

Déposé le 25 JUIL. 2022 Vol. LHA No 13085 du dépôt  
..... Inscription d'office du privilège du vendeur Vol. .... No .....  
..... id. " du droit de résolution réservé Vol. .... No .....  
Droits et salaires perçus € .....

Vol. 3595

N° 58



**CONSTITUTION DE SERVITUDES – CREATION D'UN  
COLLEGE DE GESTION – DEFINITION ET REPARTITION DE  
CHARGES – COMPLEXE IMMOBILIER A HESPERANGE**

**du 22 juin 2022 - numéro 21586**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,  
LE VINGT-DEUX JUIN.**

Par-devant Maître **Cosita DELVAUX**, notaire de résidence à Luxembourg.

**ONT COMPARU**

1.- « **HR IMMO S.à r.l.** », Société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, établie et ayant son siège social à L-2370 Howald, 4, rue Peternelchen (Bâtiment « Cubus C3 »), matricule **2022 2405 522** (« HR IMMO »), inscrite au du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg (RCS) sous le numéro B263817, constituée suivant acte reçu par le notaire instrumentant Cosita Delvaux en date du 12 janvier 2022, publié au Recueil Electronique des Sociétés et Associations N° RESA\_2022\_022, le 27 janvier 2022 (Référence de publication : RESA\_2022\_022.566), dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour,

valablement représentée par Monsieur Jean-Pierre LEQUEUX, demeurant professionnellement à L-2370 Howald, 4, rue Peternelchen,

agissant en vertu d'une procuration lui consentie à Howald, le 21 juin 2022, par HR IMMO sous la signature de ses deux gérants, à savoir :

1.- Monsieur Christophe CAPELLI, né le 24 octobre 1972 à Lyon (France), demeurant au Chemin des Falquets, CH-1223 Cologny,

2.- Monsieur Rodolphe PEIRON, né le 29 janvier 1970 à Lyon (France), demeurant au 22, chemin des Charbonnières, F-69130 Ecully,

nommés à leurs fonctions pour une durée indéterminée suivant résolutions prises par l'assemblée des associés tenue in fine du prédit acte de constitution, et ayant le pouvoir d'engager la société par leurs signatures conjointes conformément à l'article 8.3 des statuts ;

la prédite procuration HR IMMO du 21 juin 2022, signée « ne varietur » par les comparants et le notaire instrumentant, restera annexée au présent acte en vue d'être soumise avec lui aux formalités de l'enregistrement et de la transcription ;

2.- « **HM IMMO S.à r.l.** », Société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, établie et ayant son siège social à L-2370 Howald, 4, rue Peternelchen (Bâtiment « Cubus C3 »), matricule

**2022 2405 484** (« HM IMMO »), inscrite auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg (RCS) sous le numéro B263813, constituée suivant acte reçu par le notaire instrumentant Cosita Delvaux en date du 12 janvier 2022, publié au Recueil Electronique des Sociétés et Associations N° RESA\_2022\_022, le 27 janvier 2022 (Référence de publication : RESA\_2022\_022.509), dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour,

valablement représentée par Monsieur Jean-Pierre LEQUEUX, demeurant professionnellement à L-2370 Howald, 4, rue Peternelchen, agissant en vertu d'une procuration lui consentie à Howald, le 21 juin 2022, par HM IMMO sous la signature de ses deux gérants, à savoir :

1.- Monsieur Christophe CAPELLI, né le 24 octobre 1972 à Lyon (France), demeurant au Chemin des Falquets, CH-1223 Cologny,

2.- Monsieur Rodolphe PEIRON, né le 29 janvier 1970 à Lyon (France), demeurant au 22, chemin des Charbonnières, F-69130 Ecully,

nommés à leurs fonctions pour une durée indéterminée suivant résolutions prises par l'assemblée des associés tenue in fine du présent acte de constitution, et ayant le pouvoir d'engager la société par leurs signatures conjointes conformément à l'article 8.3 des statuts ;

la prédite procuration HM IMMO du 21 juin 2022, signée « ne varietur » par les comparants et le notaire instrumentant, restera annexée au présent acte en vue d'être soumise avec lui aux formalités de l'enregistrement et de la transcription ;

3.- « **AXS Howald 3 SARL** », Société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, avec siège social au 83, Grand-Rue, L-1661 Luxembourg, matricule **2020 2465 219** (« AXS Howald 3 »), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg sous le numéro B250908, constituée suivant acte reçu par le notaire Edouard DELOSCH, de résidence à Luxembourg, en date du 10 novembre 2020, publié au Recueil Electronique des Sociétés et Associations N° RESA\_2021\_013, le 18 janvier 2021 (référence de publication : RESA\_2021\_013.476), dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour,

valablement représentée aux présentes par la signature conjointe de ses deux gérants, à savoir :

1/ la société anonyme de droit belge « BALTISSIMMO », établie et ayant son siège social à B-9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem) (Belgique), 10, Pauline van Pottelsberghelaan, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises Belges sous le numéro d'immatriculation 0866.682.528, constituée suivant acte reçu par Maître Eric SPRUYT, notaire de résidence à Bruxelles (Belgique),

à l'intervention de Maître Bob BULTEREYS, notaire de résidence à Avelgem (Belgique), en date du 28 juillet 2004, publié aux Annexes au moniteur belge du 16 août 2004, sous le numéro 04120310, dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître Maggy VANCOPPERNOLLE, notaire à Kortrijk (Belgique), en date du 16 juillet 2020,

elle-même représentée par Monsieur Guy DEGRYSE, demeurant professionnellement au 83, Grand-rue, L-1661 Luxembourg,

agissant en vertu d'une procuration sous seing privé lui consentie à Gent (Belgique), le 17 juin 2022, par « BALTISSIMMO » sous les signatures de deux de ses administrateurs, à savoir :

