

Convention
de concession d'un droit de superficie

L'an deux mille vingt-trois, le [•]

Pardevant Maître [•], notaire de résidence à [•],

Ont comparu :

- 1) le **Syndicat intercommunal** [nom], créé par les communes de [noms], (matricule : [no.]), dont les statuts ont été approuvés suivant arrêté grand-ducal du [date], publiés au Mémorial B [date et numéro], ici représenté par son/sa Président/e, Monsieur/Madame [nom], bourgmestre de la commune de [nom], et son/sa lier/lière Vice-Président/e, Monsieur/Madame [nom], [fonction] de la commune de [nom], ainsi que son/sa 2ième Vice-Président/e, Monsieur/Madame [nom], [fonction] de la commune de [nom],

ci-après dénommé le « **Syndicat** »,

d'une part,

et

- 2) la **société** [dénomination sociale], une société [forme juridique] de droit luxembourgeois, établie et ayant son siège social à [adresse], enregistrée au Registre de Commerce et des Sociétés du Luxembourg sous le numéro B [numéro], ici valablement représentée par [nom(s), prénom(s) et fonction de(s) (la) personne(s) habilitée(s) à signer], nommé(s) à cette fonction suivant résolution prise lors de l'assemblée générale tenue [en date du/consécutivement à la constitution de la société], habilité(s) à engager la société par sa (leur) (seule) signature conformément à l'article [•] des statuts,

ci-après dénommée la « **Société** »,

d'autre part,

ci-après désignés ensemble par les « **Parties** » ou individuellement par une « **Partie** »,

il est convenu et exposé ce qui suit :

- Considérant la loi-cadre modifiée de développement et de diversification économiques du 27 juillet 1993 ayant pour objet 1. le

développement et la diversification économiques ; 2 l'amélioration de la structure générale de l'économie (ci-après la « **Loi-cadre** ») ;

- Considérant l'article 13 (1) de la Loi-cadre qui autorise les communes, en ce inclus les syndicats de communes, à procéder « à l'acquisition, à la mise en valeur et à l'aménagement de terrains désignés ou destinés à être désignés industriels dans le cadre des législations et réglementations concernant l'aménagement du territoire, l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes et la protection de l'environnement » ;
- Considérant l'article 13 (2) de la Loi-cadre qui oblige les communes, en ce inclus les syndicats de communes, à réserver la mise à disposition de terrains destinés industriels à des « entreprises » ;
- Considérant qu'il y a lieu d'entendre par « entreprise » au sens de la Loi-cadre et par application du Code de commerce et de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales, tout commerçant, personne physique, ainsi que les sociétés commerciales dotées de la personnalité juridique, les groupements (européens) d'intérêt économique, et les sociétés en commandite spéciale ;
- Considérant que la Société a adopté la forme juridique d'une [•] et rentre partant dans la définition d'« entreprise » telle qu'arrêtée ci-avant ;
- Considérant l'article 13 (2) de la Loi-cadre qui dispose que pour se voir concéder un terrain, les entreprises éligibles doivent y exercer une activité industrielle, artisanale ou de prestation de services « *reconnues comme étant particulièrement aptes à contribuer au développement et à l'amélioration structurelle de l'économie ou à une meilleure répartition géographique des activités économiques* » ;
- Considérant l'arrêté grand-ducal du 22 août 2022 portant constitution des Ministères qui attribue compétence au ministre ayant l'économie dans ses attributions pour la mise en œuvre de la politique de développement et de diversification économique ;
- Considérant qu'il incombe donc au ministre ayant l'économie dans ses attributions d'apprécier si une activité projetée sur un terrain industriel ou destiné à être industriel est à qualifier de « *particulièrement apte à contribuer au développement et à l'amélioration structurelle de l'économie ou à une meilleure répartition géographique des activités économiques* » ;
- Considérant l'article 13 (2) de la Loi-cadre qui prévoit encore que les entreprises devront prendre « à l'égard (...) des communes intéressées des obligations résultant desdits terrains » et que le « *contrat d'échange, de vente ou de location déterminera les fins et les conditions auxquelles les terrains seront utilisés* » ;

- Considérant que le Syndicat entend mettre un terrain à disposition de la Société moyennant conclusion de la présente convention de concession d'un droit de superficie, et que la concession d'un droit de superficie s'analyse en l'octroi d'un droit réel sur un immeuble ;
- Considérant que la présente convention arrête et fixe contractuellement les conditions telles que visées par le précité article 13 (2) de la Loi-cadre ;
- Considérant que la présente convention est conclue spécifiquement avec la Société puisque celle-ci s'est engagée à faire construire et exploiter sur le terrain visé par la présente un bâtiment qu'elle utilisera à des fins d'exploitation économique conforme aux susvisés critères de développement d'une activité industrielle, artisanale ou de prestation de services, créatrice d'emplois ;
- Vu les plans de construction du bâtiment annexés à titre indicatif à la présente (**ANNEXE 1**) ;
- Vu la loi modifiée du 23 février 2001 concernant les syndicats de communes ;
- Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et ses règlements grand-ducaux d'exécution, dont celui modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ;
- Vu la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ;
- Vu le règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » ;
- Vu le Chapitre 2 - "Du droit de superficie" - de la loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat ;
- Vu les parties graphique et écrite du plan d'aménagement particulier [« désignation »] (le « **PAP** ») approuvé le [•] par Monsieur le ministre de l'Intérieur [n°], et couvrant le terrain objet de la présente, la Société reconnaissant en avoir reçu copie et de s'y conformer en tous temps.

