



28 NOV. 2017

Le Conseil Communal

Convention de Droit d'Emphytéose et de Droit de Superficie

Entre :

1.- **L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WEISWAMPACH**, établie en la maison communale de WEISWAMPACH, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonction, à savoir :

- Monsieur Henri RINNEN, bourgmestre, demeurant à Weiswampach ;
- Monsieur Norbert MORN, échevin, demeurant à Weiswampach ;
- Monsieur Michel DECKENBRUNNEN, échevin, demeurant à Weiswampach ;

ci-après dénommée "**le propriétaire**"

Et :

2.- La société à responsabilité limitée **PROMOTION du LAC de WEISWAMPACH**, en abrégé PROLAWEIS, en cours de constitution, dont le siège social sera établi à L-9964 Huldange, Bei de Schouster, 2,

pour laquelle se porte fort, pour autant que de besoin :

1. Monsieur LAMY Joan, domicilié à L-9964 Huldange, Bei de Schouster 2, gérant ;
2. Monsieur LAMY Jordane, domicilié à L-9964 Huldange, Bei de Schouster 2, gérant ;

ci-après dénommée « **le preneur** » ou « **l'emphytéote** » ou « **le superficiaire** » ou « **le Groupe Lamy** ».

« Le preneur » sous-entend les qualités d'emphytéote et de superficiaire.

Le propriétaire et le preneur sont ci-après dénommés conjointement « les parties ».

Il est convenu de ce qui suit:

I.- EXPOSE PREALABLE

Le Groupe LAMY est actif sur le marché de l'immobilier et du tourisme depuis plus de 50 ans. Il souhaite étendre ses activités sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg et y implanter son siège d'exploitation.

La commune de WEISWAMPACH est propriétaire d'un ensemble de terrains situé au bord du lac de WEISWAMPACH et souhaite développer, en partenariat avec un opérateur privé, un « Programme Immobilier Touristique » ambitieux sur le site comprenant différents types d'hébergements et des activités variées.

Le Groupe LAMY a présenté son savoir-faire dans le secteur touristique à la commune de WEISWAMPACH et le modèle économique qu'il souhaite mettre en œuvre sur le site, compte tenu d'une part des attentes de la commune et d'autre part de la stratégie d'entreprise du Groupe LAMY.

Suite à différentes réunions, les parties ont convenu des principes directeurs de leurs relations

futures et de la convention qui les liera.

II.- CONVENTION

Ceci étant exposé, les parties conviennent de ce qui suit :

Article 1 : Objet

1.1 Le propriétaire concède * au preneur, qui accepte, un droit d'emphytéose tel que prévu par la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes (ci-après la « Loi ») et selon les termes et conditions du présent acte administratif, pour quitte et libre de toutes inscriptions ou charges hypothécaires quelconques, portant sur les terrains sis à WEISWAMPACH figurant au cadastre comme suit :

Commune de Weiswampach, section C de Weiswampach

- numéro 2650/7063, lieudit « Wéilwerdangstrooss », aire de loisirs, d'une contenance de 25 hectares 29 ares 00 centiares
- partie A du numéro 2684/7065, lieudit « Hock », bois, d'une contenance de 15 hectares 39 ares 00 centiares

1.2 En outre, le propriétaire concède * au preneur, qui accepte, un droit de superficie tel que prévu par la Loi précitée et selon les termes et conditions du présent acte administratif, pour quitte et libre de toutes inscriptions ou charges hypothécaires quelconques, portant sur les parties I (zone habitation hôtelière ZHH comprenant la résidence hôtelière et les villas de la résidence hôtelière) et II (zone activité touristique ZAT 1 dédiée au fun park) comprises dans les terrains mentionnés aux points 1.1.

Les parties I et II comprises dans les parcelles précitées numéro 2650/7063 et numéro 2684/7065 sont reprises sur le plan dressé par le Groupe Lamy le 21 novembre 2017 et joint à la présente convention pour en faire partie intégrante (annexe 1). Le mesurage cadastral desdites parties I et II sera effectué par et aux frais du preneur.

En conséquence, il est entendu entre le propriétaire et le preneur que la présente convention a pour objet de concéder au preneur sur les parcelles précitées n° 2650/7063 et n° 2684/7065 un droit d'emphytéose portant sur l'intégralité de la parcelle et un droit de superficie portant sur les parties I et II précitées comprises dans les dites parcelles, au sens de la Loi.

1.3 Les terrains mentionnés aux points 1.1 et 1.2 ci-dessus sont repris sur le plan dressé par le Groupe LAMY le 21 novembre 2017 et joint à la présente convention pour en faire partie intégrante (annexe 2). Le relevé cadastral est également joint en annexe à la présente convention pour en faire partie intégrante (annexe 3).

La surface totale faisant l'objet de la présente convention dispose d'une superficie dont la contenance exacte reste à définir suivant mesurage cadastral à effectuer avant le commencement des travaux aux frais du preneur et est répartie en quatre types de zone, à savoir :

1. ZONE HABITATION TOURISTIQUE en abrégé ZHT (liseré bleu) ;



2. ZONE HABITATION HOTELIERE en abrégé ZHH (liseré mauve) ;
3. ZONE ACTIVITE TOURISTIQUE en abrégé ZAT (liseré orange) ;
4. ZONE PARKING en abrégé ZP (liseré gris).