1.- Monsieur Patrick VERBRUGGE, administrateur de sociétés, né à Roeselare (Belgique) le 23 juin 1961, demeurant au 3, Zwaluwstraat, 8870 Izegem (Belgique) ;

nommé à sa fonction suivant décision de l'assemblée générale des actionnaires de la société « BALTISSIMMO » tenue en date du 11 juin 2016, dont le procès-verbal a été publié par extrait aux Annexes au Moniteur belge du 5 juillet 2016, sous le numéro 16092627 ;

2.- Monsieur Marc JANSSENS, administrateur de sociétés, né à Antwerpen (Belgique) le 21 décembre 1959, demeurant 147, Latemstraat, 9830 Sint-Martens-Latem (Belgique),

nommé à sa fonction suivant décision de l'assemblée générale des actionnaires de la société « BALTISSIMMO » tenue en date du 6 janvier 2021, dont le procès-verbal a été publié par extrait aux Annexes au Moniteur belge du 2 février 2021, sous le numéro 21014275.

Messieurs Patrick VERBRUGGE et Marc JANSSENS ont le pouvoir d'engager « BALTISSIMMO » par leurs signatures conjointes conformément à l'article 17 des statuts de « BALTISSIMMO » ;

ladite procuration du 17 juin 2022, signée « ne varietur » par les comparants et les notaires instrumentants, restera annexée au présent acte pour être soumise avec lui aux formalités de l'enregistrement et de la transcription ;

2/ Monsieur Alex DE WITTE, administrateur de sociétés, né à Deinze (Belgique) le 10 décembre 1966, demeurant 6, Schoonzichtstraat, 9051 Gent (Belgique),

lui-même représenté par Monsieur Guy DEGRYSE, demeurant professionnellement au 83, Grand-rue, L-1661 Luxembourg,

agissant en vertu d'une procuration sous seing privé lui consentie à Gent (Belgique), le 20 juin 2022,

laquelle procuration, signée « ne varietur » par les comparants et les notaires instrumentants, restera annexée au présent acte pour être soumise avec lui aux formalités de l'enregistrement et de la transcription.

« BALTISSIMMO » a été nommée à sa fonction de gérant de « AXS Howald 3 » pour une durée indéterminée suivant décision des associés en date du 23 décembre 2020, publiée au Recueil Electronique des Sociétés et Associations N° RESA\_2021\_025, le premier février 2021 (référence de publication : RESA\_2021\_025.522) ;

Monsieur Alex DE WITTE a été nommé gérant de « AXS Howald 3 » pour une durée indéterminée suivant décision des associés en date du 17 juin 2021, publiée au Recueil Electronique des Sociétés et Associations N° RESA\_2021\_145, le 8 juillet 2021 (référence de publication : RESA\_2021\_145.902) ;

« BALTISSIMMO » et Alex DE WITTE ont le pouvoir d'engager « AXS Howald 3 » par leurs signatures conjointes conformément à l'article 8.3 de ses statuts.

4.- « **AXS Howald 4 SARL** », Société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, avec siège social au 52, boulevard Marcel Cahen, L-1311 Luxembourg, **matricule 2020 2465 227** (« AXS Howald 4 »), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg sous le numéro B250909, constituée suivant acte reçu par le notaire Edouard DELOSCH, de résidence à Luxembourg, en date du 10 novembre 2020, publié au Recueil Electronique des Sociétés et Associations N° RESA\_2021\_013, le 18 janvier 2021 (référence de publication : RESA\_2021\_013.476), dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour,

valablement représentée aux présentes par Monsieur Jean-Michel MERIENNE, clerc de notaire, demeurant professionnellement à Luxembourg,

agissant en vertu d'une procuration sous seing privé lui consentie à Luxembourg, le 10 juin 2022, par « AXS Howald 4 » sous les signatures conjointes de ses deux gérants, à savoir :

1/ Monsieur Gilles DUPIN, demeurant professionnellement au 52, boulevard Marcel Cahen, L-1311 Luxembourg,

2/ Madame Christine FORNAROLI, demeurant professionnellement au 52, boulevard Marcel Cahen, L-1311 Luxembourg,

nommés à leur fonction de gérant pour une durée illimitée suivant décision des associés prise en date du 25 mars 2022, publiée au Recueil Electronique des Sociétés et Associations N° RESA\_2022\_066, le 28 mars 2022 (référence de publication :

RESA\_2022\_066.164), et ayant le pouvoir d'engager « AXS Howald 4 » par leurs signatures conjointes conformément à l'article 8.3 de ses statuts ;

ladite procuration du 10 juin 2022, signée « ne varietur » par les comparants et le notaire instrumentant, restera annexée au présent acte en vue d'être soumise avec lui aux formalités de l'enregistrement et de la transcription.

