

Logements à coût abordable sur le plateau de Kirchberg

REIMERWEE ENSEMBLE 2 - LOTS 25, 26, 27, 28, 29 **Conditions générales de cession des logements à coût abordable**



© TANK ARCHITECTES

Cession des logements

> les logements sont cédés par bail emphytéotique

Explication :

Bail emphytéotique = droit réel, bail de longue durée (jusqu'à 99 ans) portant sur un immeuble sur lequel l'emphytéote a pleine jouissance moyennant le paiement d'une redevance, dans notre cas, unique et compris dans le prix d'acquisition du logement. Il exerce tous les droits liés à la propriété de l'immeuble, il s'engage à le mettre en valeur mais en aucun cas à en diminuer la valeur.

Complément d'information :

Le droit d'emphytéose peut être donné en hypothèque. L'acquéreur devra obtenir l'engagement de ses créanciers hypothécaires, en cas de mise en œuvre des hypothèques, d'imposer à tout tiers acquéreur des droits réels d'emphytéose, de respecter l'ensemble des obligations de l'acquéreur, aux termes du présent acte, le tiers acquéreur devant s'engager personnellement vis-à-vis du Fonds ou ses ayants causes, dans son acte d'acquisition, à exécuter ponctuellement lesdites obligations jusqu'à l'échéance de la présente emphytéose. Le cahier des charges de toute vente publique des droits réels d'emphytéose devra de même comporter l'obligation pour l'adjudicataire de reprendre à son compte l'ensemble des obligations, aux termes de l'acte d'acquisition.

Durée et échéance du bail emphytéotique

> la durée du bail emphytéotique est fixée à 99 ans et commence à courir à partir de la date de l'approbation par le Ministre de tutelle du Fonds de l'acte de concession de droit d'emphytéose et de superficie entre le Fonds et le promoteur ; le bail se termine donc le 21 décembre 2117.



> à l'échéance du bail emphytéotique ou en cours de bail, le Fonds ou ses ayants causes se réserve la possibilité de prévoir, pour la fin du bail, soit de proposer une prolongation du droit d'emphytéose pour une durée et à des conditions à déterminer entre parties, soit de racheter l'immeuble, en indemnisant uniquement la valeur du gros-œuvre fermé du bâtiment.

Régime juridique applicable

3/26

Les logements feront l'objet d'un acte notarié de vente en état futur d'achèvement (VEFA) conformément aux articles 1601-1 et suivants du Code civil.

Qui peut prétendre à l'acquisition d'un logement ?

> uniquement des **personnes physiques privées**, travaillant dans un territoire tel que défini en annexe ;

> également les personnes physiques privées **retraitées**, qui elles ne sont pas soumises à la condition d'emploi dans le territoire défini, mais par doivent contre déjà habiter dans la zone définie.

Résumé de la procédure d'acquisition des logements

> les personnes intéressées s'informeront auprès du promoteur concerné afin d'obtenir les renseignements relatifs aux logements (typologie, prix, conditions, délai de construction, etc.) ;

> Les candidats doivent ensuite adresser par **lettre recommandée** un dossier de candidature, pour une date butoir 18.01.2020, 16.00 heures auprès de:

Etude Carlos CALVO & Frank SCHAAL
Huissiers de Justice
65, rue d'Eich
L-1461 Luxembourg



Les dossiers envoyés par mail ne sont pas pris en compte.

> l'étude d'huissier procèdera à l'enregistrement et à l'analyse des dossiers de candidature en retenant les candidatures recevables. En cas de pièces manquantes, l'huissier en informera le candidat-acquéreur qui devra remettre, pour une date définie, la pièce manquante sous peine de non prise en compte de son dossier; ;

4/26

> un tirage au sort sera organisé entre les candidatures recevables afin d'établir une liste déterminant l'ordre de prise en compte, par le promoteur concerné, des candidatures recevables pour la cession des logements ;

> la liste déterminant l'ordre de prise en compte des candidatures sera communiquée au promoteur,

> le promoteur convoquera, dans l'ordre du tirage, les candidats à un rendez-vous unique et non-reportable en vue du choix de l'appartement, dans la catégorie de typologie définie, et de la signature d'un *Contrat de réservation*¹ ;

> Le candidat devra confirmer sa réservation par le versement d'une caution dans un délai de deux semaines ;

> Un acte notarié sera ensuite signé. Il impliquera le paiement d'une part de la quote-part et, d'autre part, des frais de construction qui auront déjà été, le cas échéant, exposés par le promoteur;

> L'acquéreur s'acquittera de paiements par tranche à due concurrence de l'avancement des travaux ;

> A la fin des travaux, pour autant que l'ensemble des paiements dus aient été réalisés, il est procédé à la remise des clefs à l'acquéreur.

¹ Une absence à ce rendez-vous impliquant la renonciation à l'acquisition.

Sanction :

En cas de non-respect de l'ordre de priorité établi sur la liste du Fonds, celui-ci refusera l'approbation du projet d'acte de vente.