Lesdites zones sont représentées sur le plan constituant l'annexe 4 de la présente convention et qui en fait partie intégrante.

1.4 Le droit de superficie portant sur les parties I et II comprises dans les parcelles n° 2650/7063 et n° 2684/7065 est notamment concédé en vue de la construction d'un projet immobilier, plus amplement décrit ci-après au point 7.1, sur la partie de terrain réservée à la ZONE HABITATION HOTELIERE, et plus spécifiquement sur la surface de terrain HH2, ainsi que sur la partie de terrain réservée à la ZONE ACTIVITE TOURISTIQUE ZAT 1, reprises sur le plan dressé par le Groupe LAMY et constituant l'annexe 4 de la présente convention.

** Le propriétaire concède le droit d'emphytéose et le droit de superficie sur base d'une délibération du conseil communal datée du 28 novembre 2017.*

Article 2 : Origine de propriété

Les terrains sur lesquels sont concédés le droit d'emphytéose et le droit de superficie, appartiennent au propriétaire suivant extraits cadastraux sur les provenances repris dans le relevé constituant l'annexe 3 de la présente convention.

Article 3 : Durée

Les droits d'emphytéose et de superficie sont consentis et acceptés pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans, à compter de l'approbation ministérielle de la délibération du conseil communal du 28 novembre 2017 portant approbation de la présente convention.

A l'expiration de ce délai, les droits d'emphytéose et de superficie prendront fin de plein droit et sans tacite reconduction. Ils pourront cependant, et ce d'un commun accord entre les parties, être renouvelés par une convention transcrite au bureau des hypothèques compétent.

Article 4 : Etat des lieux

Les parties ont établi contradictoirement en date du 28 novembre 2017 un état des lieux des immeubles faisant l'objet des droits d'emphytéose et de superficie concédés aux présentes. Ledit état des lieux est annexé (annexe 5) à la présente convention pour en faire partie intégrante conformément aux articles 13-4 et 14-4 de la Loi. Les parties déclarent et reconnaissent que cet état des lieux vaut tant pour la constitution du droit d'emphytéose que pour la constitution du droit de superficie.

Article 5 : Redevance emphytéotique et contribution financière

En contrepartie du droit d'emphytéose et de superficie concédé par le propriétaire, le preneur s'engage, sans préjudice des dispositions qui suivent, à verser au propriétaire une redevance annuelle de vingt-cinq mille euros (25.000 €), qui est à régler praeenumerando pour le 1^{er} janvier de chaque année, moyennant virement au crédit du compte du propriétaire n° IBAN LU02 0019 4501 0062 3000 auprès de la banque BCEE ou de tout autre compte bancaire qui lui serait indiqué.

Jusqu'au 31 décembre 2020, aucune redevance n'est due par le preneur. La redevance sera due à

partir du 1^{er} janvier 2021. A partir du 01 janvier 2021, la redevance sera indexée selon l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg (Statec) en vigueur.

Le propriétaire est en droit d'indexer tous les cinq (5) années la redevance annuelle, sans que la nouvelle redevance indexée ne puisse excéder de 10% la redevance initiale au montant de vingt-cinq mille euros (25.000 €). L'emphytéote s'engage à respecter toute révision de la redevance annuelle qui lui sera notifiée par courrier recommandé, au moins trois (3) mois avant le nouveau terme. Toute redevance non réglée à l'échéance porte de plein droit des intérêts de retard au taux de 1% par mois.

Article 6 : Aliénation – Hypothèque – Servitudes

Conformément aux articles 13-5 et 14-5 de la Loi, le preneur peut aliéner ses droits respectivement d'emphytéose et de superficie en tout ou en partie, et les grever d'hypothèque ainsi que de grever les terrains faisant l'objet desdits droits de servitudes. Le preneur est tenu d'informer le propriétaire de toute aliénation.

Le preneur, en sa qualité d'emphytéote, exercera tous les droits attachés à la propriété des immeubles sans pouvoir, en aucun cas, en diminuer la valeur.

Le preneur, en sa qualité de superficiaire, disposera pleinement, en sa qualité de propriétaire, des constructions faites par lui pendant la durée de son droit de superficie.