5.- « **AXS Howald 5 SARL** », Société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, avec siège social au 83, Grand-Rue, L-1661 Luxembourg, **matricule 2020 2465 235** (« AXS Howald 5 »), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg sous le numéro B250915, constituée suivant acte reçu par le notaire Edouard DELOSCH, de résidence à Luxembourg, en date du 10 novembre 2020, publié au Recueil Electronique des Sociétés et Associations N° RESA\_2021\_013, le 18 janvier 2021 (référence de publication : RESA\_2021\_013.476), dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour,

valablement représentée aux présentes par la signature conjointe de ses deux gérants, à savoir :

1/ la société anonyme de droit belge « **BALTISSIMMO** », établie et ayant son siège social à B-9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem) (Belgique), 10, Pauline van Pottelsberghelaan, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises Belges sous le numéro d'immatriculation 0866.682.528, constituée suivant acte reçu par Maître Eric SPRUYT, notaire de résidence à Bruxelles (Belgique), à l'intervention de Maître Bob BULTEREYS, notaire de résidence à Avelgem (Belgique), en date du 28 juillet 2004, publié aux Annexes au moniteur belge du 16 août 2004, sous le numéro 04120310, dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître Maggy VANCOPPERNOLLE, notaire à Kortrijk (Belgique), en date du 16 juillet 2020,

elle-même représentée par Monsieur Guy DEGRYSE, demeurant professionnellement au 83, Grand-rue, L-1661 Luxembourg,

agissant en vertu d'une procuration sous seing privé lui consentie à Gent (Belgique), le 17 juin 2022, par « **BALTISSIMMO** » sous les signatures de deux de ses administrateurs, à savoir :

1.- Monsieur Patrick VERBRUGGE, administrateur de sociétés, né à Roeselare (Belgique) le 23 juin 1961, demeurant au 3, Zwaluwstraat, 8870 Izegem (Belgique) ;

nommé à sa fonction suivant décision de l'assemblée générale des actionnaires de la société « **BALTISSIMMO** » tenue en date du 11 juin 2016, dont le procès-verbal a été publié par



extrait aux Annexes au Moniteur belge du 5 juillet 2016, sous le numéro 16092627 ;

2.- Monsieur Marc JANSSENS, administrateur de sociétés, né à Antwerpen (Belgique) le 21 décembre 1959, demeurant 147, Latemstraat, 9830 Sint-Martens-Latem (Belgique),

nommé à sa fonction suivant décision de l'assemblée générale des actionnaires de la société « BALTISSIMMO » tenue en date du 6 janvier 2021, dont le procès-verbal a été publié par extrait aux Annexes au Moniteur belge du 2 février 2021, sous le numéro 21014275.

Messieurs Patrick VERBRUGGE et Marc JANSSENS ont le pouvoir d'engager « BALTISSIMMO » par leurs signatures conjointes conformément à l'article 17 des statuts de « BALTISSIMMO » ;

ladite procuration du 17 juin 2022, signée « ne varietur » par les comparants et les notaires instrumentants, restera annexée au présent acte pour être soumise avec lui aux formalités de l'enregistrement et de la transcription ;

2/ Monsieur Alex DE WITTE, administrateur de sociétés, né à Deinze (Belgique) le 10 décembre 1966, demeurant 6, Schoonzichtstraat, 9051 Gent (Belgique),

lui-même représenté par Monsieur Guy DEGRYSE, demeurant professionnellement au 83, Grand-rue, L-1661 Luxembourg,

agissant en vertu d'une procuration sous seing privé lui consentie à Gent (Belgique), le 20 juin 2022,

laquelle procuration, signée « ne varietur » par les comparants et les notaires instrumentants, restera annexée au présent acte pour être soumise avec lui aux formalités de l'enregistrement et de la transcription.

« BALTISSIMMO » a été nommée à sa fonction de gérant de « AXS Howald 5 » pour un durée indéterminée suivant décision des associés en date du 23 décembre 2020, publiée au Recueil Electronique des Sociétés et Associations N° RESA\_2021\_025, le premier février 2021 (référence de publication : RESA\_2021\_025.641) ;

Monsieur Alex DE WITTE a été nommé gérant de « AXS Howald 5 » pour une durée indéterminée suivant décision des associés en date du 17 juin 2021, publiée au Recueil Electronique des Sociétés et Associations N° RESA\_2021\_145, le 8 juillet 2021 (référence de publication : RESA\_2021\_145.910) ;

« BALTISSIMMO » et Alex DE WITTE ont le pouvoir d'engager « AXS Howald 5 » par leurs signatures conjointes conformément à l'article 8.3 de ses statuts.



Lesquelles sociétés comparantes ont requis le notaire instrumentant d'acter ce qui suit :

### I.- DEFINITIONS ET ANNEXES

1.- Pour la bonne compréhension du présent acte, les sociétés comparantes ont défini les termes suivants :

« **Bâtiment(s)** » : désigne toute construction à ériger sur les Unités en vertu du PAP existant et dûment autorisé, ainsi que d'un permis de bâtir qui a été ou sera délivré par l'autorité communale.

« **Complexe immobilier** » : désigne l'ensemble des cinq Unités, formant un ensemble hétérogène et multifonctionnel, physiquement indépendantes les unes des autres, non-soumise à un régime de copropriété, mais dotée d'un Collège de gestion.

« **PAP** » : désigne le Plan d'Aménagement Particulier dénommé « PAP AXS Scillas », approuvé définitivement par l'autorité compétente le 11 juin 2020, sous le référence 18791/24C.

« **Unité(s)** » : désigne une ou les cinq parcelles cadastrales, actuellement non-construites (sauf ce qui pourrait résulter de la désignation cadastrale actuelle et officielle mais ne correspondant plus à la réalité des lieux), totalement distinctes, appartenant à individuellement à chacune des sociétés comparantes, destinées à accueillir un Bâtiment, et constituant ensemble le Complexe immobilier.

« **VAC** » : désignée la voirie d'accès commune à aménager au premier sous-sol des Bâtiments à ériger sur deux des Unités en vue de permettre l'accès aux sous-sols des Bâtiments à ériger sur toutes les Unités.