Conditions à respecter en vue de l'acquisition

> **un seul logement** à coût abordable peut être acquis, par une **personne physique**, sur le Kirchberg tous projets d'habitation à coût abordable du Fonds Kirchberg confondus ;

Explication :

Le but de l'opération est de permettre l'acquisition d'un logement par des personnes rencontrant des difficultés sur le marché libre étant donné les prix pratiqués, et non l'investissement immobilier.

L'intention du Fonds, acceptée par les candidats acquéreurs, est de lutter contre la spéculation immobilière et de promouvoir l'accès au logement. Pour ce faire, le Fonds se réserve un droit de préemption sur les logements cédés (voir ci-après) afin d'assurer que l'opération immobilière soit relativement neutre, sans permettre la réalisation de plus-value et le risque de moins-values.

Exception :

Le Fonds permet une mobilité interne à son programme de logement abordable, sous certaines **conditions cumulatives**.

Dans ce cadre, des acquéreurs ayant déjà acquis un logement abordable peuvent en acquérir un nouveau, à charge pour eux de revendre l'ancien au Fonds par l'exercice par ce dernier de son droit de préemption, dans les trois (3) mois de l'achèvement et de la remise des clés de nouveau logement.



6/26

Pour bénéficier de cette exception, il convient que les candidats acquéreurs démontrent une **modification durable de leur composition de ménage** par rapport au moment de l'acquisition du logement abordable actuel et le rendant inadapté, ou, à tout le moins, moins adapté.

Il est par ailleurs précisé que au-delà de la priorité sur la liste des candidats acquéreurs, **les personnes s'inscrivant dans le programme de mobilité interne ne bénéficieront d'aucune autre facilité**. Ainsi, il leur revient de gérer les potentiels conséquences, par exemple charge fiscales (taux tva, abattement, réduction d'impôt, ...), ou charges hypothécaires, résultant de leur choix de changer de logement.

De même, le droit de préemption, et notamment, la détermination de la Valeur de préemption / de reprise, sera réalisée conformément aux dispositions applicables, sans régime particulier visant à atténuer les conséquences d'une revente du premier logement abordable peu de temps après son acquisition.

Les candidats acquéreurs dans le cadre de cette mobilité interne seront **prioritaires** sur tous les autres candidats acquéreurs.

> le logement est à occuper de manière effective, personnelle, principale et permanente;

La location, la non-occupation du logement ou la mise à disposition gracieuse ou à titre onéreux ne sont pas autorisées.

Explication :

Le candidat acquéreur doit acquérir un logement pour une utilisation et une occupation effective, principale, personnelle et permanente de celui-ci au sens du règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la



propriété et de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, tels que modifiés et interprétés.

Le respect de la condition de l'habitation effective, principale, personnelle et permanente devra être documenté, notamment moyennant la production d'un extrait du registre de la population émanant de l'administration communale de Luxembourg. Ce document est à produire, sur demande, endéans un délai de 6 mois après la remise des clés. La production de ce document sera nécessaire, mais pas forcément suffisante. En cas de doute, le Fonds se réserve le droit de solliciter d'autres preuves.

7/26

Sanction :

En cas de non-respect de cette condition (par exemple location, mise à disposition du logement – à titre onéreux ou gratuit -, non-occupation effective, personnelle, permanente et principale du logement, etc.), le Fonds ou ses ayants causes exige le paiement d'une pénalité :

- pour le logement : le paiement d'une sanction s'élevant à un montant fixe de 100.000€ (indice du coût à la construction d'avril 2015 ; soit 111.132,78 € indice du coût à la construction d'avril 2020),
- pour l'emplacement de stationnement : le paiement d'une sanction s'élevant à un montant fixe de 8 000€ (indice du coût à la construction d'avril 2015 ; soit 8.890,62 € indice du coût à la construction d'avril 2020) au cas où une location à une personne extérieure à la copropriété aurait été entreprise,
- et pour la totalité des surfaces louées, un montant s'élevant à la totalité des loyers bruts hors TVA qu'il perçoit, qu'il percevra dans le futur et qu'il a perçu dans le passé et ce pendant toute la durée du contrat de bail,

- et l'occupation effective, personnelle, permanente et principale du logement par l'acquéreur lui-même.

La valeur de la pénalité est déterminée au jour de la constatation du non-respect.

Au cas où l'acquéreur ne s'exécute pas, le Fonds ou ses ayants causes est en droit de mettre fin, unilatéralement et de manière anticipée, de plein droit, à tout ou partie du droit d'emphytéose conféré à l'acquéreur.

8/26

Cas particuliers :

- Il n'est pas envisageable qu'une activité commerciale, en société ou en personne physique, soit domiciliée dans un logement. De même, la domiciliation de sociétés non-commerciales est aussi proscrite.
- En cas de décès de l'acquéreur du logement :
 - soit l'un quelconque des héritiers du défunt propriétaire prend possession du logement pour l'occuper personnellement (pour une utilisation effective, principale, personnelle et permanente) ; cette occupation doit intervenir endéans un délai d'un an après l'ouverture de la succession ;
 - soit le Fonds ou ses ayants causes rachète le logement à l'expiration du délai d'un an après l'ouverture de la succession au prix du droit de préemption.
- Des exceptions quant au respect de cette règle peuvent être accordées dans des cas très exceptionnels.