Article 7 : Programme immobilier – Phase

7.1. Programme

7.1.1 Le preneur, s'engage à implanter, construire ou à faire construire et à exploiter, sous réserve du point 14) ci-dessous, le « Programme Immobilier Touristique » suivant :

- 1) sur les parcelles de terrain reprises sur le plan dressé par le Groupe LAMY en date du 21 novembre 2017 (annexe 4), et dénommées « ZHT 1 », les cottages type mobil homes en ce compris les équipements et infrastructures.
- 2) sur les parcelles de terrain reprises sur le plan dressé par le Groupe LAMY en date du 21 novembre 2017 (annexe 4), et dénommées « ZHT 2 », les cottages et cottages VIP type mobil homes en ce compris les équipements et infrastructures.
- 3) sur les parcelles de terrain reprises sur le plan dressé par le Groupe LAMY en date du 21 novembre 2017 (annexe 4), et dénommées « ZHT 3 », les villas de la résidence hôtelière en ce compris les équipements et infrastructures.
- 4) sur les parcelles de terrain reprises sur le plan dressé par le Groupe LAMY en date du 21 novembre 2017 (annexe 4), et dénommées « ZHT 4 », les logements insolites type cabane en ce compris les équipements et infrastructures.
- 5) sur les parcelles de terrain reprises sur le plan dressé par le Groupe LAMY en date du 21 novembre 2017 (annexe 4), et dénommées « ZHH 1 », le bâtiment fonction de la résidence hôtelière comprenant la réception, l'espace accueil, la brasserie-restaurant, les bureaux LAMY, les salles de séminaires et les espaces techniques.
- 6) sur les parcelles de terrain reprises sur le plan dressé par le Groupe LAMY en date du 21

f H

novembre 2017 (annexe 4), et dénommées « ZHH 2 », le bâtiment unités d'hébergements de la résidence hôtelière comprenant les chambres, les studios, les suites et les espaces techniques et de linge.

7) sur les parcelles de terrain reprises sur le plan dressé par le Groupe LAMY en date du 21 novembre 2017 (annexe 4), et dénommées « ZHH 3 », le bâtiment wellness de la résidence hôtelière.

8) sur les parcelles de terrain reprises sur le plan dressé par le Groupe LAMY en date du 21 novembre 2017 (annexe 4), et dénommées « ZAT 1 », le fun park comprenant un bâtiment avec un espace accueil, une cafétéria, des vestiaires, des locaux techniques, une plage et des infrastructures ludiques et sportives.

9) sur les parcelles de terrain reprises sur le plan dressé par le Groupe LAMY en date du 21 novembre 2017 (annexe 4), et dénommées « ZAT 2 », le cable park comprenant un ponton d'accueil et un télé câble de traction pour activités nautiques type ski nautique, wakeboard, etc.

10) sur les parcelles de terrain reprises sur le plan dressé par le Groupe LAMY en date du 21 novembre 2017 (annexe 4), et dénommées « ZAT 3 », l'aqua park composé d'une installation gonflable estivale de loisirs aquatiques.

11) sur les parcelles de terrain reprises sur le plan dressé par le Groupe LAMY en date du 21 novembre 2017 (annexe 4), et dénommées « ZAT 4 », l'adventure park composé d'un parcours technique forestier à difficultés variables avec une tyrolienne sur le lac.

12) sur les parcelles de terrain reprises sur le plan dressé par le Groupe LAMY en date du 21 novembre 2017 (annexe 4), et dénommées « ZP 1 », le parking destiné aux emplacements réservés à l'entrée du village de vacance et à la zone ZHH.

13) sur les parcelles de terrain reprises sur le plan dressé par le Groupe LAMY en date du 21 novembre 2017 (annexe 4), et dénommées « ZP 2 », le parking destiné aux emplacements réservés à la ZHT 2.

14) sur les parcelles de terrain reprises sur le plan dressé par le Groupe LAMY en date du 21 novembre 2017 (annexe 4), et dénommées « ZP 3 », le parking destiné aux emplacements réservés aux fun park et aux visiteurs du centre de loisirs.

15) sur les parcelles de terrain reprises sur le plan dressé par le Groupe LAMY en date du 21 novembre 2017 (annexe 4), et dénommées « ZP 4 », le parking destiné aux emplacements réservés à la ZHT 1.

16) à côté du parking « ZP 2 », une aire de stationnement de minimum 20 emplacements avec aire de services pour motor-homes (camping-cars) et dénommée « ZP MH ».

Une zone barbecue et une zone de location d'embarcations de loisir, de vélos et vélos électriques sont également proposées.

Le preneur devra aménager, à ses frais, les infrastructures nécessaires à la réalisation du projet précité, tout comme il aménagera les aires de stationnement nécessaires pour les véhicules automoteurs et l'aire de stationnement avec aire de services pour motor-homes.

Les différentes zones touristiques ainsi que les parkings seront réservés différemment aux touristes d'un jour, aux touristes de séjours, aux clients de la résidence hôtelière ou aux visiteurs en fonction

de leur affectation. Ainsi les zones d'habitation touristique (ZHT) sont destinées aux touristes de séjours, les zones d'activité touristique (ZAT) sont destinées aux touristes d'un jour ainsi qu'aux touristes de séjours. De la même manière les différents parkings sont soit affectés aux touristes d'un jour soit aux touristes de séjour conformément au programme du preneur.

6

De commun accord avec le propriétaire, le preneur pourra clôturer les zones touristiques aménagées par ce dernier afin de préserver la qualité des infrastructures et la sécurité des utilisateurs et des touristes.

Le preneur pourra d'initiative définir les périodes d'ouverture et d'accès aux différentes zones touristiques qu'il gère ainsi que prévoir des périodes de fermeture annuelle ou de maintenance.

