

Me Joëlle SCHWACHTGEN  
Notaire  
4, rue Alexis Heck  
B.P. 175  
L-9202 DIEKIRCH

**Numéro 1515 - Résiliation d'un droit de superficie et levée d'une option d'achat du 17 juillet 2017.**

L'an deux mille dix-sept, le dix-sept juillet.

Pardevant Maître Joëlle SCHWACHTGEN, notaire de résidence à Diekirch

**Ont comparu :**

1. La société à responsabilité limitée **Kino Dikkrich** (numéro d'identité n° 20132411078), établie et ayant son siège social à L-9022 ETTTELBRUCK, 59, Chemin du Camping, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg sous le numéro B176197,

Ici valablement représentée par ses deux gérants :

° Monsieur Luc SCHOLTES, directeur d'entreprises, demeurant à Ettelbruck et

° Monsieur Marc WOLFF, directeur, demeurant à Reckange/Mess

Nommés en leur dite fonctions comme suit :

Monsieur Luc Scholtes lors de l'assemblée tenue suite à la constitution de la société documentée par acte reçu par Maître Edouard DELOSCH, alors notaire de résidence à Diekirch, le 27 mars 2013, publié au Mémorial C numéro 1228 du 24 mai 2013 et Monsieur Marc WOLFF publié au RESA sous la référence N°RESA\_2016\_118 le 14 octobre 2016.

**Le cédant superficiaire ou la Société**

2. L'Administration communale de la Ville **de Diekirch**, matricule 0000 51 12 052, avec siège à L-9233 Diekirch, 27, avenue de la Gare,

ici représentée par son collège des bourgmestre et échevins :

- Monsieur Claude HAAGEN, demeurant à Diekirch, bourgmestre,

- Monsieur Claude THILL, demeurant à Diekirch, échevin,

- Monsieur René KANIVÉ, demeurant à Diekirch, échevin,

**Le cessionnaire- propriétaire ou la Commune**

**I. Exposé :**

1. Suivant acte reçu par Maître Edouard DELOSCH, alors de résidence à Diekirch en date du 11 juin 2013, transcrit au bureau des

hypothèques à Diekirch, le 20 mars 2015, au volume 1502, article 117, la Commune a concédé un droit de superficie à la Société sur une partie de terrain inscrit au cadastre comme suit :

**- Commune de DIEKIRCH, section A de DIEKIRCH -**

Numéro **1353/8228**, lieu-dit: "Rue de l'Industrie", place (occupée)  
bâtiment public - poste électrique, contenant 67 ares 45 centiares

d'une contenance approximative de 13 ares telle que défini sur un plan annexé audit acte.

2. En vertu du contrat de concession d'un droit de superficie prédécrit, la Société s'engageait à construire un complexe cinématographique sur le terrain objet du droit de superficie.

3. En date du 20 juin 2014, la Société a consenti à la Commune un bail avec option d'achat sur ledit immeuble. Ce contrat de bail a fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par Maître Eduard Delosch en date du 2 juillet 2015 transcrit au bureau des hypothèques à Diekirch, le 10 juillet 2015, au volume 1515, numéro 106.

**I.- Résiliation du droit de superficie**

D'un commun accord, les comparants décident de résilier le droit de superficie que la Commune a concédé à la Société sur une partie de terrain inscrit au cadastre comme suit :

**- Commune de DIEKIRCH, section A de DIEKIRCH -**

Numéro **1353/8228**, lieu-dit: "Rue de l'Industrie", place (occupée)  
bâtiment public - poste électrique, contenant 67 ares 45 centiares

d'une contenance approximative de 13 ares telle que défini sur un plan annexé à l'acte mention ci-après au titre de propriété.

**Titre de propriété**

Le droit de superficie a été concédé suivant acte reçu par Maître Edouard DELOSCH, alors de résidence à Diekirch en date du 11 juin 2013, transcrit au bureau des hypothèques à Diekirch, le 20 mars 2015, au volume 1502, article 117.

**II. Levée de l'option d'achat**

La Commune déclare lever l'option d'achat dont elle bénéficie conformément à l'article 10 du contrat de bail signé entre les comparants en date 20 juin 2014. Ce contrat de bail a fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par Maître Eduard DELOSCH en date du 2 juillet 2015 transcrit au bureau des hypothèques à Diekirch, le 10 juillet 2015, au volume 1515, numéro 106.

Suite à la levée de l'option d'achat par la Commune, la Société cède à la Commune qui l'accepte les constructions érigées sur le prédit terrain ainsi que les installations pour le prix convenu entre parties de **sept millions huit cent mille euros (€ 7.800.000.-)** TVA comprise.

La somme de € 1.133.333,33 correspondant à la taxe sur la valeur ajoutée mentionnée dans la déclaration d'option ci-après sera payée au plus tard avant la première tranche du 1<sup>er</sup> avril 2018.

Le restant du prix sera payé en cinq tranches comme suit :

La première tranche pour le 1<sup>er</sup> avril 2018

La deuxième tranche pour le 1<sup>er</sup> avril 2019

La troisième tranche pour le 1<sup>er</sup> avril 2020

La quatrième tranche pour le 1<sup>er</sup> avril 2021

La cinquième tranche pour le 1<sup>er</sup> avril 2022

La Société accorde à la Commune le droit d'un remboursement anticipé aux échéances.

Les sommes dues produisent des intérêts au taux de référence Euribor 6 mois + marge de 0,90% p.a. (étant entendu que si la valeur du taux de référence Euribor 6 mois devient strictement négative, la Société appliquera un taux de référence égal à 0% et ceci aussi longtemps que la valeur de l'Euribor 6 mois reste strictement négative et de la marge applicable de 0,90% p.a.)