« **Zone d'abords privative** » : désigne la zone d'abords à aménager sur les surfaces non-construites de certaines Unités, qui sera réservée à l'usage exclusif et privatif des propriétaires des Unités concernées.

« **Zone d'abords accessible au public** » : désigne la zone d'abords à aménager sur les surfaces non-construites de certaines Unités, qui devra être accessible aux propriétaires et occupants des Unités mais également au public en vertu PAP.

2.- les sociétés comparantes remettent au notaire pour être annexés au présent acte, enregistrés et transcrits avec lui au premier bureau des hypothèques à Luxembourg, les plans suivants :

- Un plan intitulé « Plan Servitude de passage », faisant apparaître sous teinte rouge et sous teinte verte la VAC à aménager au niveau des premiers sous-sols des Bâtiments à ériger sur deux Unités du Complexe immobilier ;

*T*

- Un plan intitulé « Plan Abords », faisant apparaître sous teinte mauve la Zone d'abords accessible au public, et sous teinte turquoise la Zone d'abords privative.

## II.- EXPOSE PREALABLE

Les sociétés comparantes sont propriétaires d'unités distinctes sises à Howald, rue des Scillas, formant ensemble un Complexe immobilier administrativement couvert par le Plan d'Aménagement Particulier « PAP AXS Scillas », approuvé définitivement le 11 juin 2020 (réf. : 18791/24C) et dont la modification ponctuelle a été approuvée par le Conseil communal de Hesperange le 19 juillet 2021. Les propriétés immobilières s'établissent ainsi qu'il suit.

.- HR IMMO est propriétaire de l'Unité inscrite au cadastre comme suit :

Commune de Hesperange, section A de Hesperange

Numéro 1285/6637, lieu-dit « Rue des Scillas », place (occupée), partie bâtiment, d'une contenance de 32 ares 78 centiares.

.- HM IMMO est propriétaire de l'Unité inscrite au cadastre comme suit :

Commune de Hesperange, section A de Hesperange

Numéro 1285/6635, lieu-dit « Rue des Scillas », place (occupée), partie bâtiment, d'une contenance de 29 ares 83 centiares.

.- AXS Howald 3 est propriétaire de l'Unité inscrite au cadastre comme suit :

Commune de Hesperange, section A de Hesperange

Numéro 1285/6636, lieu-dit « Rue des Scillas », place (occupée), partie bâtiment, d'une contenance de 29 ares 15 centiares.

.- AXS Howald 4 est propriétaire de l'Unité inscrite au cadastre comme suit :

Commune de Hesperange, section A de Hesperange

Numéro 1285/6638, lieu-dit « Rue des Scillas », place (occupée), partie bâtiment, d'une contenance de 24 ares 48 centiares.

.- AXS Howald 5 est propriétaire de l'Unité inscrite au cadastre comme suit :

Commune de Hesperange, section A de Hesperange

Numéro 1285/6639, lieu-dit « Rue des Scillas », place (occupée), partie bâtiment, d'une contenance de 18 ares 54 centiares.

Origine des propriétés :

Les Unités prédésignées sous les numéros cadastraux 1285/6636, 1285/6638 et 1285/6639 appartiennent à AXS Howald

3, AXS Howald 4 et AXS Howald 5 pour avoir fait l'objet d'un apport à leur patrimoine respectif aux termes d'un acte contenant scission de la société à responsabilité de droit luxembourgeois « SOCIETE D'INVESTISSEMENT DE HOWALD S.à r.l. » (matricule 2014 24 02 190) avec attributions immobilières, reçu par Maître Edouard DELOSCH, notaire de résidence à Luxembourg, en date du 10 novembre 2020, sous le numéro 29.319 de son répertoire, transcrit au premier bureau des hypothèques à Luxembourg, le 12 mars 2021, volume 3428, numéro 62.

L'Unité prédésignée sous le numéro cadastral 1285/6637 appartient à HR IMMO suivant acte de vente reçu le 13 mai 2022, conjointement par Maître Karine REUTER, notaire de résidence à Luxembourg (numéro 16223 de son répertoire) et le notaire instrumentant Cosita DELVAUX (numéro 21375 de son répertoire) transcrit au premier bureau des hypothèques à Luxembourg, le 2 juin 2022, volume 3579, numéro 70.

L'Unité prédésignée sous le numéro cadastral 1285/6635 appartient à HM IMMO suivant acte de vente reçu le 13 mai 2022, conjointement par Maître Karine REUTER, notaire de résidence à Luxembourg (numéro 16225 de son répertoire) et le notaire instrumentant Cosita DELVAUX (numéro 21376 de son répertoire) transcrit au premier bureau des hypothèques à Luxembourg, le 2 juin 2022, volume 3579, numéro 71.

-----  
Suivant le PAP autorisé, chaque société HR IMMO, HM IMMO, AXS Howald 3, AXS Howald 4 et AXS Howald 5 a conçu le projet d'ériger sur son Unité un Bâtiment distinct, qui ne sera pas attenant aux autres Bâtiments aux niveaux hors-sol (rez-de-chaussée et étages supérieurs), mais qui sera attenant aux autres Bâtiments au niveau des sous-sols.

L'accès aux sous-sols des cinq Bâtiments à ériger se fera par une voirie d'accès commune (« VAC ») à aménager pour partie au premier sous-sol du Bâtiment à ériger sur l'Unité inscrite au cadastre de la commune de Hesperange, section A de Hesperange, sous le numéro 1285/6636, appartenant à AXS Howald 3, et pour partie au premier sous-sol du Bâtiment à ériger sur l'Unité inscrite au cadastre de la commune de Hesperange, section A de Hesperange, sous le numéro 1285/6635, appartement à HM IMMO.