7.1.2 La commune en sa qualité de propriétaire pourra également mettre à la disposition du preneur les parcelles de terrains et infrastructures y érigées suivantes :

1) les parcelles de terrain reprises sur le plan dressé par le Groupe LAMY en date du 21 novembre 2017 (annexe 4), et dénommées « ZAT 5 », le vita park comprenant un chemin piéton, une piste cyclable et un parcours santé autour et aux abords des lacs de WEISWAMPACH. La ZAT 5 est réalisée par la commune en collaboration avec le bureau « Espace et Paysages » et sera aménagée dans les meilleurs délais.

La zone « ZAT 5 » est répartie en deux sous zones :

- « ZAT 5.1 » : zone publique implantée dans les zones aménagées par le preneur,
- « ZAT 5.2 » : zone publique.

2) les parcelles de terrain reprises sur le plan dressé par le Groupe LAMY en date du 21 novembre 2017 (annexe 4), et dénommées « ZAT 6 », l'event park destiné à l'organisation de manifestations temporaires diverses : concerts, événements sportifs, culturels, expositions, etc.

3) les parcelles de terrain reprises sur le plan dressé par le Groupe LAMY en date du 21 novembre 2017 (annexe 4), et dénommées « ZP 5 », le parking réservé à des manifestations publiques ou des événements privés.

La mise à disposition des parcelles et infrastructures reprises au paragraphe qui précède s'inscrit dans le cadre du développement touristique du site des lacs de WEISWAMPACH réalisé par le preneur et se fera sur base d'une demande préalable du preneur adressée au propriétaire dans un délai de 3 (trois) mois à dater de la date de l'événement.

En dérogation à l'alinéa précédent, les parcelles de terrains et infrastructures de la ZAT 5 seront mises à la disposition du preneur pendant toute la durée des droits d'emphytéose et de superficie consentis et acceptés par le propriétaire au preneur suivant l'article 3 ci-dessus.

Sauf accord écrit entre les parties, la commune ne pourra, pendant toute la durée de l'emphytéose, accorder, ériger ou exploiter des projets immobiliers ou touristiques pouvant faire concurrence directe à une ou plusieurs activités développées et gérées par le preneur.

7.1.3 En cas de manifestations publiques (à savoir le concours annuel de pêche ou le triathlon), organisées ou autorisées par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WEISWAMPACH et à la demande expresse de cette dernière, le preneur mettra exceptionnellement, pendant la durée de ces manifestations, un certain nombre d'emplacements localisés dans les ZP 1 et ZP 4 à la disposition du grand public. Le nettoyage et la remise en état du site après les manifestations publiques seront effectués par les services communaux et aux frais du propriétaire.

Concernant les manifestations publiques mentionnées au paragraphe qui précède, le propriétaire devra informer le preneur annuellement, et au plus tard le 31 janvier de chaque année, des dates de ces manifestations publiques organisées sur le site des lacs, afin de coordonner et d'organiser celles-ci en concertation étroite avec le preneur de manière que ces manifestations publiques soient compatibles et n'entravent pas l'activité touristique exploitée sur le site par le preneur.

Dans le cadre de ces manifestations la commune se réserve le droit d'établir des règlements de circulation à caractère temporaire ayant pour objet d'interdire la circulation sur certains chemins autour du centre de loisirs pendant la durée de ces manifestations et ayant pour objet de faciliter le déroulement de celles-ci.

Dans l'hypothèse de la mise en place d'un nouvel événement public par la commune, le propriétaire et le preneur se concerteront afin de trouver un consensus sur l'organisation et le calendrier de celui-ci.

7.1.4 Le propriétaire s'engage à entretenir à ses frais, pendant toute la durée de la présente convention, l'ensemble des zones ouvertes au public et non exploitées par le preneur et notamment, sans préjudice d'une énumération exhaustive, le lac, les abords du lac et la ZAT 5.2.

Le propriétaire s'engage également à entretenir et à nettoyer à ses frais les zones utilisées après chaque manifestation publique organisée ou autorisée par celui-ci.

Les zones destinées aux hébergements touristiques et activités touristiques (ZP 1, ZP 2, ZP 4, ZP MH, ZHT 1, ZHT 2, ZHT 3, ZHT 4, ZAT 1, ZAT 2, ZAT 3, ZAT 4, ZAT 5.1, ZHH 1, ZHH 2 et ZHH 3) et gérées par le preneur seront entretenues par ce dernier et à ses frais.

La zone ZP3 est également entretenue par le preneur et à ses frais.

7.2. Phase - Délai

7.2.1 Le propriétaire et le preneur conviennent que les demandes de permis de construire, et des autres autorisations administratives requises, des différentes zones seront introduites suivant le programme et le délai de phasage dressé par le Groupe Lamy en date du 21 novembre 2017 et annexé à la présente convention (annexe 6).

Le preneur s'engage à ce titre à mettre en œuvre ses meilleurs efforts pour obtenir lesdites autorisations - purgées de tout recours ou annulation - dans les meilleurs délais. En cas de recours gracieux ou contentieux contre une ou plusieurs autorisations qui auraient été délivrées, le propriétaire et le preneur se rapprocheront afin de déterminer ensemble les suites à lui réserver.