I. Droit de superficie

Article 1^{er}

Le Syndicat concède, dans les conditions et pendant la durée stipulées ci-après, à la Société, qui déclare expressément accepter cette concession, un droit de superficie sur la propriété immobilière (désignée ci-après, le « **Terrain** ») ci-après désignée, inscrite au cadastre comme suit :

commune de [NOM], section [lettre] de [NOM]

n° cadastre	lieu-dit	nature	contenance
[n°]	Zone [nom]	place	[•]ha [•]a [•]ca
		TOTAL:	[•]ha [•]a [•]ca

plus amplement désignée sur l'extrait cadastral joint en annexe (**ANNEXE 2**), lequel extrait, après avoir été paraphé « ne varietur » par les Parties, restera annexé à la présente convention pour être soumis aux formalités de l'enregistrement.

Etat des lieux

Conformément aux dispositions de l'article 14-4 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat, les Parties ont établi en date du [•] un état des lieux contradictoire du Terrain, signé par elles et qui restera annexé à la présente convention pour en faire partie intégrante (**ANNEXE 3**).

En ce qui concerne la pollution du Terrain, des études ont été effectuées par la société [Nom], en date des [jour/mois], et [jour/mois/année]. Ces études, dont copie en **ANNEXE 4**, n'ont relevées aucune pollution.

Au terme de la présente convention, un nouvel état des lieux sera effectué contradictoirement entre Parties, incluant, à charge de la Société, une étude sur la pollution du sol et des constructions érigées sur le Terrain. Au cas où une pollution du sol respectivement des constructions érigées sur le Terrain sera constatée, la Société devra conformément à la législation en vigueur assurer et prendre à sa charge la dépollution et l'assainissement du Terrain et, le cas échéant, des constructions y érigées, ceci notamment par application de l'article 5.9. ci-bas.

Le Syndicat ne sera pas responsable d'éventuelles pollutions apparues entre la date de signature de l'état des lieux joint en **ANNEXE 3**, respectivement les dates auxquelles les études jointes en **ANNEXE 4** ont été établies, et la date à laquelle l'état des lieux respectivement les études dont question à l'alinéa 3 de cet article seront établis.

Titre de propriété

Le Terrain appartient au Syndicat pour avoir été [•].

Article 2

Le droit de superficie mentionné à l'article 1^{er} est concédé pour un terme de trente (30) années prenant cours le/ayant pris cours le [•] et se terminant le [•].

A son expiration, il pourra être renouvelé à la demande de la Société.

Avant son expiration, il pourra être prorogé, à la demande préalable de la Société au moins six (6) mois avant l'expiration du terme, pour une nouvelle durée à définir d'un commun accord mais ne pouvant dépasser trente (30) années, à condition que l'activité définie à l'article 5.2. ci-après soit continuée ou qu'une autre activité économique soit exercée sur le Terrain qui soit conforme au plan d'aménagement général de la commune de [Nom] (ci-après le « **PAG** ») et à toute autre réglementation éventuellement applicable, et qui ait trouvé l'approbation préalable du Syndicat et du ministre ayant l'économie dans ses attributions. La prorogation du droit de superficie pourra se faire à des conditions différentes de celles fixées dans la présente convention.

Le présent droit est concédé sur le Terrain dans l'état dans lequel il se trouve actuellement libre de toutes constructions / avec tous immeubles, toutes appartenances et dépendances tels que relevés dans l'état des lieux joint à la présente, et érigées par la Société, sans garantie de la part du Syndicat et sans pouvoir exercer aucun recours contre le Syndicat pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état du sous-sol, vétusté, dégradations quelconques, vices de construction, si constructions il y'en a, et autres, apparents ou cachés, mitoyennetés, communautés ou alignements pouvant y être afférents.

Le Syndicat déclare ne pas avoir connaissance de vices cachés affectant le Terrain le rendant impropre à son usage.

Le Terrain est mis à disposition avec toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes qui pourraient y être attachées. La Société fera valoir les unes et se défendra des autres, le tout à ses risques et périls et sans aucun recours contre le Syndicat. Le Syndicat déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

Il n'est dû aucune garantie pour la contenance indiquée en plus ou en moins et sans garantie de la part du Syndicat et sans pouvoir exercer un recours contre celui-ci pour quelque cause que ce soit.

Article 3

En contrepartie du droit de superficie concédé par le Syndicat, la Société redoit au Syndicat une indemnité forfaitaire unique de [chiffre],- euros ([chiffre en lettres] euros) par are, les fractions d'ares étant à considérer au prorata de leur surface, faisant pour la surface sur laquelle s'exerce le

prédit droit, le montant global de **[chiffre],- euros ([chiffre en lettres] euros)**.

Cette indemnité forfaitaire est payable endéans les deux mois à partir de la transmission de cet acte à l'autorité supérieure au compte numéro **IBAN LU [•]** ouvert au nom du Syndicat auprès de [Banque/CCP].

Toute somme non payée à **cette** date sera de plein droit et sans autre mise en demeure productive des intérêts au taux légal à partir de ladite date jusqu'à solde sans préjudice de son exigibilité immédiate.

La concession du droit de superficie est en outre sujette à une indemnité annuelle de [chiffre],- euros ([chiffre en lettres] euros) par are, les fractions d'ares étant à considérer au prorata de leur surface, faisant pour la surface sur laquelle s'exerce le prédit droit, la somme annuelle de **[chiffre],- euros ([chiffre en lettres] euros)**.

L'indemnité annuelle précitée est payable *praenumerando* au 1^{er} janvier de chaque année, au compte indiqué ci-avant.

L'indemnité annuelle échue pour l'année en cours, à savoir **[chiffre],- euros ([chiffre en lettres] euros)**, est à payer endéans le mois de la signature de la présente sur le compte indiqué ci-avant.

L'indemnité annuelle pourra être réévaluée tous les (5) cinq ans par le Syndicat en y apportant une augmentation du montant à payer équivalente au taux de variation de l'indice des prix à la consommation tel que publié, conformément au règlement grand-ducal du 20 décembre 1999 concernant l'établissement des prix à la consommation, au Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg, Mémorial B. L'indice des prix à la consommation de départ pour les besoins du calcul de la présente est de [•] par rapport à la base 100 au 1er janvier 1948.