L'accès extérieur à la VAC elle-même se fera par via la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Hesperange, section A de Hesperange, sous le numéro 1285/6640, appartenant indivisément aux sociétés comparantes AXS Howald 3, AXS Howald 4 et AXS Howald 5, ainsi qu'aux sociétés à responsabilité limitée de droit luxembourgeois « AXS Howald 1 SARL », avec



siège au 83, Grand-rue, L-1661 Luxembourg (matricule 2020 2465 170) et « AXS Howald 2 », avec siège au 83, Grand-rue, L-1661 Luxembourg (matricule 2020 2465 197), et destinée à être cédée ultérieurement à l'administration communale de Hesperange. L'espace situé devant l'entrée de la VAC, sur la parcelle numéro 1285/6640, est ci-après dénommé « plate-forme logistique ».

La VAC comprendra, outre une surface de roulage pour véhicules et des surfaces pour le déplacement des piétons (trottoirs), les installations techniques suivantes, dont la liste est non-exhaustive : luminaires d'éclairage, luminaires de secours, système de détection incendie, système d'alarme incendie, hydrants et extincteurs portables, installation de sprinklage, système de ventilation/désenfumage, porte sectionnelle extérieure d'entrée et de sortie de la VAC (vers et depuis la plate-forme logistique), les barrières d'entrée et de sortie de la VAC, les claviers à codes, lecteurs de badge, la vidéo-parlophonie à l'entrée de la VAC.

Les portes sectionnelles qui donneront accès depuis la VAC vers les sous-sols des Bâtiments et réciproquement ainsi que leur système sécurisé d'ouverture/fermeture, ne seront pas considérés comme installations techniques communes dépendant de la VAC mais comme installations privatives, propres à chaque Bâtiment.

L'autorisation de bâtir AB 309-2021 délivrée à AXS Howald 3 prévoit que seront situés au niveau du premier sous-sol du bâtiment à ériger sur la parcelle numéro 1285/6636, deux locaux techniques à l'usage communs de tous les Bâtiments, respectivement de leurs propriétaires et occupants :

- a) Un local repris sous teinte bleue au « Plan Servitude de passage », qui comprend les commandes et autres équipements liés aux installations techniques communes à la VAC ;
- b) Un local repris sous teinte mauve au « Plan Servitude de passage », destiné à accueillir les poubelles généralement quelconques des cinq Bâtiments et à permettre leur évacuation par les services d'hygiène compétents via la plate-forme logistique.

Le PAP autorisé prévoit au niveau du rez-de-chaussée du Complexe immobilier, deux zones d'abords distinctes entre les Bâtiments érigés, soit :

- la Zone d'abords accessible au public, reprise sous teinte mauve au « Plan Abord » ci-annexé, qui sera aménagée sur la surface non-construite des Unités inscrites au cadastre sous les numéros 1285/6635, 1285/6636, 1285/6637 et 1285/6638, laquelle zone devra être considérée comme commune aux cinq Bâtiments

et être accessible au public ; elle comprendra chemins, mobilier urbain, etc.

- la Zone d'abord privative, reprise sous teinte turquoise au « Plan Abords » ci-annexé, qui sera établie sur la surface non-construite des Unités inscrites au cadastre sous les numéros 1285/6636, 1285/6638 et 1285/6639, et dont l'accès sera privatif et exclusivement réservé aux propriétaires et occupants des Bâtiments érigées sur les prédites Unités numéros cadastraux 1285/6636, 1285/6638 et 1285/6639.

-----  
**III.- SERVITUDES**

**Servitudes générales**

A.- Les Unités composant le Complexe immobilier, respectivement les Bâtiments qui y seront érigés, appartenant à des propriétaires distincts, sont grevés, respectivement seront bénéficiaires, de servitudes réciproques pour l'installation, le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines techniques, ventilation, câbles et réseaux divers (eau, gaz, électricité, télécommunications, etc.), qu'ils soient publics ou privés, nécessaire à l'alimentation et à l'évacuation technique du Complexe immobilier, respectivement des Bâtiments à ériger. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés, notamment en ce qui concerne les canalisations, gaines et réseaux en sous-sols.

B.- Les Bâtiments à ériger se trouveront être attenants les uns aux autres sous le niveau du rez-de-chaussée. Les éléments de structure d'un Bâtiment qui le composent, tels que fondations, murs, poutres, dalles (hourdis, parois portantes, etc.), dont dépendent l'existence et la stabilité du Bâtiment voisin attenant sont grevés d'une servitude d'appui et/ou d'ancrage au profit dudit Bâtiment voisin attenant.

En conséquence, le propriétaire d'un Bâtiment ne peut modifier l'un quelconque des éléments de structure précités sans avoir au préalable, et avec un préavis suffisant compte tenu de l'ampleur des travaux, avisé le propriétaire du Bâtiment voisin à ériger de son intention en lui communiquant tous les détails techniques et notes de calcul, plans, etc., relativement à la modification envisagée, afin de permettre au propriétaire du Bâtiment voisin de prendre ses dispositions en vue de veiller au maintien de l'intégrité de son propre Bâtiment.

En cas de divergence de vues entre les propriétaires voisins à propos des solutions techniques proposées par l'un à l'autre en pareille hypothèse, les divergences techniques de vues seront soumises avant toute mesure d'exécution quelle qu'elle soit, à un



organisme de contrôle agréé qui devra émettre un avis sur la faisabilité du projet et sur les conditions techniques qui doivent être suivies afin de respecter l'intégrité de l'autre bâtiment.