Le programme, réparti en trois phases, définit également le délai de construction et d'achèvement des différentes zones touristiques.

Tous les avant-projets, projets et plans définitifs doivent préalablement recueillir l'aval du propriétaire.

Le preneur informe par ailleurs le propriétaire, qui accepte, que compte tenu de l'évolution chaque année de l'offre et de la demande du marché touristique, les types de logements touristiques proposés et étudiés en phase III du programme et définis à l'article 7.1.1 pourront d'une part évoluer en terme urbanistique et technique ou d'autre part être remplacé par une nouvelle opportunité touristique qui sera préalablement proposée à la commune et pour laquelle le preneur devra présenter un avant projet préalable et recevoir un accord écrit.

7.2.2 Le propriétaire et le preneur conviennent que pendant une période transitoire qui



commencera à courir à compter de la date d'approbation ministérielle de la délibération du conseil communal du 28 novembre 2017 portant approbation de la présente convention et qui s'achèvera au plus tard le 31 décembre 2020, le camping devra continuer à être exploité par le preneur mais uniquement à raison d'un maximum de 57 (cinquante-sept) emplacements de camping. Ces 57 (cinquante-sept) emplacements de camping devront obligatoirement être regroupés dans la zone délimitée sur le plan annexé à la présente convention (annexe 7). Par ailleurs, le propriétaire et le preneur conviennent que pendant une période transitoire qui commencera à courir à compter de la date d'approbation ministérielle de la délibération du conseil communal du 28 novembre 2017 portant approbation de la présente convention et qui s'achèvera au plus tard le 31 décembre 2018, la brasserie du camping pourra continuer à être exploitée au même endroit qu'actuellement et correspondant à la zone « ZAT 1 ».

De plus, le propriétaire et le preneur conviennent que l'accès au camping sera déplacé et que le camping sera totalement clôturé, et ce aux frais du preneur, respectivement de l'entreprise de construction mandatée par le preneur dans le cadre de la réalisation du projet afin d'éviter notamment toute interférence entre cette exploitation résiduelle du camping et celle de la brasserie avec les activités et travaux mis en œuvre par le preneur.

Dans l'hypothèse de la démolition des sanitaires du camping par le preneur durant cette période transitoire, le preneur veillera à mettre à la disposition des occupants du camping des commodités toilettes et sanitaires provisoires.

Le propriétaire s'engage d'une part à informer les occupants du camping du nouveau programme immobilier touristique développé autour des lacs de WEISWAMPACH et de la cessation d'activité du camping et d'autre part à mettre en œuvre toutes les diligences requises afin que les dispositions qui précèdent soient respectées. Il garantit et se porte fort du respect des dispositions du présent point 7.2.2 par les exploitants du camping et de la brasserie du camping, et ainsi du fait qu'au 31 décembre 2020 au plus tard, plus aucun emplacement de camping ne devra être exploité et ils devront tous être entièrement libérés de toute installation et qu'au 31 décembre 2018 au plus tard, l'exploitation de la brasserie aura cessé. Le propriétaire tiendra le preneur quitte et indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre dans ce contexte.

7.2.3 Le preneur devra exploiter tout le site faisant l'objet des droits d'emphytéose et de superficie concédés aux présentes. Les activités suivantes peuvent être exercées sur le site faisant l'objet de la présente convention sans que cette liste soit exhaustive ou limitative :

- exploitation d'un domaine de vacances (ZHT 1, ZHT 2 et ZHT 4) ;
- exploitation d'une aire de stationnement avec aire de services pour motor-homes (ZP MH) ;
- exploitation d'un bureau de promotion et gestion touristique (ZHH 1) ;
- exploitation d'un complexe hôtelier avec brasserie, séminaire et wellness (ZHH 1, ZHH 2 et ZHH 3) ;
- exploitation d'un fun park avec cafétéria et plage et infrastructures ludiques et sportives (ZAT 1) ; ;
- exploitation d'un cable park (ZAT 2) ;
- exploitation d'un aqua park (ZAT 3) ;
- exploitation d'un adventure park (ZAT 4).

Le preneur s'engage à mettre en œuvre ses meilleurs efforts afin d'entreprendre les travaux de construction ci-avant spécifiés et planifiés dans les meilleurs délais à compter de la date à laquelle l'ensemble des autorisations administratives requises seront définitives et exécutoires - c'est-à-dire délivrées et purgées de tout recours ou annulation -, et en tout cas de manière à ce que la phase I du site touristique soit en état de fonctionnement pour le 31 décembre 2021 au plus tard.

[Signature]

[Signature]

Si le preneur ne se conforme pas à ces stipulations, après mise en demeure par lettre recommandée, le propriétaire pourra procéder à la résiliation des droits d'emphytéose et de superficie, et réclamer la rétrocession desdits droits, et le preneur pourra engager sa responsabilité envers le propriétaire pour tout préjudice causé suite à son inaction.

7.2.4 Le preneur devra, au plus tard au jour de la délivrance par le Bourgmestre de la commune de WEISWAMPACH de la ou des autorisations de construire requises concernant une phase déterminée du programme, disposer d'une garantie bancaire couvrant la réalisation de ladite phase et d'une garantie d'achèvement (cautionnement bancaire) émise par une banque et couvrant ladite phase.