Toute somme non payée à l'échéance porte de plein droit intérêts au taux légal.

Article 4

Le droit de superficie dont mention à l'article 1^{er} est régi par les dispositions du Chapitre 2 du Titre 3 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat.

Les constructions, les ouvrages et les plantations érigés ou le cas échéant à ériger par la Société sur le Terrain lui appartiendront comme propriété immobilière pendant toute la durée de concession du droit de superficie, les Parties renonçant, pour autant que de besoin, à toutes dispositions contraires et notamment à la présomption de l'article 552 du Code civil.

En conséquence, la Société peut hypothéquer, pour une durée ne pouvant excéder la durée maximale de la présente convention telle que fixée à

l'article 2, premier alinéa ci-avant, les biens faisant l'objet de son droit de superficie visés à l'alinéa qui précède et le droit de superficie lui-même. Elle en informera impérativement au préalable par écrit le Syndicat moyennant un préavis de trois semaines et moyennant lettre recommandée à la poste avec accusé de réception.

II. Obligations de la Société

Article 5

1. La Société s'engage à soit transférer, soit maintenir son siège social dans l'une des communes membres du Syndicat. Le non-respect de cette obligation entraînera une pénalité forfaitaire de [•] euros (• €) par mois de retard ou de violation à charge de la Société en faveur du Syndicat et autorisera le Syndicat à résilier la présente convention. La pénalité sera due dans son intégralité (i) pour tout mois entamé au cas où le siège social n'a pas été transféré dans l'une des communes membres du Syndicat dans le mois suivant la date de signature de la présente convention où (ii) au cas où le siège social a été transféré en dehors du territoire de l'une des communes membres du Syndicat, pour tout mois entamé suite à la publication du transfert de siège dans le Registre de Commerce et des Sociétés du Luxembourg.
2. La Société s'engage à construire sur le Terrain un bâtiment (le « **Bâtiment** ») approprié à l'exercice d'une activité [industrielle ou artisanale, à définir] de [inclure un bref descriptif de l'activité].
3. La Société s'engage à exercer elle-même la pré-décrite activité dans le Bâtiment, conformément à sa demande d'implantation et conformément à la décision du comité du Syndicat du [•], et à y créer voire maintenir [nombre] emplois salariés.
4. Si la Société ne commence pas, cesse ou réduit ses activités ou le nombre d'emplois salariés tel que fixé ci-avant, elle est tenue d'en informer sans retard le Syndicat, par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception. Le Syndicat en transmettra sans délai copie au ministre ayant l'économie dans ses attributions.
5. Aucun changement de l'activité première telle que définie ci-avant ne peut être entrepris par la Société sans l'accord préalable et écrit du Syndicat et du ministre ayant l'économie dans ses attributions. Le non-respect de cette obligation entraînera une pénalité forfaitaire de [•] euros ([•] euros) par mois de violation à charge de la Société en faveur du Syndicat et autorisera ce dernier à résilier la présente convention. La pénalité sera due dans son intégralité pour tout mois entamé suivant le troisième jour de l'envoi du constat de cette infraction par lettre recommandée avec accusé de réception par le Syndicat à la Société. Le Syndicat pourra accorder un délai de régularisation à la Société.

6. La Société s'engage à gérer et à exploiter en bon père de famille et à ses frais le Bâtiment, les ouvrages et les plantations déjà construits ou à construire sur le Terrain.
7. La Société ne pourra donner en location ni autrement mettre à disposition d'un quelconque tiers, en tout ou en partie, ni le Terrain, ni le Bâtiment. Le non-respect de cette obligation entraînera le paiement par la Société en faveur du Syndicat d'une pénalité soit, au choix du Syndicat, d'un montant forfaitaire de [•] euros ([•] euros) par m² loué et par mois de violation, soit d'un montant mensuel d'une somme au moins égale à la totalité du ou des loyers perçus par la Société, ou des loyers à percevoir mensuellement tant que locataire indûment présent n'aura pas quitté les lieux. Le Syndicat sera par ailleurs en droit de résilier la présente convention. La pénalité sera due dans son intégralité pour tout mois entamé suivant le troisième jour de l'envoi du constat de cette infraction par lettre recommandée avec accusé de réception par le Syndicat à la Société.

Le Syndicat pourra, sur demande écrite dûment motivée et justifiée, le ministre de l'Économie obligatoirement entendu en son avis, exceptionnellement déroger à cette interdiction fixée à l'alinéa qui précède, pour autant que le locataire qualifie d'entreprise à but de lucre exerçant une activité compatible avec les activités admissibles dans la zone d'activités économiques dans laquelle se trouve le Terrain, que la surface totale louée du Bâtiment reste accessoire par rapport à la surface construite nette, que la durée du contrat de bail soit limitée à cinq (5) ans, renouvelable une seule fois, et que le montant du loyer à percevoir par la Société sera préalablement approuvé par le Syndicat et qu'il ne dépassera pas substantiellement, calculé par m² loué, les charges financières que la Société doit supporter elle-même au titre des charges de financement et d'exploitation du Bâtiment.

Le Syndicat et ledit ministre pourront requérir la production de toute pièce et de toute information, notamment financière, qu'ils jugeront utiles ou nécessaires pour évaluer la demande quant à son fond et quant à son équité par rapport aux principes et objectifs de la présente convention.

Le défaut d'accord du Syndicat dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à dater de la réception de la demande vaudra refus.