C.- Au besoin, en fonction de la configuration du Complexe immobilier, une Unité supérieure bénéficiera à l'entrecontre d'une Unité inférieure ou adjacente, de toute servitude d'écoulement des eaux de pluie et de nettoyage. Les équipements nécessaires (tuyauteries, caniveaux, canalisations, etc.) à l'exercice de cette servitude seront entretenus et remplacés par le propriétaire de l'Unité supérieure, qui à cet effet profitera de toutes servitudes nécessaires (accès, passage, etc.) sur l'Unité inférieure.

D.- Toutes les Unités composant le Complexe immobilier sont grevées au profit des autres Unités du Complexe immobilier d'une servitude de passage pour permettre l'accès des véhicules de pompiers et de secours en tout endroit du Complexe immobilier.

E.- Il est créé à charge de la Zone d'abords accessible au public, telle reprise sous teinte mauve au « Plan Abords » annexé au présent acte, une servitude perpétuelle de passage et d'accès au public, aux services chargés de l'entretien ainsi qu'aux services d'urgence. Cette servitude de passage et d'accès au public est à exercer par les chemins de passage qui seront aménagés sur la prédite surface.

**2.- Servitude de passage pour la VAC :**

2.1.- Il est constitué à charge de l'Unité inscrite au cadastre de la commune de Hesperange, section A de Hesperange, sous le numéro 1285/6636, et plus spécifiquement à charge de la VAC à réaliser au premier sous-sol du Bâtiment à ériger sur cette Unité, ainsi que cette VAC se trouve figurée sous teinte rouge au « Servitude de passage » annexé au présent acte,

au profit des Unités inscrites au cadastre de la commune de Hesperange, section A de Hesperange, sous les numéros 1285/6635, 1285/6637, 1285/6638 et 1285/6639, et plus spécifiquement du premier niveau en sous-sol des Bâtiments à ériger sur chacune de ces Unités,

une servitude de passage générale pour l'accès et la circulation des piétons, vélos, vélomoteurs, motocyclettes, voitures automobiles ou camionnettes des propriétaires, des résidents, des locataires à titre professionnel, des exploitants des commerces, du personnel d'entretien et de maintenance des Bâtiments à construire, avec tout matériel ou équipement nécessaire, à l'exception des camions de livraison avec ou sans remorque.

La servitude ainsi constituée vaut également en ce que la VAC constitue un des chemins de fuite vers l'extérieur en cas d'incendie dans les sous-sols des Bâtiments à ériger sur les Unités

San 1285/6636

surprofil de

1285/6635  
6637

6638

6639



Répertoire  
Vol. Case

numéros cadastraux 1285/6635, 1285/6636, 1285/6637, 1285/6638 et 1285/6639.

**2.2.-** Il est constitué à charge de l'Unité inscrite au cadastre de la commune de Hesperange, section A de Hesperange, sous le numéro **1285/6635**, et plus spécifiquement à charge de VAC à réaliser au premier sous-sol du Bâtiment à ériger sur cette Unité, ainsi que cette VAC se trouve figurée sous teinte verte au « Plan servitude de passage » annexé au présent acte, dans le prolongement de la VAC ci-avant décrite au point 2.1. et figurant sous teinte rouge au même plan,

au profit de l'Unité inscrite au cadastre de la commune de Hesperange, section A de Hesperange, sous le numéro 1285/6637, et plus spécifiquement du premier niveau en sous-sol du Bâtiment à ériger sur cette Unité,

une servitude de passage générale pour l'accès et la circulation des piétons, vélos, vélomoteurs, motocyclettes, voitures automobiles ou camionnettes des propriétaires, des résidents, des locataires à titre professionnel, des exploitants des commerces, du personnel d'entretien et de maintenance du Bâtiment à construire, avec tout matériel ou équipement nécessaire, à l'exception des camions de livraison avec ou sans remorque.

La servitude ainsi constituée vaut également en ce que la VAC constitue un des chemins de fuite vers l'extérieur en cas d'incendie dans les sous-sols des Bâtiments érigés sur les Unités portant les numéros cadastraux 1285/6636, 1285/6637, 1285/6638 et 1285/6639.

**3.- Servitude d'usage et d'accès aux locaux abritant des éléments techniques communs aux bâtiments à ériger.**

L'Unité inscrite au cadastre de la commune de Hesperange, section A de Hesperange sous le numéro 1285/6636, respectivement le Bâtiment qui y sera érigé, sont grevés au profit des quatre autres Unités du Complexe immobilier, respectivement des Bâtiments à y ériger, d'une servitude d'usage et/ou d'occupation qui s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage et d'accès aux locaux à l'usage commun de tous les Bâtiments à ériger, soit a) le local repris sous teinte bleue au « Plan Servitude de passage » qui comprend les commandes et autres équipements liés aux installations techniques communes à la VAC, et b) le local repris sous teinte mauve au « Plan Servitude de passage », destiné à accueillir les poubelles généralement quelconques des cinq Bâtiments et à permettre leur évacuation par les services d'hygiène compétents via la plate-forme logistique.

