le rachat des constructions concernées correspondra à celui payé par l'Acquéreur initial, quel que soit par ailleurs le prix offert par un tiers amateur, majoré, le cas échéant, 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), en tenant compte des plus-values éventuelles créées en cours de jouissance, de même que des moins-values.

Il est cependant de convention expresse que seules seront retenues les majorations de l'indice du coût de la construction intervenues après la troisième année qui suit l'achèvement des constructions. Sont déduites du prix majoré comme indiqué ci-dessus la moins-value normale résultant de la vétusté, calculée forfaitairement au taux de un pour-cent (1%) l'an du prix des constructions, et ce à partir de la date d'achèvement de celles-ci, ainsi que toutes les moins-values

dues à la faute ou à la négligence des occupants de l'ensemble de la construction. Cette moins-value sera fixée de commun accord, pièces à l'appui le cas échéant.

À défaut d'accord, la moins-value sera déterminée par voie d'experts.

La valeur partielle ou totale du terrain est incluse dans la valeur des constructions concernées pour les seuls besoins du présent article, cette valeur ne pouvant cependant évoluer en fonction d'un quelconque indice. En aucun cas, le prix pour le terrain ne pourra excéder la valeur résiduelle de la redevance emphytéotique qui avait été payée par le premier acquéreur.

d) Le droit de préemption de la Ville de Luxembourg perdra tous ses effets dans l'éventualité d'une aliénation de l'immeuble par adjudication publique à la requête d'un créancier ayant pris hypothèque sur ledit immeuble, afin de se faire payer intégralement moyennant le produit de cette vente.

1.5.6. - Cession à des tiers

L'acquéreur ne pourra aliéner son droit librement qu'après le délai de préemption de 9 ans fixé ci-avant.

En cas de transfert ou cession à des tiers, les clauses et conditions des présentes sont à imposer expressément dans la même forme aux Acquéreurs successifs, ceci dans le cadre des actes notariés de vente, et notamment celles portant sur :

- la durée restante du droit d'emphytéose ;
- les droits et obligations de l'Acquéreur ;
- les modalités d'expiration du droit d'emphytéose.

Il est rappelé que les constructions ne peuvent être cédées qu'ensemble avec le droit d'emphytéose qui y est rattaché et vice versa.

1.5.7. - Expiration du droit d'emphytéose par l'échéance de son terme et clause de concertation

Sauf disposition contraire expresse, tous droits et obligations prennent fin à la date d'expiration du droit d'emphytéose par l'échéance de son terme. Le Vendeur, respectivement, l'Acquéreur, leurs ayants cause ou ayants droit ne pourront notamment faire valoir aucune indemnité au titre des travaux notamment de construction exécutés dans le cadre du droit d'emphytéose.

A la fin du droit d'emphytéose par l'échéance de son terme, la propriété des constructions réalisées passera à la Ville de Luxembourg, franche, quitte et libre de toutes dettes, charges, priviléges, hypothèques, inscriptions, transcriptions ou empêchements généralement quelconques. Le Vendeur, respectivement l'Acquéreur, ses ayants-droits ou titulaires respectifs devront restituer gratuitement, sans aucune indemnité ou autre somme généralement quelconque, à la Ville de Luxembourg le terrain ainsi que toutes les constructions.

Les constructions doivent être nettoyées et vidées de tous meubles les garnissant et devront être libres de toute occupation, sauf accord contraire préalable de la Ville de Luxembourg constaté par écrit.

Le Vendeur, respectivement l'Acquéreur, leurs ayants cause ou ayants droit devront ainsi délaisser les constructions en l'état à la Ville de Luxembourg, sans pouvoir les retirer.

Des droits d'enregistrement et de mutation éventuellement dus sont à charge de la Ville de Luxembourg.

A partir de la 35ème année du droit d'emphytéose et pour autant que d'importantes rénovations concernant la structure même d'un ou de plusieurs constructions réalisés sur le Terrain voire la reconstruction de parties ou de l'ensemble des constructions deviendraient nécessaires, les parties se concerteront, à la demande de la partie la plus diligente, en vue d'une éventuelle adaptation de certaines modalités relatives au présent droit d'emphytéose et notamment celles se rapportant à la durée du droit ou au principe de non indemnisation à son expiration.

Il est entendu qu'à ce moment, le concept du quartier « Vivre sans Voiture » devra toujours être respecté.

1.5.8. - Droits d'exploitation et droits d'auteur

Le Vendeur, respectivement l'Acquéreur, leurs ayants cause ou ayants droit s'engagent à conférer à la Ville de Luxembourg dès la date d'expiration du droit d'emphytéose pour quelque raison que ce soit les droits d'exploitation et les éventuels droits d'auteur relatifs à la conception de l'exécution des travaux et des autorisations y afférentes, y compris en ce qui concerne les installations techniques et les équipements, et ce de sorte à permettre à la Ville de Luxembourg d'utiliser, de transformer, de démolir les Constructions, les installations et les équipements, sans violer des droits détenus par des tiers. La Ville de Luxembourg ne doit aucune indemnité de ce fait.

En cas d'expiration du droit d'emphytéose, et ce indépendamment de la date et du motif, la Ville de Luxembourg est en droit, d'exiger la reprise des contrats conclus par le Vendeur, respectivement l'Acquéreur, leurs ayants cause ou ayants droit avec des entreprises, dans le cadre de l'exécution et de l'exploitation du projet. Le Vendeur, respectivement l'Acquéreur, leurs ayants cause ou ayants droit s'engagent à intégrer aux clauses des contrats conclus avec les entrepreneurs un droit d'entrée au contrat au bénéfice de la Ville de Luxembourg. Le Vendeur, respectivement, l'Acquéreur, leurs ayants cause ou ayants droit s'engagent de même à remettre à la Ville de Luxembourg à sa demande et en temps utile, une copie de l'ensemble des documents contractuels conclus avec les entrepreneurs en vue de satisfaire aux obligations leur incombant en matière d'entretien et d'exploitation des ouvrages, ainsi que tous les autres documents relatifs à la gestion commerciale et technique des

constructions.