Une location ne dépassant pas le tiers de la surface construite nette de la seule partie du Bâtiment dédiée à la prestation de services administratifs pourra être librement contractée si le locataire fait partie du même groupe de sociétés que la Société, au sens de l'article 1711-1 de la loi sur les sociétés commerciales du 10 août 1915, telle que modifiée. Le Syndicat devra être notifié d'une telle location dans la quinzaine de la conclusion du contrat de bail, avec production de plans indiquant clairement les surfaces louées. En cas de mise en location d'une surface dépassant le prévisé tiers, la pénalité arrêtée au premier alinéa de ce point 7 sera d'application, *mutatis mutandis*.

8. La Société s'engage à ne pas signer un acte, contrat ou autre engagement juridique relatif au Terrain ou au Bâtiment qui aurait pour conséquence que des rapports ou des liens juridiques puissent perdurer au-delà de la date d'expiration de la présente convention telle que fixée à l'article 2, premier alinéa ci-avant. Tout aménagement, construction ou installation posé par un tiers sur le Terrain ou sur, respectivement dans le Bâtiment et n'étant pas la propriété de la Société devra être enlevé, aux frais de la Société, à l'expiration de la présente convention, sauf accord dérogatoire octroyé par le Syndicat. En cas de contravention à cette disposition, tout préjudice causé au Syndicat sera d'office déduit du montant éventuellement dû par application de l'article 11.3. respectivement 14.1. a) ci-bas.

La Société est, à ses propres risques et revenus, autorisée à construire ou à faire construire, et à exploiter ou à faire exploiter, par une mise en location préalablement approuvée par le Syndicat, une installation photovoltaïque en toiture du Bâtiment, pour une durée ne pouvant dépasser celle du droit de superficie présentement concédé.

9. Sans préjudice des lois applicables en matière de protection de la nature et en matière de protection des sols et de gestion des sites pollués, et conformément à la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés, la Société devra en cas de rétrocession ou de cession du droit de superficie et du Bâtiment ainsi qu'en cas d'expiration ou de résiliation de la présente convention déclarer la cessation de l'activité sur le Terrain aux autorités administratives compétentes, pour ensuite dépolluer à ses frais le Terrain et le Bâtiment conformément aux dispositions et conditions arrêtées par l'autorité compétente. Elle devra encore obligatoirement délivrer au Syndicat un certificat de conformité des travaux de dépollution établi par un organisme agréé.
10. La Société devra respecter, sous peine de l'application des dispositions de l'article 14 ci-après, toutes les dispositions légales et réglementaires lui applicables.

Elle devra encore disposer en tous temps de toutes autorisations généralement quelconques requises pour l'exécution des activités arrêtées ci-avant, dont notamment l'autorisation pour l'exploitation d'un établissement classé (autorisation dite « commodo / incommodo »).

Elle s'engage encore à respecter scrupuleusement les termes de la présente convention et à les faire respecter par tout tiers en bénéficiant de façon directe ou indirecte.

11. La Société s'engage à fournir annuellement au Syndicat, d'office et au début de chaque année calendaire, le nombre de salariés occupés à

temps plein et à temps partiel par elle au 31 décembre de l'année précédente.

12. Les engagements de la Société valent pour toute la période pendant laquelle la présente convention sort ses effets à l'égard des Parties.
13. La Société reconnaît avoir reçu un exemplaire du règlement d'ordre intérieur du Syndicat tel qu'en vigueur et s'engage à l'appliquer et de s'y conformer, tout comme elle s'engage à l'application de tout autre règlement d'ordre intérieur du Syndicat tel qu'en vigueur de temps en temps.

Article 6

Pendant toute la durée pendant laquelle la présente convention sort ses effets à l'égard des Parties, la Société ne peut ni démolir, ni transformer substantiellement le Bâtiment, les ouvrages et les plantations construits ou à construire sur le Terrain, sauf consentement exprès, préalable et écrit du Syndicat, le tout sans préjudice de toutes autres autorisations à obtenir, dont notamment l'autorisation de démolir respectivement de bâtir à octroyer par le bourgmestre territorialement compétent.

Le Syndicat ne refusera a priori pas son accord si la démolition ou la transformation interviennent dans le cadre de la continuation de l'activité telle que décrite dans de la présente convention, ou d'une activité équivalente à celle dont question à l'article 5.2. ci-avant. En aucun cas, l'exécution de la présente convention ne doit être entravée ou rendue plus difficile suite aux travaux visés, ni avoir une quelconque conséquence sur la durée telle que fixée à l'article 2, premier alinéa ci-avant.

Article 7

Pendant toute la durée pendant laquelle la présente convention sort ses effets à l'égard des Parties, la Société assurera en bon père de famille, à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité la maintenance et l'entretien du Bâtiment, des ouvrages et des plantations visés à l'article 4, alinéa 2 de la présente convention, ainsi que du Terrain.

Le Syndicat, en sa qualité de concédant, est dégagé et sera tenu quitte et indemne de toute responsabilité quant aux accidents et dommages de toute nature pouvant survenir pendant la durée de la présente convention.

La Société doit se conformer et veiller à ce que, le cas échéant, tout tiers présent sur le Terrain se conforme pour tout stockage et dépôt de matières premières, de produits finis, d'équipements et de déchets à l'extérieur du Bâtiment à leur autorisation d'exploitation respective et aux prescriptions communales en matière d'urbanisme et d'aménagement communal. Elle s'efforcera, dans la mesure du possible, à cacher ou faire cacher la zone de stockage derrière des auvents, des murs ou des écrans de verdure (haies, arbres).

La Société aménagera les aires de stationnement nécessaires pour véhicules automobiles et engins de transport de façon à éviter tout stationnement sur la voirie publique, conformément aux dispositions de l'autorisation de bâtir délivrée par le bourgmestre, à moins de disposer d'une autorisation dérogatoire délivrée par une autorité compétente.

Article 8

La Société est responsable pour la sécurisation du Bâtiment, des ouvrages et des plantations sur le Terrain et elle supporte tous les frais et charges y afférents.