**4.- Servitude pour chemins de fuite :**

Pour le cas d'un incendie dans les sous-sols des Bâtiments, deux chemins de fuite sont prévus :

sur 1285/6635  
au profit de  
1285/6637

sur 1285/6636  
au profit de  
1285/6635  
6637  
6638  
6639

sur 1285/6635  
6636

au profit de

1285/6637  
6638

6639 ✓

a) un chemin de fuite par la VAC réalisée aux premiers sous-sols des Bâtiments à ériger sur les Unités cadastrées sous les numéros 1285/6635 et 1285/6636, comme exposé ci-avant.

b) un chemin de fuite par l'escalier de secours situé au premier sous-sol du Bâtiment à ériger sur l'Unité cadastrée sous le numéro 1285/6635, donnant accès au rez-de-chaussée et à l'extérieur dudit Bâtiment, dans la Zone d'abord publique.

Pour garantir en cas de besoin l'accès et l'utilisation du chemin de fuite décrit sub b), il est constitué à charge du premier sous-sol du Bâtiment à ériger sur l'Unité 1285/6635, une servitude de passage au profit des premiers niveaux en sous-sols des Bâtiments à ériger sur les Unités numéros cadastraux 1285/6636, 1285/6637, 1285/6638 et 1285/6639.

#### IV.- COLLEGE DE GESTION

Le Complexe immobilier est doté d'un collège de gestion (le « Collège »), investi d'un mandat de gestion irrévocable, au titre d'accessoires des servitudes constituées au présent acte.

Chaque Unité dispose d'une voix décisionnelle. A moins d'une stipulation contraire, le Collège statue à l'unanimité des propriétaires des Unités, présents ou représentés. Si une Unité avec le Bâtiment y érigé, est placée sous le régime de copropriété des immeubles bâtis, tel que prévue par conformément aux dispositions de la loi du 16 mai 1975, de la loi du 22 avril 1985 et du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, la voix de l'Unité dans le Collège continue d'être unique.

Le Collège désigne un secrétaire (« Secrétaire ») élu à la majorité des quatre cinquièmes des voix des Unités, et à défaut d'une telle majorité qualifiée, par le président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, à première demande du propriétaire d'une Unité. Le mandat du Secrétaire pourra être rémunéré et le montant de cette rémunération sera fixée par décision du Collège prise à la même majorité des quatre cinquièmes. Le mandat des membres du Collège sera gratuit.

Le Collège se réunit sur convocation du Secrétaire, adressée, sauf extrême urgence, quinze jours à l'avance.

Les propriétaires des Unités décideront annuellement des modalités de gestion et des comptes à établir, à vérifier et approuver à cet égard.

Le Secrétaire du Collège est en tout état de cause irrévocablement compétent pour adopter toutes mesures conservatoires et poser des actes requis par l'urgence.

Chaque propriétaire ou représentant qualifié d'une Unité est tenu d'informer le Collège de toute nécessité ou utilité d'intervention.

sur 1285/6635

au profit de

1285/6636

6637

6638 ✓

6639

Chaque propriétaire ou représentant qualifié d'une Unité versera en mains du Collège, représenté par son Secrétaire, une provision pour faire face aux dépenses récurrentes ou autres sur un compte ouvert au nom dudit Collège.

Le montant de cette provision sera déterminé par le Secrétaire du Collège. Tout défaut de paiement d'une provision donne lieu de plein droit et sans mise en demeure au règlement d'un intérêt calculé au taux légal majoré de deux points, quinze jours après l'envoi de l'appel de fonds.

Le propriétaire ou représentant qualifié d'une Unité qui refuse d'approuver une décision portant sur un acte d'administration nécessaire pourra y être contraint par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

-----  
**V.- DEFINITIONS ET REPARTITIONS DE CHARGES**

**1.- Charges générales et répartition**

Les Charges générales sont les charges qui incombent à tous les propriétaires d'Unité au sein du Complexe Immobilier.

Les Charges générales comprennent notamment, la présente énumération étant purement énonciative et non limitative :

**1.1.- Charges afférentes au Collège de Gestion et à son Secrétaire**

- le cas échéant, la rémunération du Secrétaire du Collège de Gestion, s'il est fait appel à un professionnel,
- les éventuels défraiements et coûts de matériel strictement nécessaire au fonctionnement du Collège de gestion.

**1.2.- Charges afférentes à la servitude VAC**

Les dépenses communes liées à la VAC, dont notamment (i) l'entretien, la maintenance et la réparation des aires de circulation pour les automobiles et celles pour les piétons, (ii) l'entretien, la maintenance et le remplacement de la porte sectionnelle d'entrée et sortie, ainsi que des barrières d'entrée/sortie, des postes de vidéo-parlophonie, claviers à codes, lecteur de badges, (iii) l'éclairage (consommation, remplacement des lampes et néons,...) et l'éclairage de secours, (iv) l'entretien et la maintenance des équipements anti-incendie (système de détection, système d'alarme, hydrants, extincteurs, installation de sprinklage), et du système de ventilation/désenfumage.

**1.3.- Charges afférentes à la Zone d'abords accessible au public**

Le nettoyage, l'entretien des plantations, l'entretien et la réparation (i) des revêtements de sol, (ii) du mobilier urbain et des panneaux signalétiques, (iii) des luminaires, (iv) des réseaux d'égouttage et des dispositifs de récolte des eaux pluviales,

l'entretien des fontaines et points d'eaux, l'entretien des bornes d'incendies, le déneigement, le gardiennage.

1.4.- Charges afférentes au local commun comprenant les commandes des équipements communs de la VAC et l'entretien du local poubelles.

L'entretien de ces locaux, la maintenance de leur libre accessibilité aux propriétaires et à tout personnel qualifié, y compris aux agents des d'hygiènes chargés de la collecte des différents types de poubelles.

**Répartition des charges générales :**

Les charges désignés sub 1.1 sont réparties entre les propriétaires des cinq Unités pour un **cinquième (1/5)** chacun.