Tous les paiements sont à faire en euros entre les mains et contre la quittance du notaire instrumentant ou par versement sur un compte à indiquer par lui sans que toutefois celui-ci puisse être, de ce chef, considéré comme receveur constitué.

#### **Etat des lieux**

Pour la description des constructions et installations faisant l'objet de la cession, les comparants se réfèrent à une expertise établie par le bureau bati

expert s.à r.l. en date du 1<sup>er</sup> juin 2017 et une expertise du 2 juin 2017 contenant un rapport photographique du 20 avril 2017, établis par le bureau d'expertises WIES et tenant lieu d'état des lieux

Ledit état des lieux restera annexé au présent acte après avoir été dûment signé « *ne varietur* » par les parties contractantes et le notaire instrumentant, pour être soumis aux formalités de l'enregistrement.

**Renonciation au privilège :**

Sur interpellation du notaire instrumentant, la Société déclare renoncer à tous droits de privilège, action résolutoire et droit de rétention.

**Indivisibilité**

La créance de la Société résultant des présentes tant en principal qu'en intérêts et frais généralement quelconques y compris ceux d'exécution de poursuite et de signification à faire le cas échéant conformément à l'article 877 du Code Civil est stipulée solidaire et indivisible entre la Commune et entre ses ayants droit.

**Charges et conditions**

1) La présente cession est consentie et acceptée de part et d'autre sous la garantie de fait et de droit de la partie cédante pour la franchise de l'objet cédé de tous droits de privilège, d'hypothèque et de résolution dont l'existence pourrait exposer la partie cessionnaire à une éviction totale ou partielle, à un trouble ou un recours quelconque de la part de tiers.

2) L'entrée en jouissance effective aura lieu, après approbation par les autorités compétentes avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> octobre 2017.

3) La partie cessionnaire supportera tous les impôts et charges d'entretien et autres grevant les éléments cédés à partir de l'entrée en jouissance.

4) La partie cessionnaire prendra les éléments cédés dans l'état dans lequel ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance.

5) La partie cessionnaire devra assurer à partir de ce jour le bâtiment cédé jusqu'à concurrence de sa valeur réelle de construction auprès d'une compagnie d'assurance autorisée à opérer dans le Grand-Duché de Luxembourg, contre les risques d'incendie, de feu du ciel et de l'explosion de

tous genres et maintenir cette assurance jusqu'à parfaite libération du prix ci-après stipulé. En cas de sinistre, la partie cédante sera autorisée à toucher sur ses propres quittances auprès de la compagnie d'assurances afférente toutes indemnités de sinistre pour les employer jusqu'à due concurrence à l'acquit de la présente cession en principal et accessoires, à quelles fins la partie cessionnaire lui cède dès-à-présent et jusqu'à due concurrence toutes ses prétentions contre ladite compagnie.

6) Les parties déclarent renoncer à la condition résolutoire figurant à l'article 10 du contrat de bail signé en date du 20 juin 2014 entre elles.

#### Certificat de performances énergétiques

Le cédant délivre, au moment de la signature des présentes à la partie cessionnaire le passeport énergétique portant le numéro P.20151104.9250.44.m.B établi par Cécile Guénée – Goblet Lavandier & Ass. – rue J.P.Sauvage 17 – L-2514 Luxembourg-Kirchberg en date du 4 novembre 2015, ce que le notaire constate expressément.

#### III. Résiliation d'un contrat de bail

Les comparants déclarent résilier d'un commun accord le contrat de bail signé entre elles en date du 20 juin 2014 avec effet au jour de l'entrée en jouissance.

#### Utilité publique

Le présent acte a lieu dans un but d'utilité publique consistant dans le développement culturel de la région de la Nordstad.

#### Approbation

Le présent acte reste soumis à l'approbation par les autorités compétentes.

#### Déclaration d'option pour l'application de la taxe sur la valeur ajoutée

Les parties déclarent qu'une déclaration d'option pour l'application de la taxe sur la valeur ajoutée en matière immobilière (art. 45 de la loi du 12 février 1979 concernant la TVA – règl gr du 7 mars 1980 - Mémorial A 16/80 p. 242) a été introduite auprès de l'Administration de l'Enregistrement.

Les parties déclarent que le prix de vente se compose comme suit :

° montant hors TVA :	€ 6.666.666,67
°TVA correspondante :	€ 1.133.333,33
Total :	€ 7.800.000,00

**Déclaration sur base de la loi du 28 janvier 1948**

Avant la clôture des présentes, le notaire a donné lecture aux parties des articles 1 à 4 et 29 de la loi du 28 janvier 1948, tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement, et il leur en a expliqué la portée dans une langue à elles connue.

Les parties ont affirmé, chacune séparément sous les peines édictées par l'article 29 précité, que l'acte exprime l'intégralité du prix convenu et le notaire affirme qu'à sa connaissance il n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre, contenant une augmentation du prix.

**Pouvoir :**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoir à tous clercs et employés de l'étude du Notaire soussigné, 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.

**Frais :**

Tous les frais et honoraires des présentes sont solidairement à charge des parties, et entre elles et définitivement à charge de la Commune.

**Dont acte**

Fait et passé à Diekirch, à l'Etude.

Date qu'en tête des présentes.

Et après lecture faite et interprétation donnée aux comparants, tous connus du notaire par nom, prénom usuel, état et demeure, ils ont tous signé le présent acte avec le notaire.