La Société s'engage à participer au prorata de la surface du Terrain par rapport à la surface au sol totale du site « [•] » aux frais de gestion et d'entretien d'infrastructures communes ou publiques et à s'acquitter, le cas échéant, de sa quote-part afférente aux frais et charges de gardiennage, d'entretien, d'exploitation et de déneigement des parties communes (par exemple voirie commune, le cas échéant une entrée principale sur le site, ...) dudit site. La Société s'engage encore à raccorder, le cas échéant, à un bassin de rétention ou un bassin d'incendie, central ou commun à deux ou plusieurs autres sociétés implantées sur le précité site, le Bâtiment ou toute autre infrastructure dont un tel raccordement s'avère nécessaire ou requis.

Article 9

La Société est tenue de souscrire auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg une assurance couvrant au moins :

- les risques d'incendie et les dégâts, en ce compris les pollutions causées au Terrain, au Bâtiment, aux autres ouvrages et aux terrains attenants ;
- les risques de responsabilité civile en général et plus particulièrement ceux résultant de la pollution ou de la contamination du Terrain et du Bâtiment et des terrains attenants ainsi que des bâtiments et équipements ;
- la responsabilité civile construction et tous risques chantiers.

Article 10

Tous les impôts, droits et taxes généralement quelconques pouvant grever le Terrain et le Bâtiment, les ouvrages et les plantations qui y sont construits en vertu de ce droit de superficie demeurent à charge de la Société.

III. Rétrocession du droit de superficie et cession du Bâtiment au Syndicat

Article 11

1. La Société peut rétrocéder son droit de superficie au Syndicat qui est libre de consentir à une reprise.
2. La rétrocession du droit de superficie emporte d'office cession du Bâtiment au Syndicat (ci-après la « **Rétrocession** »).
3. En cas de Rétrocession, le Syndicat :
 - a. remboursera à la Société l'indemnité forfaitaire unique payée par elle conformément à l'article 3 ci-avant, réduite proportionnellement et linéairement en fonction de la durée restant à courir jusqu'au terme de la présente convention, et
 - b. payera à la Société la valeur actuelle du Bâtiment établie comme suit :
 - (i) sauf accord entre Parties, ladite valeur sera calculée par un expert-comptable inscrit à l'Ordre des Experts-Comptables et mandaté par le Syndicat, et
 - (ii) elle sera égale à la valeur nette comptable après amortissements du coût d'investissement net des constructions, en ce inclus les coûts liés à un maintien de la durée de vie utile estimative du Bâtiment ainsi que les coûts liés à une mise à niveau structurelle du Bâtiment.

Serviront pour le calcul de la précitée valeur nette comptable les positions suivantes du plan comptable normalisé tel qu'arrêté par le règlement grand-ducal du 12 septembre 2019 déterminant le contenu du plan comptable normalisé visé à l'article 12 du Code de commerce, à savoir : sous le poste 22 (immobilisations corporelles), les positions 22121 (agencements et aménagements de terrains au Luxembourg), 22131 (constructions/bâtiments au Luxembourg), et 22141 (agencements et aménagements de constructions/bâtiments au Luxembourg) telles qu'elles apparaissent au bilan de la Société suivant les normes comptables LUXGAAP. Sera seule prise en compte la valeur nette après amortissement des précitées positions comptables au moment où le Syndicat achètera le Bâtiment. Si un changement au niveau des normes comptables devait influencer les positions à prendre en compte, l'expert-comptable devra adapter la méthode de calcul en conséquence.

La valeur telle que déterminée par ledit expert-comptable sera opposable aux Parties et les engagera sans autre formalité à partir du jour de la notification par l'expert-comptable moyennant lettre recommandée avec accusé de réception.

4. La Société s'engage à fournir à l'expert-comptable, sur demande, toute pièce, donnée et information qu'il jugera utile pour accomplir sa mission, faute de quoi il pourra recourir à toute autre pièce probante, supposition et estimation lui permettant d'établir le montant total de la susvisée valeur.
5. Le Syndicat est en droit de se libérer, en lieu et place de la Société, entre les mains de toute personne physique ou morale ayant inscrit une hypothèque sur le Terrain ou sur le Bâtiment, les ouvrages et plantations afin de pouvoir paisiblement jouir de la propriété après paiement du montant total de la valeur fixée par application du présent article.
6. Avec virement de la valeur du Bâtiment sur le compte bancaire de la Société, respectivement sur le compte bancaire de toute personne physique ou morale ayant inscrit une hypothèque sur le Terrain ou sur le Bâtiment, les ouvrages et plantations, le droit de rétention de la Société sur le Bâtiment (et tous autres ouvrages et plantations) s'éteint. Toute contestation de la valeur telle que fixée par le susvisé expert-comptable, y inclus devant les juridictions judiciaires ou administratives, ne saurait être suspensive à l'extinction du droit de rétention de la Société.
7. Pendant la phase de la Rétrocession, la Société devra prendre toutes mesures nécessaires et appropriées en termes d'entretien, de maintenance et d'assainissement afin de préserver l'état du Bâtiment, des ouvrages et plantations.

IV. Cession du droit de superficie et du Bâtiment à un tiers

Article 12

1. Sans préjudice des dispositions de l'article 11 ci-avant et des dispositions de l'article 13 (2) de la Loi-cadre, la Société peut céder son droit de superficie objet de la présente, sous condition d'une cession concomitante du Bâtiment et de tous autres ouvrages et plantations érigés sur le Terrain (la « **Cession** »).
2. Une cession du seul Bâtiment sans cession concomitante du droit de superficie est interdite, il étant rappelé que le droit de superficie et le Bâtiment doivent appartenir à la même personne.
3. Toute Cession doit obligatoirement porter sur l'intégralité du droit de superficie respectivement sur l'intégralité de la durée restant à courir de ce même droit.
4. Toute Cession requiert l'approbation préalable du Syndicat et de l'Etat, représenté par le ministre ayant l'économie dans ses attributions.