En cas de fin du droit d'emphytéose, pour quelque raison que ce soit, le Vendeur, respectivement l'Acquéreur, leurs ayants cause ou ayants droit devront conférer à la Ville de Luxembourg à titre gratuit, le droit exclusif de reproduire et/ou communiquer et/ou distribuer au public, ou de faire reproduire et/ou communiquer et/ou distribuer au public, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, par des modes d'exploitation connus ou inconnus à la date de la présente, partiellement ou intégralement, les documents, plans, esquisses, etc. qui lui auront été remis par le Vendeur, respectivement l'Acquéreur, leurs ayants cause ou ayants droit. La Ville de Luxembourg peut utiliser ceux-ci pourachever le marché avec ou sans modifications. Le Vendeur, respectivement l'Acquéreur, leurs ayants cause ou ayants droit accordent à la Ville de Luxembourg le droit d'utiliser et de reproduire les documents techniques en cas de résiliation anticipée de l'emphytéose en vue de l'achèvement du projet. La Ville de Luxembourg pourra en outre modifier le projet, sans l'accord du Vendeur, respectivement, de l'Acquéreur, de leurs ayants cause ou ayants droit sauf si une telle modification était préjudiciable à son honneur et sa réputation. Le Vendeur, respectivement l'Acquéreur, leurs ayants cause ou ayants droit renoncent à exercer leurs droits patrimoniaux et moraux (y compris le droit de paternité) relatifs au projet et aux documents, pour tous les pays du monde et ceci pendant toute la durée de la protection légale de leurs droits d'auteur.

Le Vendeur, respectivement l'Acquéreur, garantit expressément la Ville de Luxembourg contre toutes réclamations et tous recours intentés contre lui par des tiers, se prévalant de droits d'auteur et/ou droits de brevet. Le Vendeur, respectivement l'Acquéreur, sont seuls responsables des contestations judiciaires et des responsabilités pécuniaires qui pourraient en résulter, y compris si celles-ci sont en relation avec ses employés, agents ou sous-traitants.

1.5.9. - Charges et conditions relatives à la cession du droit d'emphytéose aux futurs Acquéreurs de logements

Les cessions du droit d'emphytéose et les ventes des constructions entre le Vendeur et l'Acquéreur auront lieu sous les charges et conditions suivantes et notamment dans le respect des conditions précédentes relatives à l'emphytéose, le Vendeur s'engageant à imposer lesdites conditions et charges aux futurs Acquéreurs dans le cadre des contrats de vente qui seront conclus avec l'obligation de transférer les mêmes conditions et charges à tout autre acquéreur par la suite.

Tout acte ou déclaration emportant transfert ou aliénation du droit d'emphytéose doit ainsi expressément, sous peine de nullité, faire référence aux présentes clauses et conditions.

Il est expressément convenu entre parties que le susdit droit d'emphytéose et la vente des constructions formeront un tout indivisible et que l'Acquéreur ne

pourra disposer séparément des constructions dont il se porte acquéreur et du terrain faisant l'objet du droit d'emphytéose.

L'Acquéreur prendra la partie du Terrain sur laquelle porte son droit d'emphytéose dans l'état où elle se trouve, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes qui pourraient y être attachées et la Ville de Luxembourg n'assumera aucune garantie pour la contenance cadastrale. Une différence de contenance en plus ou en moins dépassant un vingtième ne pourrait donner lieu à aucune réclamation. A cet effet, le Vendeur tient la Ville de Luxembourg quitte et indemne de toute réclamation ou recours dirigé respectivement de toute condamnation qui serait prononcée contre la Ville de Luxembourg de ce fait. »

A noter que les termes « Acquéreur » et « Vendeur » ont parfois été adaptés par rapport à la formulation originale (« preneur/acquéreur » et « société ») afin de rendre le texte plus lisible.

IX. Condition d'habitation

Suivant les termes du crédit acte administratif du 8 mars 2016, certains logements du Verger Ermesinde sont notamment soumis aux conditions d'attribution suivantes (point 1.5.2.) :

« a) La vente des logements situés dans le PAP se fera jusqu'à concurrence d'au moins six (6) logements à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prescrites par la réglementation applicable en matière d'aides individuelles au logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(...)

b) Les futurs Acquéreurs des logements situés dans les bâtiments des lots 6 à 15 du PAP doivent dans tous les cas répondre au moins à un des trois critères suivants :

- familles ayant un ou plusieurs enfants à charge ; respectivement
- jeunes couples mariés ou liés par partenariat ; respectivement
- familles monoparentales avec au moins deux enfants à charge.

(...) »

Conformément à la condition détaillée ci-avant (1.5.4.), « les logements soumis aux critères d'attribution [a) et b) détaillés ci-avant], pour autant qu'ils aient été attribués aux personnes répondant aux critères en question, devront être affectés à l'habitation personnelle de l'Acquéreur, tout changement d'affectation et toute location y étant strictement interdite, à moins d'une dispense préalable par écrit de la Ville de Luxembourg, pendant le délai du droit de préemption.

Les biens et droits immobiliers présentement vendus étant attribués suivant

les conditions stipulées au point 1.5.2 de l'acte administratif du 08 mars 2016 prémentionné, l'acquéreur s'engage à respecter les conditions d'habitation personnelle, tout changement d'affectation et toute location y étant strictement interdite, telles que prévues par le point 1.5.4 repris ci-avant.

X. Etat des lieux

Conformément à l'article 13-4. de la loi du 22 octobre 2008 portant sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie, les parties constatent que le terrain faisant l'objet des présentes est complètement aménagé en place à bâtir et que l'immeuble se trouve en cours de construction.

XI. Clauses et conditions

1.- Le droit d'emphytéose sur la prédicta parcelle est cédé sous les garanties ordinaires de droit et de fait, quitte et libre de toutes charges, priviléges et hypothèques.

Si lors de la transcription du présent acte au vente au bureau des hypothèques compétent, il est révélé des inscriptions grevant les biens immobiliers présentement vendus du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, celui-ci s'oblige à en rapporter, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation dans les quarante (40) jours de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu.

2.- Il n'est dû aucune garantie pour la contenance indiquée qui est celle du cadastre, et il n'y aura lieu à aucune augmentation de la redevance ci-avant stipulée pour excédent de mesure ni à aucune diminution de cette redevance pour moindre mesure ni en général à aucune réclamation de part ni d'autre pour différence entre la mesure réelle et celle exprimée lors même que cette différence en plus ou en moins serait d'un vingtième ou même de plus d'un vingtième.