Les montants à financer par phase sont définis par le preneur sur base des études, plans, devis et permis de construire réalisés et déposés par le bureau d'architecture.

La garantie bancaire et la garantie d'achèvement concernant la phase I du programme immobilier devront être présentées à la commune de WEISWAMPACH au plus tard au moment de la demande d'autorisation à solliciter auprès de l'administration communale.

Article 8 : Lac - Berges du lac

Les parties conviennent que le propriétaire entretiendra pendant toute la durée de la présente convention le lac, le fond du lac et les berges. Il réalisera conformément aux instructions et en collaboration avec les instances étatiques concernées, à ses frais, notamment les travaux de curage et de nettoyage du lac ainsi que tous les travaux utiles au maintien de la qualité de l'eau du lac afin qu'elle soit compatible avec les activités du site touristique.

Le propriétaire et le preneur conviennent d'une part que certaines zones autour des lacs et sur les lacs restent publique et d'autre part que certaines activités publiques sur les lacs pourront continuer à être pratiquées et notamment la natation sur une partie du lac inférieure et la pêche sur une partie du lac supérieure conformément au règlement communal et aux directives des services étatiques concernés et sous la seule responsabilité du propriétaire. Ces activités devront être compatibles avec les activités du Programme Immobilier Touristique du preneur et ne devront engendrer aucune contrainte ou nuisance par rapport à celles-ci.

Les berges des lacs aménagées par le preneur dans le cadre du Programme Immobilier Touristique seront par ailleurs entretenues par celui-ci.

Article 9 : Responsabilité

9.1 Le preneur est censé connaître ou se rendre compte des caractéristiques géotechniques des zones sur lesquelles il compte faire des travaux. Le propriétaire ne pourra être tenu responsable pour tout dommage causé par la méconnaissance de ces données.

Durant toute la durée de la présente convention, par exception à l'article 14-6 alinéa 2 de la Loi, mais en application de l'article 13-11 alinéa 2 de la Loi, ce que le preneur reconnaît et accepte, le preneur ne peut ni démolir, ni transformer fondamentalement les constructions qu'il doit ériger suivant l'article 7, sauf accord exprès, écrit et préalable du propriétaire. Les démolitions ou transformations seront toutefois autorisées par le propriétaire si elles interviennent dans le cadre de l'exploitation du site, ou en vue d'une amélioration ou d'un agrandissement des infrastructures.

Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent et sans préjudice d'autres dispositions de la présente

convention, le propriétaire autorise d'ores et déjà le preneur à démolir et transformer les constructions érigées sur les zones ZAT 1 et ZP 1 et construites par le propriétaire antérieurement à la date de signature de la présente convention, y compris la brasserie visée à l'article 7.2.2 ci-dessus, ainsi qu'à modifier le relief du sol des zones ZHT 1, ZHT 2 et ZHH conformément aux permis de construire qui seront délivrés.

Le preneur, en qualité de superficiaire et d'emphytéote, assumera seul la responsabilité résultant de la garantie décennale des architectes et entrepreneurs pour tous les travaux qu'il effectuerait ou ferait effectuer à ses frais sur les immeubles objets du droit de superficie et d'emphytéose pendant la durée de son droit.

Le preneur s'engage par ailleurs à maintenir durant la durée des droits d'emphytéose et de superficie la qualité des constructions et les degrés de standards touristiques.

9.2 La qualité urbanistique et environnementale du site visé par le Programme Immobilier Touristique du preneur, ainsi que le maintien de cette qualité, constituent des éléments essentiels à la base du consentement donné par le preneur à la présente convention et aux investissements importants qu'elle se propose de réaliser sur le site dans ce contexte. De plus, les parties à la présente convention sont convenues que les engagements pris par le preneur tiennent compte du fait qu'il pourra développer et exploiter sur le site son Programme Immobilier Touristique sans devoir craindre que le propriétaire concède à un tiers des droits similaires à ceux prévus par la présente convention.

En conséquence, sans préjudice des droits reconnus au preneur par la présente convention, le propriétaire s'engage à conserver pendant toute la durée de la présente convention, sauf décisions étatiques, respectivement expropriations pour cause d'utilité publique, le caractère naturel, boisé et non bâti du site des lacs de Weiswampach et notamment des terrains propriété de la commune situés dans le périmètre des lacs de Weiswampach (tels à titre d'exemple les terrains cadastrés section C, numéro 2680/7064, lieudit « Elerich », terre labourable). Le propriétaire s'engage également à ne pas concéder pendant la durée de la présente convention à un tiers des droits similaires à ceux reconnus au preneur et portant sur les terrains visés par la présente convention, afin notamment d'éviter qu'y soient développées des activités pouvant s'avérer concurrentes à celles du preneur.