5. La Société notifiera son intention de Cession par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception au Syndicat qui en informera sans délai l'Etat, représenté par le ministre ayant l'économie dans ses attributions.
6. Aux fins d'approbation préalable d'une Cession, la Société transmettra ensemble avec la notification prévue au point 5. ci-avant un dossier complet (en double exemplaire) relatif à l'acquéreur et comprenant notamment sa raison sociale, l'adresse de son siège, son activité économique, son organigramme, la structure de son actionnariat (y inclus l'identification du bénéficiaire économique final), les modalités financières convenues entre la Société et l'acquéreur ainsi que le projet que ce dernier entend développer sur le Terrain. Le Syndicat transmettra sans délai une copie dudit dossier au précité ministre.
7. Une Cession pourra être refusée dans les trois mois de la notification du dossier complet en raison d'éléments tenant notamment à l'honorabilité, la réputation ou l'image de l'acquéreur.

L'honorabilité de l'acquéreur est réputée compromise au sens de la présente convention notamment lorsque ce dernier, ses actionnaires ou ses représentants légaux :

- se voient retirer l'autorisation d'établissement requise pour défaut d'honorabilité professionnelle ;
- font l'objet de sanctions ou de mesures sur le plan administratif ou pénal ;
- ont eu un comportement ou fait preuve d'agissements affectant publiquement, ou dans leur secteur d'activité respectif leur intégrité professionnelle, leur image ou leur réputation.

Une Cession pourra encore être refusée pour des motifs tenant à la solidité financière ou à l'activité professionnelle de l'acquéreur ou au projet industriel/artisanal qu'il entend développer sur le Terrain si ce projet est considéré comme non conforme ou incompatible avec (i) le PAG, (ii) l'autorisation de bâtir (iii) la précitée Loi-cadre ou (iv) toute autre réglementation applicable en la matière (dont notamment le règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune).

Le défaut d'approbation de l'acquéreur dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à dater de la réception du dossier vaudra refus.

8. Une Cession ne saurait être approuvée si :
 - (i) la Société et l'acquéreur ne se sont pas engagés à signer un avenant à la présente convention, ou bien, si la signature d'un avenant ne saurait être possible pour quelque raison que ce soit, si la Société ne s'est pas engagée à signer un acte de résiliation de la présente convention et si l'acquéreur ne s'est pas engagé concomitamment à signer une nouvelle convention de concession d'un droit de superficie avec le Syndicat ;

- (ii) la Société n'a pas remis à l'expert-comptable mandaté par application de l'article 11.3.b.(i) ci-avant tous documents et toutes informations requises par celui-ci afin qu'il puisse déterminer la valeur du Bâtiment par application, *mutatis mutandis*, de l'article 11.3.b.(ii) ci-avant ;
 - (iii) l'acquéreur n'a pas signé un engagement ferme et irrévocable d'accepter l'insertion d'une clause dans la convention lui concédant le droit de superficie sur le Terrain arrêtant qu'il accepte qu'en cas de Rétrocession, la valeur du Bâtiment sera égale à la valeur déterminée par l'expert-comptable à l'occasion de la Cession, conformément à ce qui précède, réduite proportionnellement et linéairement en fonction de la durée restant à courir suivant les tables d'amortissement de la Société.
9. Le Syndicat pourra exercer un droit de préemption sur le droit de superficie et sur le Bâtiment dans les conditions fixées à l'article 13. ci-bas.
 10. La Cession devra être actée par acte notarié entre la Société et l'acquéreur. Le Syndicat devra être dûment convoqué à l'acte par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception.
 11. En cas de Cession, la contrepartie financière que la Société sera en droit de requérir de l'acquéreur est fixée comme suit :
 1. en ce qui concerne l'indemnité forfaitaire unique, la Société peut requérir paiement du montant de l'indemnité forfaitaire unique définie à l'article 3 ci-avant, déduction faite de 1/360e par mois d'utilisation du Terrain ;
 2. en ce qui concerne l'indemnité annuelle, la Société pourra refacturer la seule part de l'indemnité annuelle correspondant aux mois qui restent à courir à partir de la Cession jusqu'à la fin de l'année en cours ;
 3. en ce qui concerne le Bâtiment (en ce inclus les ouvrages et plantations érigés par la Société pendant la durée de la présente convention), la Société peut librement négocier le prix de vente avec l'acquéreur.
 12. Dans la mesure où des baux à loyer seraient encore en vigueur, l'acquéreur devra s'engager à les respecter, sauf instruction donnée par le Syndicat de les résilier.
 13. Pendant la phase de Cession, la Société devra prendre toutes mesures nécessaires et appropriées en termes d'entretien, de maintenance et d'assainissement afin de préserver l'état du Bâtiment, des ouvrages et plantations.
 14. En cas de vente de la présente convention et du Bâtiment dans le cadre d'une procédure d'adjudication publique, le Syndicat et l'Etat, représenté par le ministre ayant l'économie dans ses attributions, approuvent préalablement les candidats intéressés sur base de leur

projet présenté et notamment sur base de leurs activités projetées. Le Syndicat établit un certificat afférent donnant accès ou non à l'adjudication publique endéans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à partir de la réception de la demande écrite, devant inclure un dossier complet permettant au Syndicat et audit ministre d'apprécier le candidat. Le défaut de réponse dans ce délai vaut décision de refus.

15. Toute cession de parts sociales de la Société à un tiers repreneur sera soumise à la procédure prévue à l'article 16 ci-bas.