3.- L'emphytote supportera les servitudes passives de toute nature, pouvant grever l'objet de vente, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe à ses risques et périls, sans recours contre la Société et sans que la présente clause ne puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers.

XII. Lots Communs – copropriété et mandat

La Société cède pareillement à l'acquéreur, suivant les mêmes conditions et obligations que détaillées ci-avant, un droit d'emphytéose sur une quote-part indivise des parcelles suivantes, représentant les « lots communs » détaillés ci-avant :

Ledit droit d'emphytéose cédé à l'acquéreur porte sur :

**Trente virgule deux mille sept cent soixante-dix millièmes
(30,2770/1.000èmes)** des parcelles cadastrées comme suit :

Commune de Luxembourg, section LE de Limpertsberg :

numéro	Nature	Lieu-dit	Contenance	N° de Lot
54/4506	Place voirie	Rue Pierre Notting	01a 79ca	A
54/4507	Place voirie	Avenue Pasteur	02a 53ca	B
54/4544	Place voirie	Rue Pierre Notting	01a 12ca	C
54/4540	Place	Rue Pierre Notting	00a 56ca	D
55/4513	Place	Avenue Pasteur	00a 61ca	E

Tel qu'indiqué ci-avant, sur lesdits lots seront implantés des emplacements de stationnements pour vélos, des abris pour les poubelles, un poste de transformation électrique, des installations techniques, respectivement serviront d'espace public commun aux habitants du « Verger Ermesinde », l'entretien desdits lots communs étant à charge de la copropriété constituée des emphytéotes dans la proportion des millièmes détenus.

Il est de convention expresse que les droits sur les prédictes quotes-parts dans les prédicts lots, les constructions acquises aux termes des présentes et des droits sur la parcelle sur laquelle ces constructions sont implantées forment un tout indivisible, de sorte que l'un de ces éléments ne pourra pas être cédé sans les autres, mais que ces éléments devront être cédés ensemble au même acquéreur, en lui imposant les clauses et conditions des présentes.

Cette copropriété sera soumise au statut prévu par la loi du 16 mai 1975 et du 22 avril 1985 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, suivant un acte de base et un règlement de copropriété à dresser par acte de base.

L'acquéreur, agissant pour soi-même et pour ses ayants-droits, confère expressément et irrévocablement pouvoir à la Société de signer et acter en son nom et pour son compte l'acte de base constitutif de la copropriété desdits « lots communs » et le règlement de copropriété, avec répartition des charges, s'engageant à respecter les dispositions de ces actes et règlements.

Ledit pouvoir couvre pareillement la signature au nom et pour compte de l'acquéreur de toutes modifications à l'état descriptif de division, au tableau des millièmes ainsi que toutes cessions éventuelles nécessaires de terrains qui tomberont dans la voirie publique, ou d'autres parts de terrain dépendant de la copropriété dont s'agit, à titre gratuit, et ce à toutes personnes que le mandataire jugera convenir.

De même, l'acquéreur, agissant pour soi-même et pour ses ayants-droits, confère expressément et irrévocablement pouvoir à la Société de signer et acter en son nom et pour son compte tout acte de servitude portant sur les prédictes parcelles afin de respecter et mettre en œuvre les conditions du projet « Verger Ermesinde », en ce notamment, mais non exclusivement, compris des servitudes de passage et d'utilisation des surfaces communes, les servitudes relatifs au

transformateur électrique et les servitudes ordinaires de bon voisinage (écoulement des eaux, conduites, aérations, gaines techniques, droit d'échelle,...).

Il est expressément convenu entre parties que les mêmes pouvoirs de représentations sont conférés par la partie acquéreuse à la société en ce qui concerne le «local poubelle » commun situé dans la résidence à construire sur le lot 1.

Chapitre IV - VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

La Société déclare ensuite vendre par les présentes, sous les garanties ordinaires et de droit, à l'Acquéreur qui accepte, les constructions désignées ci-après, envisagées dans leur état futur d'achèvement.

1. Objet de la vente

Une maison d'habitation à construire, dans le lotissement « Verger Ermesinde », sur le terrain décrit sub. Chapitre II, point II, ladite maison étant désignée comme lot 14 au plan de la Société.

2. Autorisations

L'immeuble vendu fait partie du plan d'aménagement particulier « Vivre sans voiture » approuvé par le conseil communal en date du 9 février 2015 (référence 82A/2013/12) et par le Ministre de l'Intérieur en date du 22 avril 2015 (référence 17208/26C)

L'immeuble est construit sous le couvert de l'autorisation de bâtir numéro 2017/1597 délivrée par le Conseil Echevinal de la Ville de Luxembourg en date du 15 septembre 2017.

Une copie de ladite autorisation sera annexée au présent acte, signée « ne varietur » par les parties et les notaires instrumentaires.

3. Descriptif et Plans

L'immeuble présentement vendu en l'état futur d'achèvement sera construit conformément aux plans et à la notice descriptive, lesquels documents, après avoir été signés « ne varietur » par les comparants et les notaires instrumentants, restent annexés aux présentes avec lesquelles ils seront formalisés, documents que l'Acquéreur reconnaît avoir reçus avant la signature du présent acte de vente.

ETAT ACTUEL DES TRAVAUX

Les parties déclarent que les travaux de construction viennent de commencer, aucune tranche n'étant achevée.

PROPRIETE-JOUISSANCE

L'acquéreur deviendra propriétaire des ouvrages à venir attachés aux biens vendus, par voie d'accession, au fur et à mesure de leur exécution.

Il en aura la jouissance et il en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction, lequel aura lieu et sera constaté dans les conditions ci-après indiquées étant toutefois précisé que cette prise de possession ne pourra avoir lieu qu'après paiement de la totalité du prix de vente, des suppléments s'il y a lieu, et des intérêts de retard qui pourraient être dus.

PRIX

La présente vente en état futur d'achèvement est consentie et acceptée moyennant le prix principal total, taxe sur la valeur ajoutée à raison de XXXXXXXX se décomposant comme suit:

- | | |
|---|-----------------------|
| - Prix pour les constructions réalisées: | Néant |
| - Frais d'architecte et d'ingénieur-conseil | TVA 17%: |
| - prix hors TVA pour les constructions à réaliser : | - TVA 17% |
| sur les constructions à réaliser: _____ € | TOTAL: _____ € |

En cas d'agrément accordé par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, et sous condition de respecter les conditions légales, le taux de la TVA appliqué sur les constructions à réaliser sera de trois pour-cent (3%).