Les charges désignées sub 1.2 sont réparties entre les propriétaires des cinq Unités selon la clé suivante, basée sur la répartition du nombre total d'emplacements de parkings (485 emplacements dont 34 emplacements ne sont pas pris en compte dans la présente clé de répartition en ce qu'ils seront exclusivement accessibles par la rue des Scillas) entre les cinq Bâtiments à ériger :

**HR IMMO :**

147/451 = **326/1.000es** (trois cent vingt-six millièmes)

**HM IMMO :**

129/451 = **286/1.000es** (deux cent quatre-vingt-six millièmes)

**AXS Howald 3 :**

69/451 = **153/1.000es** (cent cinquante-trois millièmes)

**AXS Howald 4 :**

56/451 = **124/1.000es** (cent vingt-quatre millièmes)

**AXS Howald 5 :**

50/451 = **111/1.000es** (cent onze millièmes)

Les charges désignées sub 1.3 et 1.4 sont réparties entre les propriétaires des cinq Unités selon la clé suivante, basée sur la surface constructive hors sol (SCB) maximale autorisée par le PAP pour chaque Unité :

**HR IMMO :**

10631/42631 = **249/1.000es** (deux cent quarante-neuf millièmes)

**HM IMMO :**

10500/42631 = **246/1.000es** (deux cent quarante-six millièmes)

**AXS Howald 3 :**

8415/42631 = **198/1.000es** (cent quatre-vingt-dix-huit millièmes)

**AXS Howald 4 :**

6750/42631 = **158/1.000es** (cent cinquante-huit millièmes)

**AXS Howald 5 :**

6335/42631 = **149/1.000es** (cent quarante-neuf millièmes)

**2.- Charges particulières**

2.1- Charges afférentes à la Zone d'abords privative.

Le nettoyage, l'entretien des plantations, l'entretien et la réparation (i) des revêtements de sol, (ii) du mobilier urbain et des panneaux signalétiques, (iii) des luminaires, (iv) des réseaux d'égouttage et des dispositifs de récolte des eaux pluviales, l'entretien des fontaines et points d'eaux, l'entretien des bornes d'incendies, le déneigement, le gardiennage.

Répartition :

Ces charges sont réparties entre les propriétaires des Unités concernées par la Zone d'abords privative selon la clé suivante, basée sur la surface constructive hors sol (SCB) maximale autorisée par le PAP pour chaque Unité :

**AXS Howald 3 :**

8415/21500 = **391/1.000es** (trois cent quatre-vingt-onze millièmes)

**AXS Howald 4 :**

6750/21500 = **314/1.000es** (cent quatorze millièmes)

**AXS Howald 5 :**

6335/21500 = **295/1.000es** (deux cent quatre-vingt-quinze millièmes)

2.2.- Charge afférente au chemin de fuite (escalier de secours) de l'Unité numéro cadastral numéro 1285/6635

Les charges afférentes sont l'entretien et le maintien du libre accès à ce chemin de fuite.

Ces charges sont à supporter intégralement par le propriétaire de l'Unité concernée, respectivement du bâtiment à y ériger.

Pouvoirs

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire instrumentant, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire instrumentant.

Déclarations générales

Les parties déclarent :

Que leur identité est conforme à celle indiquée en tête des présentes.

Qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial, mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens.

**DONT ACTE.**

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

Et après lecture faite et interprétation donnée aux comparants, connus du notaire par noms, prénoms usuels, états et demeures, ils ont tous signé le présent acte avec le notaire.

(Signé) : J-P. LEQUEUX, G. DEGRYSE, J-M. MERIENNE, C. DELVAUX.

Enregistré à Luxembourg Actes Civils 1, le 27 juin 2022

Relation : 1LAC/2022/18882

Reçu douze euros

12,00 €

Le Receveur (signé) A. MULLER.

SUIT COPIE DE L'ANNEXE 1:

Sol 1,24-  
tbl 1-

DocuSign Envelope ID: F94C1FE7-833A-4B92-9907-A908E795D4C6

PROCURATION

Les soussignés,

Monsieur Christophe CAPELLI, administrateur de sociétés, demeurant à CH 1223 Cologny, 59 chemin des Falquets

Monsieur Rodolphe PEIRON, directeur général adjoint, demeurant à F-69130 Ecully (France), 22, Chemin de Chabonnieres,

Agissant en leur qualité de gérant de la société dénommée « HR IMMO SARL », société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-2370 Howald, 4, rue Peternelchen, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg sous le numéro B 263817,

Ci-après dénommé le mandant,

A constitué par les présentes comme mandataire spécial :

Monsieur Jean-Pierre LEQUEUX, demeurant professionnellement à la même adresse que le mandant,

Auquel ils donnent pouvoir de pour eux et au nom de la société « HR IMMO SARL » à L'EFFET DE REGULARISER l'acte de constitution de servitudes, de création d'un collège de gestion, de définition et répartition de charges, d'un complexe immobilier à Hesperange, par devant Maître Costa DELVAUX, notaire de résidence à Luxembourg, aux charges et conditions figurant dans le projet d'acte ci-annexé.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial. Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Bon pour procuration,

Howald, le 21 juin 2022

DocuSigned by:  
Christophe CAPELLI  
CC8788FE483E476...

DocuSigned by:  
Rodolphe PEIRON  
F5793198B46A4C9...

Annexe : Projet d'acte de constitution de servitudes, de création d'un collège de gestion, de définition et répartition de charges, d'un complexe immobilier à Hesperange