V. Droit de préemption

Article 13

1. La Société doit notifier au Syndicat par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception le projet d'acte notarié de Cession.
2. Le Syndicat dispose ensuite d'un délai de quatre-vingt-dix (90) jours pour informer le notaire instrumentant de sa décision de préempter, le défaut de réponse valant renonciation au droit de préemption.
3. Le droit de préemption s'exerce aux conditions fixées dans ledit projet d'acte notarié. Ces conditions, notamment financières, ne peuvent diverger des données contenues dans le dossier soumis pour autorisation conformément à l'article 12.3. à 12.6. ci-avant.
4. En cas d'exercice du droit de préemption, le Syndicat sera en droit de se libérer, en lieu et place de la Société, entre les mains de toute personne physique ou morale ayant inscrit une hypothèque sur les biens faisant l'objet du présent acte, afin de pouvoir paisiblement jouir de sa propriété après paiement du susvisé montant.

VI. Fin du droit de superficie

Article 14

1. Outre les événements précisés à l'article 14-10 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat ayant pour conséquence la fin du droit de superficie, celui-ci expire également, notamment :
 - a) au terme de la période initiale de trente (30) années, ou, le cas échéant, en cas de prorogation conformément à l'article 2 ci-avant, au terme de la période prorogée. La valeur actuelle du Bâtiment sera en pareil cas calculée conformément aux dispositions de l'article 11.3.b ci-avant ;
 - b) par la Rétrocession avant terme du droit de superficie conformément aux dispositions de l'article 11 ci-avant ;

- c) par la résiliation, avant terme, par le Syndicat pour l'une ou les causes suivantes :
 - a) au cas où la Société ne dispose pas ou plus de toutes les autorisations requises et nécessaires à l'exécution de ses activités dans le Bâtiment respectivement sur le Terrain ;
 - b) au cas où la Société ne gère plus en bon père de famille ses activités et n'exerce plus de manière convenable (en poursuivant comme toute personne moyennement diligente un gain économique et le maintien dans l'emploi du salariat) l'activité telle que fixée à l'article 5.2. ci-avant (ou toute autre activité préalablement autorisée par le Syndicat et l'Etat, représenté par son ministre ayant l'économie dans ses attributions) ;
 - c) au cas où la Société a passé un quelconque acte d'aliénation du droit de superficie ou du Bâtiment auquel le Syndicat n'aurait pas donné son accord, avec effet rétroactif à la date de passation de l'acte ;
 - d) en cas de non-paiement de l'indemnité annuelle endéans les six mois qui suivent son échéance;
 - e) en cas d'utilisation du Terrain et/ou du Bâtiment à des fins autres que celles prévues par la présente convention, ou le cas échéant agréées par le Syndicat ;
 - f) au cas où la Société accepte une location ou une quelconque autre mise à disposition du Bâtiment ou du Terrain à un tiers sans avoir respecté les termes de la présente convention.

Le Syndicat peut accorder un délai de régularisation à la Société.

A défaut de régularisation de la situation endéans le délai fixé par le Syndicat, ce dernier est en droit de résilier la présente convention et de procéder au remboursement respectivement au paiement des montants fixés par application de l'article 11.3. ci-avant, suite à quoi la présente convention s'éteint et le Syndicat reprend alors par application de l'article 15 ci-après la pleine et entière propriété du Bâtiment, des ouvrages et des plantations existants sur le Terrain en l'état.

- 2. Au cas où le Syndicat procède à la résiliation de la présente convention aux torts de la Société, celle-ci engage sa responsabilité envers le Syndicat pour tout préjudice causé ;
 - a) du fait de ne pas avoir commencé à exécuter de manière substantielle l'autorisation de construire le Bâtiment endéans les 18 mois de la signature de la présente convention, cette clause n'étant cependant pas d'application en cas de recours contre ladite autorisation devant les juridictions administratives et délivrance d'une ordonnance du Président du Tribunal administratif ordonnant le sursis à exécution de ladite autorisation de construire ;

- b) du fait, sauf cas de force majeure, d'une inexécution ou absence d'achèvement des travaux de construction du Bâtiment de sorte qu'une remise des clefs ne puisse se faire avant la fin du [•] trimestre [année].

En pareil cas, la Société devra soit remettre à ses frais le Terrain en son pristin état ou achever la construction suivant plans de construction, le Syndicat étant maître de ce choix. Au cas où le Syndicat opte pour un achèvement des travaux, il devra racheter le Bâtiment, après réception définitive de celui-ci, conformément aux dispositions de l'article 11.3.b.

- 3. Au cas où, à la date d'expiration de la convention telle que fixée à l'article 2, alinéa 1^{er} ci-avant, le Syndicat refuse de la proroger et que son refus n'est pas motivé par un désaccord avec la Société sur (i) la durée de la prorogation de la concession d'un droit de superficie, (ii) la compatibilité, avec les dispositions légales et réglementaires alors en vigueur, de l'activité économique exercée ou à exercer par la Société sur le Terrain, (iii) les conditions de la prorogation du contrat, le Syndicat devra payer à la Société la valeur actuelle du Bâtiment établie, par exception aux dispositions fixées à l'article 11.3. ci-avant, comme suit :

- a) sauf accord entre Parties, la valeur sera calculée par un expert reconnu en la matière et désigné par le Syndicat ;
- b) l'expert procédera à la détermination de ladite valeur en prenant en compte non pas la valeur vénale du Bâtiment, mais la valeur des matériaux utilisés pour la construction du Bâtiment (en ce inclus les immeubles par destination), en ce inclus les travaux d'entretien et de réfection du Bâtiment. L'expert devra prendre en compte la vétusté ainsi que toutes autres dégradations, peu importe leur cause, dans la fixation de la valeur ;
- c) lors de la détermination de ladite valeur, le prix du foncier ne sera pas pris en compte.