Révision

Ce prix de vente n'est pas révisable pour quelque cause que ce soit, sauf :

- en cas de variation du taux de la TVA en ce qui concerne les tranches non encore échues au moment de la variation,

- en cas de variation du chiffre-indice de l'indice des prix de la construction (STATEC) sur base d'une fixation à 775,93 points (avril 2017). En cas de variation ultérieure de ce chiffre-indice, les montants du prix à échoir subiront une adaptation proportionnelle.

Par ailleurs, la partie acquéreuse s'engage à tenir la partie venderesse quitte et indemne de toute somme versée par elle à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines et résultant d'un supplément de TVA dû pour quelque cause que ce soit, même pour cause d'oubli, d'erreur ou de communication de données incorrectes, de telle sorte que la responsabilité afférente de la partie venderesse ne puisse à aucun moment être mise en cause.

Le prix de vente est payable comme suit:

1° FRAIS D'ARCHITECTE ET D'INGENIEUR CONSEIL:

La somme de

() représentant **les frais d'architecte et d'ingénieur-conseil** a été payée à l'instant même entre les mains du vendeur sous forme de virement bancaire sur l'un des comptes de Maître Meyers, ce dont **la Société** consent bonne et valable quittance avec renonciation pure et simple à tous droits privilégiés et résolutoires, Monsieur le Conservateur des Hypothèques étant dispensé de toute inscription d'office afférente, quant à ce montant.

2° CONSTRUCTIONS A REALISER:

Cette partie du prix de vente de xxxx représentant **la valeur des constructions à réaliser** sera exigible au fur et à mesure de l'avancement des travaux et, en l'occurrence viendra à échéance comme suit :

13,50 % à l'achèvement des travaux de
terrassement et du béton sous-sol

€

36,50 %	lors	des	travaux	de	la	structure	bois
10 %	lors	des	travaux	d'isolation	et	d'étanchéité	
10 %	lors	des	travaux	d'installations		techniques	
10 %	lors	des	travaux	de	menuiseries	extérieures	
	% lors des travaux de plâtrerie ou de chapes	5 % lors des travaux de					
	revêtements						sols
				5 % lors des travaux de menuiserie intérieure			
					5 % lors de la remise des clés		

Total des constructions à réaliser

Une facture représentant le montant des suppléments éventuels sera établie après l'achèvement des travaux.

La remise des clés est obligatoirement conditionnée à l'acquittement total du solde.

Des fissures d'extensibilité éventuelles ne donneront pas droit à une réduction de prix.

Pour l'application des dispositions qui précèdent il est convenu que le vendeur informera l'acquéreur, par lettre recommandée, de la survenance des événements, et que la somme stipulée payable lors de chacun de ces événements, devra être versée par l'acquéreur, dans un délai de **quinze (15) jours** à compter de l'envoi de cette lettre.

Ce délai passé, l'acquéreur devra payer en sus, et sans mise en demeure spéciale, des intérêts conventionnels, identiques au taux d'intérêt légal, majoré **de trois (3) points**, et ce, pour chaque mois entamé.

L'acquéreur qui ne paiera pas régulièrement et dans les délais indiqués ci-dessus, les tranches de réalisation, retardera l'achèvement et n'aura pas droit à une indemnité en cas de retard d'achèvement.

Aucune indemnité de loyer ne sera payée si un retard survenait par un cas de force majeure, par exemple grève, incendie, explosion, guerre, inondation etc.

En outre, dans la mesure où les échéances de paiement sont dépassées de plus **d'un (1) mois**, le vendeur se réserve le droit de faire arrêter les travaux de construction dans les parties privatives et de mettre des frais supplémentaires à la charge de l'acquéreur (garantie bancaire, intérêts de retard, reprise des travaux, délai supplémentaire, etc...).

Si l'ouvrage est la propriété de plusieurs personnes, celles-ci sont tenues d'une manière solidaire et indivisible relativement aux sommes dues en vertu des présentes.

Il est en outre, expressément convenu ce qui suit :

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de la mise en gage au profit de la Banque des créances nées au profit du promoteur de la présente vente en état futur d'achèvement.

L'acquéreur accepte l'ordre irrévocable de paiement. Dès lors, il s'engage à effectuer le paiement de toutes les sommes qu'il doit ou devra au promoteur en exécution du présent contrat de vente de l'immeuble prédicté en état futur d'achèvement, sur le compte promotion IBAN **LU95 0141 3564 8913 0000** ouvert dans les livres de **ING Luxembourg S.A.** au nom de la société **TRACOL VSV SA** ou sur tout autre compte ultérieurement communiqué par écrit à l'acquéreur par la Banque garante et ce aussi longtemps que celle-ci ne lui aura pas confirmé sa renonciation expresse au droit de recevoir ces sommes.

En cas de décès de l'acquéreur avant sa complète libération, il y aurait solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, pour le paiement tant de ce qui resterait alors dû que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil.

CONDITION SPÉCIALE

Il est expressément convenu entre les parties qu'en cas de revente par l'acquéreur des lots présentement acquis avant l'achèvement complet des constructions de l'immeuble, une indemnité forfaitaire de **DEUX MILLE EUROS (€ 2.000,-)** pour frais de dossier sera redevable au vendeur par l'acquéreur.

GARANTIE D'ACHEVEMENT

Le constructeur déclare que la garantie d'achèvement prévue tant par l'article 1601-5 nouveau du Code Civil que par le règlement grand-ducal du 24 février 1977, résulte, en ce qui concerne la présente vente en état futur

d'achèvement, de la convention de cautionnement ci-après, conforme aux dispositions de l'article 2 b, du règlement grand-ducal susénoncé.

Et à l'instant, il a déposé entre les mains des notaires instrumentants un exemplaire d'une convention, conclue entre la banque « **ING** » avec siège social à Luxembourg; ci-après dénommée: "**la banque**";

et l'acquéreur prémentionné,

laquelle, signée "ne varietur" par les comparants aux présentes et les notaires instrumentants y restera annexée aux fins de formalisation.