Dans l'hypothèse d'une évolution future des besoins touristiques sur le site des lacs de Weiswampach en fonction notamment d'une évolution du marché ou de la survenance d'opportunités, le propriétaire s'engage, dans la mesure du respect d'éventuelles contraintes légales et réglementaires, à se rapprocher du preneur qui bénéficiera de la part du propriétaire d'un droit de préférence pour l'octroi des droits nécessaires à l'exploitation de toutes nouvelles activités touristiques qui seraient développées sur le site, ou sur d'autres terrains situés en périmètre de celui-ci, par le propriétaire.

Article 10 : Entretien et perte d'une partie ou de la totalité des biens grevés des droits d'emphytéose et de superficie

Le preneur s'oblige à entretenir les immeubles donnés en emphytéose et en superficie.

Les réparations, de toute nature, qui se rapportent aux immeubles et aux constructions sont à sa seule charge.

Toute perte des immeubles ou des constructions est à la charge du preneur, sauf si la perte est le résultat d'un cas de force majeure dont la preuve sera à apporter par le preneur.

La jouissance des immeubles faisant l'objet des droits d'emphytéose et de superficie sera suspendue partiellement ou totalement jusqu'à l'achèvement de la reconstruction de l'immeuble sans pour autant que la durée de l'emphytéose et de la superficie consenties aux présentes ne puisse excéder la durée initiale fixée.

Dans ce cas, les droits d'emphytéose et de superficie seront maintenus en tout état de cause et ne pourront être résiliés.

Le propriétaire est dégagé de toute responsabilité quant aux accidents et dommages de toute nature, tant en ce qui concerne les personnes que les immeubles, pouvant survenir pendant la durée de la présente convention.

Les propriétaires/locataires des constructions du domaine de vacances érigées par le superficiaire ne pourront y établir ni leur domicile, ni leur résidence. Le preneur s'oblige à imposer cette condition aux acquéreurs/locataires des constructions qu'il aura érigées et dont il aura la propriété.

Le preneur informe le propriétaire, lequel accepte sans réserve, qu'il établira dans une partie de la zone ZHH et plus spécifiquement la zone HH1, exclusivement le siège social des sociétés du Groupe Lamy et notamment les bureaux administratif, financier et de promotion touristique.

Article 11 : Autorisations

Le preneur est tenu de solliciter auprès des différentes autorités administratives, tant étatiques que communales, toutes les autorisations requises pour l'exploitation prévue sur le site.

Article 12 : Impositions, taxes et assurances

Le preneur supporte toutes les impositions et taxes sur les immeubles et constructions et exclusivement sur les constructions immobilières touristiques construites dans la zone ZHH. Le régime de taxes et d'impositions est conforme au règlement dressé par la commune de WEISWAMPACH et approuvé par délibération du conseil communal en date du 8 novembre 2016.

Le preneur est tenu de faire assurer, auprès d'une compagnie d'assurances luxembourgeoise agréée au Grand-Duché de Luxembourg, tant les immeubles que les constructions. Cette police d'assurance couvrira les risques d'incendie et dégâts des eaux causés aux immeubles faisant l'objet des droits d'emphytéose et de superficie, ainsi que les risques de responsabilité civile en général et ceux résultant de la pollution et/ou de la contamination des immeubles objets de la présente convention.

En cas d'introduction d'une taxe étatique sur les séjours touristiques et les nuitées d'hébergement touristiques imposées à l'administration communale, l'administration communale aura le droit de répercuter cette taxe au preneur de la présente convention et le preneur s'engage, sur présentation du bulletin d'imposition, de régler endéans le mois de la réception du bulletin les montants à la recette communale de Weiswampach. A défaut, le preneur sera exonéré de toutes taxes sur les séjours touristiques.

Article 13 : Cession du droit

Le preneur s'oblige, en cas de cession de son droit d'emphytéose et/ou de superficie, à imposer les stipulations de la présente convention au cessionnaire et il restera personnellement tenu à l'égard du propriétaire, solidairement avec le cessionnaire, de toutes les obligations découlant de la

présente convention.

Le superficiaire informe le propriétaire, qui le reconnaît et l'accepte, que le programme immobilier développé sur la zone ZHH et plus spécifiquement HH 2, soit les chambres, studios et suites de la Résidence Hôtelière, est destiné pour partie à la vente. Le propriétaire accepte le principe et la cession subséquente et simultanée des quotes-parts de droits d'emphytéose et de superficie ensemble avec les constructions dont le superficiaire sera propriétaire en vertu de son droit de superficie.

Article 14 : Infractions et sort des constructions en fin de contrat

En dehors des conditions fixées par les articles 13-10 et 14-10 de la Loi, les droits d'emphytéose et de superficie prendront fin:

- au terme de la période de 99 (quatre-vingt-dix-neuf) années prévue à l'article 3, sauf le renouvellement ou la prolongation prévu à l'alinéa 2 de la prédite disposition ;
 - par la résiliation, avant terme, par le propriétaire en cas de non-réalisation des conditions d'activités ou de toutes autres conditions prévues par la présente convention ;
- Dans l'hypothèse d'une résiliation anticipée par le propriétaire des droits d'emphytéose et de superficie pour un motif abusif et indépendant de sa volonté, telles décisions étatiques, autre que le non respect des conditions d'activités ou de toutes autres conditions prévues par la présente convention, le propriétaire versera au preneur le montant des constructions érigées par ce dernier et valorisées sur base d'une expertise immobilière ;
- par la rétrocession volontaire, avant terme, du droit d'emphytéose par l'emphytéote et/ou du droit de superficie par le superficiaire.