La valeur telle que déterminée par ledit expert sera opposable aux Parties et les engagera sans autre formalité à partir du jour de la notification par l'expert moyennant lettre recommandée avec accusé de réception. Elle servira au paiement à faire par le Syndicat.

L'article 11, paragraphes 4, 5, 6 et 7 seront en pareil cas d'application.

- 4. Si la Société n'est pas opérationnelle au plus tard après trois années à partir de la date d'effet de la présente convention, le Syndicat a le droit de mettre unilatéralement et avec effet immédiat fin à la présente, ceci au motif, notamment, de non-exécution d'obligations contractuelles.

VII. Droit de rétention

Article 15

Les Parties actent spécialement qu'au jour du paiement par le Syndicat de la, respectivement des valeurs telle(s) que fixée(s) et rendues opposables par application des articles 11 et 12 ci-avant, la Société abandonne le droit de rétention sur toutes les constructions, dont le Bâtiment, et garantit au Syndicat de déployer tous efforts raisonnablement exigibles pour lui permettre une entrée en jouissance et disposition desdites constructions dans les tous meilleurs délais.

La présente vaut mandat spécial et exprès de la Société au Syndicat, qui accepte, de faire constater, auprès du bureau des hypothèques compétent, la fin du droit de superficie objet de la présente convention par confusion résultant de la rétrocession du droit de superficie au Syndicat conformément à l'article 11 ci-avant, respectivement de la préemption du droit de superficie par le Syndicat conformément à l'article 13 ci-avant, respectivement d'un remboursement de toutes sommes dues conformément à l'article 14 ci-avant. Ledit constat interviendra moyennant présentation par le Syndicat de la preuve du paiement de la respectivement des valeurs de remboursement telle(s) que fixée(s) et rendues opposables par application des dispositions de la présente convention.

VIII. Clause de changement de contrôle

Article 16

Au cas où la majorité ou un nombre suffisant des parts sociales de la Société pour exercer le contrôle effectif sur celle-ci seront cédées ou autrement transmises à des tiers, en une seule opération ou en plusieurs opérations fractionnées, peu importe les délais se situant entre les opérations, le Syndicat en sera préalablement saisi par écrit, moyennant lettre recommandée à la poste avec accusé de réception, avec communication d'un dossier contenant les informations pertinentes de la transaction proposée. Endéans les deux mois, le Syndicat, le ministre ayant l'économie dans ses attributions obligatoirement entendu en son avis, communiquera sa position concernant la transaction proposée par lettre recommandée avec accusé de réception à la Société.

Au cas où la Société aurait omis d'en informer le Syndicat, ou si elle décidait de passer outre un refus, le Syndicat aura le droit de dénoncer avant terme et sans délai le présent contrat, sans préjudice pour celui-ci de réclamer des éventuelles pénalités ou indemnités.

IX. Dispositions finales

Article 17

En cas d'application de l'article 14 de la présente convention pour faute grave dans le chef de la Société, et conformément à l'article 13(2) de la Loi-cadre, le Syndicat sera en droit de ne pas rembourser à la Société tant la valeur de l'indemnité forfaitaire, même pas réduite proportionnellement et linéairement en fonction de la durée restant à courir, que, le cas échéant

et sous respect de la loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat, la valeur du Bâtiment.

Article 18

Pour autant que pas autrement réglé dans la présente convention, tous litiges ou différends nés de la présente convention ou se rapportant à celle-ci, seront tranchés par voie d'arbitrage conformément au règlement d'arbitrage du Centre d'arbitrage de la Chambre de Commerce du Grand-Duché de Luxembourg en vigueur à la date à laquelle la notification d'arbitrage est déposée conformément audit règlement d'arbitrage.

A moins que les Parties n'en décident autrement dans une convention d'arbitrage, l'arbitrage se déroulera sous l'égide d'un arbitre unique.

Le siège de l'arbitrage sera à Luxembourg. L'arbitrage se déroulera en français.

La sentence arbitrale sera finale, exécutoire et sans appel et liera les Parties.

Article 19

La présente convention a été conclue sur la base de l'article 13 de la Loi-cadre autorisant l'Etat et les communes à vendre ou à louer des terrains domaniaux dans l'intérêt du développement économique du pays, et sur la base de la loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat.

Article 20

La nullité d'une disposition de la présente convention n'entache pas la validité des autres dispositions de celle-ci, ni celle de la convention elle-même.

Article 21

Sans préjudice d'autres dispositions de la présente convention, les notifications ou toutes autres communications faites en vertu de la présente convention de l'une des Parties à l'autre, devront être faites en langue française par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception.

Les notifications seront réputées réalisées à la date de première présentation au destinataire des lettres recommandées à la poste avec avis de réception.

Article 22

La présente convention est soumise au droit luxembourgeois.

Les Parties signataires de la présente convention s'engagent à toujours se comporter l'une envers l'autre comme des partenaires loyaux et de bonne foi et s'engagent expressément à tout mettre en œuvre pour trouver une solution amiable aux différends qui pourraient les opposer.

Si toutefois, elles ne parvenaient pas à trouver un règlement amiable à leur différend portant sur l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, l'article 18 sera d'application.

Article 23

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile à leurs sièges respectifs.

Approbation

La présente convention de concession est sujette à approbation par le comité du Syndicat et deviendra obligatoire avec sa transmission à l'autorité supérieure du Syndicat.

Signatures

[•]

[•]

Pour mandat spécial et exprès de faire constater la fin du droit de superficie objet de la présente convention au bureau de la conservation des hypothèques moyennant présentation de la preuve du paiement conformément aux dispositions de l'article 15 ci-avant.

La Société

Pour acceptation : le Syndicat

ANNEXE 1 : Plans de construction

ANNEXE 2 : Plan de mesurage cadastral

ANNEXE 3 : Etat des lieux

ANNEXE 4 : Etudes effectuées par la société [•] en date des [•] et [•]