Il résulte de cette convention que la banque s'oblige envers l'acquéreur, qui accepte, tant par lui-même que pour compte de ses ayants droit ou ayants cause éventuels, solidairement avec le constructeur à payer à titre de caution les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble dont dépendent les locaux vendus, et ce jusqu'à l'achèvement des dits locaux, tel que l'achèvement est défini par l'article 1606-1 nouveau du Code Civil, ci-avant reproduit.

La garantie d'achèvement prendra fin lors de la constatation d'achèvement.

En outre, il est expressément convenu que le constructeur et la banque auront la faculté, au cours de l'exécution du présent contrat, conformément à l'article 4 du règlement grand-ducal susvisé, de substituer à la garantie d'achèvement, résultant du cautionnement ci-dessus, la garantie prévue par l'article 3 du même arrêté, de remboursement des versements effectués par l'acquéreur en cas de résolution amiable ou judiciaire du présent contrat pour cause de défaut d'achèvement.

S'il est fait usage de cette faculté, la banque devra notifier à l'acquéreur par lettre recommandée sa volonté d'opérer la substitution de garantie avec engagement solidaire de lui rembourser les versements qu'il aurait effectués au cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour cause de défaut d'achèvement.

La garantie de remboursement prendra fin lors de l'achèvement des locaux, comme prévu plus haut pour la garantie d'achèvement.

POURSUITES ET ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION

1. - Obligation d'achèvement

Le constructeur s'oblige à poursuivre la construction de l'immeuble et à l'achever, ainsi que tous les éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à l'habitabilité, dans le délai ci-après fixé.

2. - Conditions d'exécution des travaux - tolérances

Pour l'exécution des travaux restant à faire, le vendeur s'oblige à se conformer aux plans et notice descriptive visés à l'exposé qui précède, étant entendu qu'en cas de contradiction ou de divergence entre les plans et la notice

descriptive, cette dernière prévaudra.

Il est convenu que les cotes figurant sur les plans sont des mesures entre maçonnerie brutes. Une différence éventuelle jusqu'à trois pour cent (3%) entre les longueurs et les surfaces indiquées sur les plans définitifs et les mesures effectives ne pourra donner lieu à réclamation, ristourne, supplément ou retard de paiement.

Toutefois le vendeur sera autorisé de procéder sans l'accord de l'acquéreur à des modifications tant aux parties communes qu'aux parties privatives, à condition que la conception générale de l'ouvrage n'en soit pas affectée. Il ne pourra en résulter ni augmentation de prix à charge de l'acquéreur ni moins-value. Par ce fait, les surfaces indiquées sur les plans de vente et les plans définitifs pourront différer d'une valeur maximum de 2m² sans que cela ne donne droit à réclamation, contestation et/ou plus ou moins-value.

3. Délai d'exécution des travaux

La constructeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés **dans les 30 (trente) mois ouvrables (les jours ouvrables faisant foi) du début des travaux qui a eu lieu le 27 juin 2017,** sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension de délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), le congé collectif, le lock-out, la faillite, la déconfiture, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables à la partie venderesse), les troubles résultant d'hostilités, révoltes, cataclysmes, accidents de chantier, pollution de sol, les pluies persistantes, les gelées ou tout autre événement indépendant de la volonté de la partie venderesse.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Il est bien entendu que ceci vaut de la même manière tant pour les acquisitions effectuées avant et après la survenance d'une cause légitime de suspension du délai de livraison et dans tous les cas, toujours à partir du début des travaux de constructions.

Lorsque, par le fait de la partie acquéreuse, l'exécution du contrat est interrompue pour une période d'au moins trente jours de calendrier, une avance sur la tranche en cours, à concurrence de la valeur des travaux exécutés, devra être payée à la partie venderesse.

La partie venderesse se réserve cependant le droit de prolonger le délais de l'achèvement des travaux au cas où des travaux exécutées par des corps de métiers engagées sous régie de la partie acquéreuse seraient la cause pour un retard éventuel de l'avancement des travaux à exécuter sous régie de la partie venderesse.

Si la partie acquéreuse commande des travaux supplémentaires non prévus au cahier des charges, en cours d'exécution du contrat, elle accepte d'office et sans que la partie venderesse n'ai besoin de le lui notifier à chaque fois, que les délais supplémentaires générés directement ou indirectement par les choix en question feront augmenté de plein droit le délai global d'achèvement.

4. - Définition d'achèvement

Il est convenu que l'achèvement de l'immeuble s'entend tel qu'il est défini par l'art 1601-6 nouveau du Code Civil ci-après reproduit:

"L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9 lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

Pour l'appréciation de cet achèvement les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés improches à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil."

5. -Qualité et pouvoirs du maître de l'ouvrage

En contrepartie des obligations contractées par le constructeur, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est convenu ce qui suit:

A.- Conservation par le constructeur de la qualité de maître de l'ouvrage:

Le constructeur conserve, malgré la présente vente, la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, autres techniciens ou hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers.

En conséquence, le constructeur restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la

réception des ouvrages ainsi effectués, et ce jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

B.- Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité:

L'acquéreur confère au constructeur, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur les parties communes et qui se révéleraient nécessaires pour :

- satisfaire aux obligations imposées par l'autorisation de construire;
- satisfaire aux prescriptions d'urbanisme, ou à toutes réglementations administratives;
- assurer la desserte de l'immeuble ou son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

En outre, l'acquéreur investit le constructeur de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrains et, d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions, quel qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'immeuble projeté, soit à sa desserte.

Les pouvoirs résultant du présent article sont conférés au constructeur, dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le vendeur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de la délivrance du certificat de conformité.

Le constructeur devra rendre compte à ses mandants, et notamment à l'acquéreur, conformément à l'article 1993 du Code Civil; toutefois il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, à titre notamment d'achat de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soultes d'échange, en exécution des conventions passées par le vendeur, seront supportées par ce dernier, sans augmentation du prix de la présente vente et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont le constructeur serait, en qualité de mandataire, redevable envers l'acquéreur.

6. - Travaux modifcatifs et complémentaires

L'acquéreur s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du constructeur et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux ingénieurs et entrepreneurs.

Dans le cas où l'acquéreur, postérieurement à la date des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées à ses locaux privatifs ou des travaux supplémentaires exécutés, il devrait s'adresser au maître de l'ouvrage, lequel apprécierait si les modifications demandées sont réalisables et transmettrait la demande aux entrepreneurs

intéressés qui établiraient un devis soumis à son approbation et qu'il notifierait à l'acquéreur pour accord; il déterminerait l'incidence des dits travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu.