Conformément à l'article 13-11, alinéa 3 de la Loi, le preneur, en qualité d'emphytéote, ne peut pas enlever à l'expiration de son droit les constructions qu'il a été tenu de réaliser conformément à l'article 7 et l'emphytéote ne peut pas forcer le propriétaire de l'immeuble à payer les valeurs des constructions, quelles qu'elles soient, qui se trouvent sur le terrain à l'expiration du l'emphytéose.

Conformément à l'article 14-11 de la Loi, les constructions érigées par le preneur, en qualité de superficiaire, y compris celles vendues ou cédées, passeront au propriétaire à l'expiration du droit de superficie ; par dérogation expressément consentie par les parties à la prédite disposition, le superficiaire renonce au remboursement de la valeur de ces constructions.

Le superficiaire est tenu d'imposer cette condition de non remboursement aux différents acquéreurs au moment de la passation des actes notariés en question.

A l'issue des droits d'emphytéose et de superficie, le propriétaire aura contre le preneur une action personnelle en dommages-intérêts pour les dégradations occasionnées par la négligence et le défaut d'entretien des immeubles, ainsi que pour la partie des droits que le preneur aura laissé prescrire par sa faute.

Article 15 : Conditions particulières

La présente convention est subordonnée à :

- 1) la condition que la société à responsabilité limitée PROMOTION du LAC de WEISWAMPACH, en abrégé, PROLAWEIS, actuellement en cours de constitution, soit constituée et l'acte de constitution déposé à l'Administration Communale de Weiswampach endéans le mois de la signature de la présente convention.

2) la condition que le preneur obtienne toutes les autorisations administratives requises, c'est-à-dire tant communales qu'étatiques et que lesdites autorisations soient définitives et exécutoires, c'est-à-dire purgées de tout recours ou annulation, pour le 30 juin 2018 au plus tard.

Compte tenu de la condition particulière qui précède, le propriétaire - qui a un intérêt à voir réaliser le projet envisagé par le preneur - s'engage à instruire promptement et dans les meilleurs délais les demandes de permis de construire conformément à la loi en vigueur et à ne pas faire obstacle, sauf pour des motifs d'illégalité, à la délivrance des permis de construire du projet immobilier tel que présenté lors des séances d'informations préalables.

Dans l'hypothèse où l'ensemble des autorisations administratives requises ne devaient pas avoir acquis un caractère définitif et exécutoire pour le 30 septembre 2018 au plus tard, tant le propriétaire que le preneur pourront résilier la présente convention.

3) la condition que le preneur dispose d'une garantie bancaire et d'une garantie d'achèvement (cautionnement bancaire) pour la phase I de la construction du Programme Immobilier Touristique et plus amplement repris et détaillés ci-avant à l'article 7.2.4.

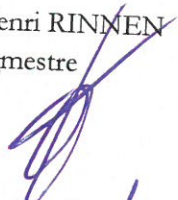
4) la condition de son approbation par le conseil communal de WEISWAMPACH et de l'approbation de la délibération du conseil communal de WEISWAMPACH portant approbation de la présente convention par le ministre de l'Intérieur, dans le cas où les conditions légales de cette approbation ministérielle sont données.

.....
Fait en quatre exemplaires à WEISWAMPACH, le 28 novembre 2017.

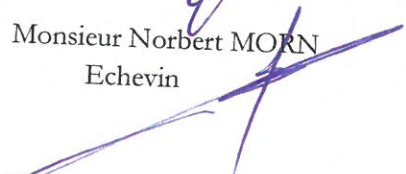
Annexes :

1. Plan mentionnant les parties I et II comprises dans les parcelles numéro 2650/7063 et numéro 2684/7065
2. Plan mentionnant les parcelles numéro 2650/7063 et numéro 2684/7065
3. Relevé des extraits cadastraux et provenances
4. Plan indiquant les diverses zones touristiques et le Programme Immobilier Touristique
5. Etat des lieux contradictoire du 28 novembre 2017
6. Programme et délai de phasage du Programme Immobilier Touristique
7. Plan délimitant la zone des emplacements de camping visés à l'article 7.2.2

Monsieur Henri RINNEN
Bourgmestre




Monsieur Norbert MORN
Echevin



Monsieur Michel DECKENBRUNNEN
Echevin

Monsieur Jordane LAMY
Gérant



Monsieur Joan LAMY
Gérant

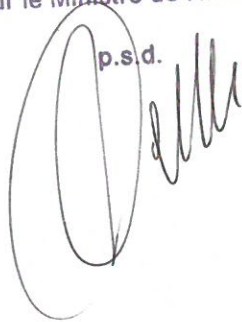


N° TI/279/17

Vu et approuvé
Luxembourg, le 14 décembre 2017

Pour le Ministre de l'Intérieur

p.s.d.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'O' followed by several vertical strokes.