Le maître de l'ouvrage donnerait directement aux entrepreneurs les instructions nécessaires.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente qui sera fixé ci-après, notamment en ce qui concerne les priviléges attachés à son paiement.

Ces travaux ne seront exécutés qu'après paiement de leur prix.

Les acquéreurs ne pourront cependant pas toucher à la construction portante ni à l'aspect visible aux façades.

En temps voulu, la partie acquéreuse sera avertie par la partie venderesse pour voir fixer le placement des interrupteurs, prises électriques et lampes et pour procéder au choix des appareils sanitaires, des carrelages, des couleurs et revêtements des sols, mur ou plafond, le tout dans la limite des pièces et prix fixés dans la notice descriptive et pour autant que prévu.

Afin d'éviter des oublis et des malentendus, il faut retenir que toutes conventions verbales sont à considérer comme nulles jusqu'à ce qu'elles soient confirmées par écrit.

Toute exécution de moindre qualité ou à prix réduit, désirée par l'acquéreur, ne donnera en aucun cas lieu à un abattement de prix.

Le choix du carrelage, corps sanitaires, peinture, papiers peints et tapis plain s'effectuera uniquement dans la gamme des matériaux et auprès des artisans désignés par le promoteur.

Aucune entreprise et aucun artisan tiers (non chargé par le promoteur) n'aura le droit d'accès au chantier avant la remise définitive des clés.

Le constructeur décline toute responsabilité pour accidents que pourraient subir les acquéreurs en circulant sur le chantier durant ou après les heures de travaux. **Les acquéreurs sont priés de visiter les lieux seulement sur rendez-vous avec un responsable du chantier (maître de l'ouvrage).**

Pendant différentes phases de travaux, telles que chapes, pose de carrelage, sols, escaliers et halls communs etc, les visites des acquéreurs seront partiellement impossibles afin d'éviter d'éventuels dégâts.

Il subsiste un risque de fissuration des murs, cloisons, faux plafonds etc..., ceux-ci étant constitués de matériaux subissant naturellement et inévitablement l'effet du retrait et de variation dimensionnelle en fonction des conditions hygrométriques et alors qu'il est communément admis que les effets de ce retrait ne se stabilisent qu'après quelques années environ.

Ces fissures de dilatation ne donneront pas droit à une indemnité.

7.- Constatation de l'achèvement des ouvrages et prise de possession

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions ci-après.

Le constructeur notifiera à l'acquéreur par lettre recommandée le certificat attestant l'achèvement au sens défini à l'article 1601-6 nouveau du Code Civil ci-dessus reproduit et invitera l'acquéreur à constater la réalité de cet achèvement aux jour et heure fixés.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal. L'acquéreur aura la faculté de faire insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par le constructeur.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, au sens ci-dessus défini, que des réserves ou non aient été formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clés à l'acquéreur, pour valoir livraison et prise de possession et celui-ci devra procéder immédiatement au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition ainsi qu'à la restitution de la garantie bancaire.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remise de clefs et paiements du solde du prix de vente.

Un exemplaire dudit procès-verbal est à remettre au garant.

Lorsqu'il n'y a pas accord des parties, la constatation sera faite par une personne qualifiée.

Cette personne sera désignée, soit par les parties, soit à la requête de toutes les parties (vendeurs, acquéreurs et garants) sinon de la partie la plus diligente, les autres dûment appelées, par ordonnance, non susceptible du recours du président du Tribunal d'arrondissement du lieu de l'immeuble.

La constatation de l'achèvement fera l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'un rapport motivé à remettre au vendeur, aux acquéreurs et au garant.

La constatation de l'achèvement est parfaite par la remise de ce rapport.

8. - Charges et conditions

1.- Conditions générales

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit que l'acquéreur sera obligé d'exécuter et, notamment, sous celles suivantes:

a.- Absence de garantie de contenance du terrain

La contenance du terrain n'est pas garantie; toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excéderait-elle même un vingtième, devrait faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

b.- Servitudes - constitution

L'acquéreur supportera les servitudes passives de toute nature pouvant grever l'immeuble dont font partie les biens vendus, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, ainsi que les nuisances causées par la circulation aérienne ou ferroviaire, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur/constructeur, et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'aurait en vertu des titres réguliers, non prescrits, ou de la loi.

À ce sujet, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude autres que celles résultant des énonciations du présent acte, y compris celles à constituer, et de l'acte de base et/ou du règlement de copropriété relatif aux parcelles en copropriété.

c.- Contrats d'abonnements

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité, qui auront été souscrits par le constructeur, seront continués par l'acquéreur, respectivement le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété.

L'acquéreur devra faire son affaire de souscrire les contrats propres à la desserte des locaux présentement vendus.

d.- Impôts

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donnera lieu le bien vendu sont à la charge de la partie acquéreuse à partir du jour où la partie venderesse lui aura notifié que les locaux en question sont mis à sa disposition, dans les conditions prévues ci-dessus sous le titre de « Constatation de l'achèvement des ouvrages et prise de possession ».

e.- Frais de chauffage et d'électricité pendant les travaux de construction

Il est convenu entre parties que tous frais de chauffage et d'électricité pendant la période de construction et de parachèvement de l'immeuble sont à charge de l'acquéreur.

f.- Frais d'installation et de raccordement

Il est également convenu entre parties que tous les frais d'installation et de raccordement des compteurs individuels privatifs (eau, électricité, chauffage) ainsi que les frais de raccordement au canal communal et de raccordement privatif à l'antenne collective et au réseau des P&T sont à la charge de l'acquéreur, qui reste seul responsable pour leur règlement dans les délais.

g.- Assurances

Le constructeur assurera l'immeuble à compter de la réception du gros

œuvre et jusqu'à la mise des locaux à la disposition de l'acquéreur, contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale. Le constructeur contractera, en outre, une assurance contre les risques civils.

L'acquéreur, respectivement le syndicat des copropriétaires, devra continuer les polices d'assurances contractées par le vendeur.

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurerait plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, l'acquéreur devrait tant que les causes des présentes seront dues, contracter une assurance de façon à ce que ses locaux soient assurés contre l'incendie pour une somme égale au prix de la présente vente.

GARANTIE DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE

Le constructeur ne sera tenu à aucune obligation de garantie des défauts de la chose vendue, au sens des articles 1641 et 1649 du Code Civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées ci-dessous.

Il sera tenu, par contre, des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648 du Code Civil, ci-après reproduits:

"Article 1642-1 (L. 8 août 1985). Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice".

"Article 1646-1 (L. 8 août 1985). Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code.

Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

L'action née en application du présent article ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur originaire".

"Article 1648 (L. 15 mai 1987). L'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.

L'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à

compter de la dénonciation prévue à l'alinéa qui précède, sauf au cas où il aurait été empêché de le faire valoir par suite de fraude du vendeur.

Le délai de déchéance est interrompu par tous pourparlers entre le vendeur et l'acheteur. Le délai de déchéance est encore interrompu par une assignation en référé ainsi que par toute instruction judiciaire relative au vice.

Un nouveau délai d'un an prend cours au moment où le vendeur aura notifié à l'acheteur, par lettre recommandée, qu'il rompt les pourparlers ou que l'acheteur est informé de la clôture de l'instruction.

Après l'expiration du délai d'un an, l'acheteur ne peut plus se prévaloir du vice de la chose, même par voie d'exception. L'acheteur peut toutefois, s'il n'a pas acquitté le prix et à condition d'avoir régulièrement dénoncé le vice dans le bref délai prévu à l'alinéa premier, opposer comme exception contre la demande de paiement, une demande en réduction de prix ou en dommages et intérêts."

Il est convenu ce qui suit, pour l'application de l'article 1642-1 du Code Civil susvisé.

Le constructeur fera connaître à l'acquéreur la date à laquelle interviendra la réception visée audit article, soit lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement des travaux ci-dessus évoqués, soit par une lettre recommandée.

L'acquéreur devra informer le constructeur, par lettre recommandée, des vices qui apparaîtraient avant l'expiration des délais fixés par l'article 1642-1, à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement ci-dessus visé.

A défaut par l'acquéreur d'avoir informé le constructeur dans les formes ci-dessus le constructeur sera déchargé des vices apparents lors de l'expiration de ces délais, par le seul fait de cette expiration.

Il est enfin convenu que tous vices et défauts qui n'entreraient pas dans le champ d'application de l'article 1642-1 et qui apparaîtraient dans les délais fixés par ledit article, devront être dénoncés au constructeur dans les conditions de forme et de délai ci-dessus stipulées pour l'application de l'article 1642-1, à peine de déchéance de l'acquéreur de tous droits et actions en raison de ces vices et défauts.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCE

Pour le cas de sinistre total ou partiel du bien vendu, avant complète libération de la partie acquéreuse, celle-ci cède et transporte à la partie venderesse, qui accepte, somme égale au solde alors dû.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée, lorsque le complexe immobilier actuellement en cours de construction aura été assuré contre l'incendie, et ce à la diligence de la partie venderesse et aux frais de la partie acquéreuse.

PRIVILEGE DU VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE

Sur interpellation afférente par les notaires, la partie venderesse déclare expressément se réserver le privilège du vendeur et l'action résolutoire, pour le cas d'inexécution par la partie acquéreuse, ne fût-ce que d'une seule des conditions de la présente vente.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est requis de faire mention des clauses qui précèdent dans l'inscription qu'il opérera d'office lors de la transcription du présent acte.

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 la partie acquéreuse 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 la présente vente. Dans cette hypothèse, la partie venderesse s'engage dès maintenant à postposer sur première demande dudit institut de crédit la prédicta inscription d'office et résolutoire aux inscriptions à prendre au profit dudit institut de crédit.

RESOLUTION - VOIE PAREE

Faute par la partie acquéreuse d'exécuter les engagements contractés en vertu des présentes, et notamment à défaut de paiement à leurs échéances des échelonnements du prix de vente, la partie venderesse aura le droit, sans préjudice à son droit de poursuivre l'exécution du présent contrat par toutes les voies de droit, et un mois après mise en demeure par lettre recommandée à la poste restée infructueuse, soit de demander la résolution de la vente en justice, soit de faire revendre l'objet de la présente vente par le ministère d'un notaire de son choix, conformément aux dispositions de l'article 879 du Nouveau Code de Procédure Civile, pour se faire payer intégralement, moyennant le produit de cette vente.

MANDAT HYPOTHÉCAIRE

En vue de garantir plus amplement la bonne exécution de toutes les obligations découlant à sa charge du présent acte, l'acquéreur constitue en hypothèques, pour autant que de besoin, au profit du vendeur qui accepte et pour sûreté des montants du prix de vente, de ses intérêts et accessoires, son droit d'emphytéose sur le terrain sur lequel s'élèvera le bâtiment, dont la désignation cadastrale précède et est censée reproduite ici.

Le vendeur est autorisé à faire procéder en temps et lieu voulus, à l'inscription de la dite hypothèque aux conditions voulues et notamment à la condition de la stipulation de la voie parée. A ces fins, l'acquéreur donne pouvoir à tout clerc ou employé de l'étude de Maître Léonie GRETHERN, l'un des notaires instrumentants, de pour lui et en son nom faire documenter tout acte

constitutif d'hypothèque et faire procéder à toute inscription requise.

Cette constitution d'hypothèque expire le jour du paiement du solde du prix de vente à partir duquel moment aucune inscription ne peut plus être prise contre l'acquéreur.

A défaut par l'acquéreur d'exécuter exactement les obligations assumées par lui au présent contrat, la Société aura le droit de faire vendre les droits immobiliers prédictés par un notaire de son choix, conformément aux dispositions de l'article 879 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Toutefois, il est convenu entre parties que l'inscription conventionnelle à prendre en vertu des présentes sera primée par les inscriptions hypothécaires à prendre au profit de tout institut de crédit ayant consenti à l'acquéreur un prêt en vue du financement de l'objet de la présente vente.

MAINLEVÉE - POSTPOSITION

La Société, partie venderesse, donne pouvoir à

de pour elle et en son nom 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, et/ou consentir, au nom de la partie venderesse, au profit de tout institut de crédit, à la postposition des inscriptions d'office à prendre en vertu des présentes.

VENTE FORCÉE

L'acquéreur donne par les présentes pouvoir irrévocable à

à l'effet d'opérer le transfert de propriété du bien en cas de vente forcée et signer et remettre tous écrits nécessaires à cet effet et tous documents qui pourraient être requis pour parfaire le transfert du bien vendu.

PROCURATION

Pour le cas de vente forcée, l'acquéreur donne pouvoir irrévocable à la Société, partie venderesse, de donner en son nom mainlevée, avant ou après paiement, de l'inscription d'office du privilège du vendeur et à l'action résolutoire.

DECLARATION

Le vendeur et le promoteur déclarent qu'il n'existe, de leur chef, aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de ses biens, par suite de cessation de paiement, liquidation de biens, règlement judiciaire, faillite, existence de droits de préemption ou toutes autres raisons.

FRAIS ET HONORAIRES

Les frais et honoraires des présentes, et ceux qui en seront la suite, seront supportés par l'acquéreur, qui s'y oblige.

Sur demande des notaires soussignés, l'acquéreur déclare expressément faire la présente acquisition à des fins d'habitation personnelle et **soliciter le bénéfice de l'abattement** portant sur les droits d'enregistrement et de transcription prévu par 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.

L'acquéreur s'engage :

- 1) à occuper personnellement le bien ci-après désigné dans les délais et pendant la durée prévus par la prédite loi ;
- 2) de ne pas l'affecter à un autre usage pendant cette période ;
- 3) de rembourser le montant de l'abattement accordé en cas de non-respect des conditions prévues par la prédite loi, avec les intérêts légaux à partir du jour de l'octroi de l'abattement ;
- 4) de déclarer par écrit à l'administration, dans le délai de trois mois, toute cession ou tout changement d'affectation de l'immeuble concerné.

L'acquéreur prend note :

- 1) que l'occupation doit être effective dans un délai de deux (2) ans, respectivement de quatre (4) ans en cas d'acquisition d'une place à bâtir ou d'un immeuble en voie de construction, à partir d'aujourd'hui ;
- 2) que la durée d'occupation est fixée à une période ininterrompue de deux (2) ans au moins ;
- 3) et que la location même partielle de l'immeuble, la cession de l'immeuble et l'interruption de l'occupation intervenues endéans les deux années donne lieu au remboursement total de l'abattement accordé, les intérêts en sus,

SURTAXE COMMUNALE

Les notaires ont attiré l'attention de la partie acquéreuse sur le fait que les exonérations et remboursements prévus aux articles 2, 3, 4 et 5 du règlement-taxe adopté par le conseil communal de la Ville de Luxembourg le 14 mars 1988 restent acquis au bénéficiaire, sauf changement d'affectation de l'immeuble dans un délai de dix ans à partir respectivement de l'acte de mutation ou de la décision de classement comme maison unifamiliale ou comme maison de rapport par l'administration des contributions.

Dans ce cas, il incombe à la personne redevable des droits d'enregistrement de signaler le changement d'affectation à l'administration communale dans les six mois par une lettre recommandée et de payer la taxe prévue à l'article 1er du susdit règlement sur première demande.

Faute par elle de faire cette déclaration dans le délai imparti, elle est passible d'un droit porté au double de la taxe initiale. **Dans ce contexte, la partie**

acquéreuse déclare avoir l'intention d'utiliser l'immeuble acquis comme habitation, à l'exclusion de toute activité commerciale ou d'usage comme bureaux.

PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

Conformément au règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation, l'acquéreur reconnaît qu'il lui a été remis à l'instant même l'original du passeport énergétique de la construction à réaliser prédicta, établi par le cabinet COORTECHS SARL de Bertrange daté et signé le 16 novembre 2016 et valable du **16 novembre 2016** jusqu'au **16 novembre 2026**, et mentionnant pour l'objet de vente la classe **A** pour la performance énergétique (Energieeffizienzklasse) et la classe **A** pour l'isolation thermique (Wärmeschutzklasse).

Une copie de la première page dudit certificat reste annexée au présent acte pour être enregistrée avec celui-ci.

CONSTATATION

Les notaires instrumentants constatent que les conditions prévues par l'article 1601-5 du Code Civil ont été respectées.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Toutes les obligations assumées aux présentes par la partie acquéreuse sont solidaires entre toutes les personnes physiques ou morales qui sont regroupées sous cette désignation, de même qu'elles sont solidaires et indivisibles entre leurs héritiers et ayants-droit, conformément aux dispositions de l'article 1221 du Code Civil.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

PROPRIETE INTELLECTUELLE

La partie venderesse est autorisée à utiliser le même gabarit de la résidence vendue dans des prospectus ou dans toute autre documentation de publicité et à prendre à cet effet des photos de la résidence, sans que ceci ne puisse donner lieu à une indemnité quelconque au profit de la partie acquéreuse.

DECLARATION CONCERNANT LE BLANCHIMENT D'ARGENT ET LA LUTTE CONTRE TERRORISME

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).

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'Etude de Maître Meyers, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs de l'acte de vente, pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil des parties.

DECLARATIONS GENERALES

Les parties comparantes 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.

Elles déclarent par ailleurs que les notaires instrumentants leur ont fourni toutes les explications relatives au présent acte et qu'elles en ont compris tous les effets et conséquences.

DÉCLARATION DE SINCÉRITÉ - LOI DU 28 JANVIER 1948

Avant la clôture des présentes, les notaires instrumentaires ont donné lecture aux parties des articles 1 à 4 et 29 de la loi modifiée du 28 janvier 1948, sur la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession, et ils leur ont expliqué la portée de ces dispositions.

Les parties déclarent à ce propos que les présentes ont été conclues par l'intermédiaire d'une **agence immobilière** et remettent à cet effet aux notaires instrumentaires l'attestation requise par l'article 2 de la prédicta loi du 28 janvier 1948, aux fins de production à l'enregistrement ensemble avec les présentes.

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 convenu, et les notaires soussignés affirment qu'à leur connaissance il n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre, contenant une augmentation du prix y mentionné.

DONT ACTE

Fait et passé à Luxembourg, date qu'en tête des présentes.

Et après lecture faite et interprétation donnée de tout ce qui précède par les notaires instrumentants aux comparants, tous connus de lui par noms, prénoms usuels, état et demeure, tous ont signé le présent acte avec les notaires qui certifient l'état civil des parties ci-dessus indiquées dans le cadre et conformément aux dispositions de la loi du 26 juin 1953.