Dans ces cas, une éventuelle mise à disposition du logement à un promoteur public en vue d'une location



soit à coût abordable, soit sociale, pourra éventuellement être envisagée, ce aux conditions à déterminer par ledit acteur public.

Dans ce cadre, l'attention des candidats est attirée sur le fait que le Fonds ne garantit aucun loyer, au-delà d'un loyer symbolique (par exemple, 50€/mois).

Le Fonds ou ses ayants causes se réserve le droit de procéder à des contrôles permettant de vérifier le respect des présentes dispositions.

9/26

> Condition de l'occupation rémunérée, respectivement de la résidence principale pour les personnes retraitées, dans la zone définie

Le candidat acquéreur d'un logement doit prouver qu'il dispose, au moment de l'acquisition du logement, d'une occupation rémunérée dans la zone telle que définie comme suit :

Territoire de la Ville de Luxembourg, étendu du côté :

- Strassen : zone comprise entre la limite communale et l'autoroute A6,
- Howald : zone comprise entre la limite communale et l'autoroute A1,
- Niederanven et Sandweiler : zone comprise entre la limite communale, l'autoroute A1 et la piste d'atterrissage/décollage de l'aéroport.

(voir annexe 1 en fin de document)

C'est le siège social de l'entreprise qui est retenu en premier lieu.

Sans préjudice de ceci, une personne peut tenter de démontrer par tout document (attestation, ...) que son activité principale (donc à plus de 50 %) se passe dans la zone. Cela sera alors souverainement apprécié par le Fonds.



Cette condition est à remplir tant lors de la candidature que du tirage au sort et de la signature de l'acte notarié.

Les **personnes retraitées**, au lieu de travailler dans la zone définie, doivent apporter la preuve quant à leur résidence principale dans la zone définie.

Dans le cas de l'acquisition par deux personnes, 1 personne au moins doit remplir cette condition.

Dans le cas de l'acquisition par un groupe de 3 personnes, une personne au moins doit remplir cette condition.

Dans le cas de l'acquisition par un groupe de 4 personnes ou plus, la moitié des personnes au moins doivent remplir cette condition.

Cette condition ne s'applique pas en cas d'occupation personnelle du logement par un héritier lors d'une succession.

> **Clause de non-propriété**

Le principe est qu'à l'heure de la signature de l'acte notarié d'acquisition d'un logement, l'acquéreur ne peut-être (co)propriétaire ni (co)usufruitier d'un logement ou d'un terrain à bâtir sur lequel au moins un logement pourrait être construit, au Luxembourg ou à l'étranger, et ce directement ou indirectement (par exemple via une SCI).

Le candidat à l'acquisition d'un logement, qui serait (co)propriétaire ou (co)usufruitier d'un logement au Luxembourg ou à l'étranger doit prouver la cession du logement dont il est propriétaire endéans un délai de trois mois qui suivent la remise des clés du logement acquis au Kirchberg.

Pour ce faire, un certificat de non propriété, ou équivalent, est à présenter. En cas de possession d'un bien, une attestation sur l'honneur avec l'engagement de céder son bien,



respectivement son usufruit, dans le délai imparti est à présenter.

Cette clause ne s'applique pas en cas d'acquisition d'un logement abordable par voie de succession.

Des exceptions quant au respect de cette règle peuvent être accordées dans des cas très exceptionnels.

Sanction :

11/26

Au cas où l'acquéreur ne respecte pas la présente clause dans le délai de trois mois après la remise des clés, le Fonds ou ses ayants causes peut mettre fin, unilatéralement et de manière anticipée, de plein droit, à tout ou partie du droit d'emphytéose conféré à l'acquéreur, et ce à tout moment de la durée du bail.

La rétrocession se fera au profit du Fonds ou ses ayants causes d'après les conditions de détermination du prix de rachat du logement en cas d'exercice du droit de préemption.

Outre cette rétrocession, le Fonds ou ses ayants causes exige le paiement d'une pénalité s'élevant à 100 000 € (indice du coût à la construction d'avril 2015 ; soit 111.132,78 € indice du coût à la construction d'avril 2020).

Clé de répartition des logements

Quant au principe :

> **min 45%** des logements sont réservés à des candidats acquéreurs avec enfant(s) à charge ;
un candidat – acquéreur avec enfant à charge peut prétendre à un logement de 2 chambres, 3 chambres ou 4 chambres ;

> **max 10%** des logements sont réservés à des personnes retraitées ;



un candidat – acquéreur retraité peut prétendre à un logement de 1 chambre ou 2 chambres;

> un candidat – acquéreur sans enfant à charge peut prétendre à un logement de 1 chambre ou 2 chambres.

Pour la compréhension de la notion d'« enfants à charge », c'est la présence sur la composition de ménage qui est retenue en premier lieu.

12/26

Sans préjudice de ceci, une personne peut tenter de démontrer qu'elle a factuellement la charge d'un enfant en présentant tout document (jugement, attestation, ...) qui prouve qu'elle l'héberge au moins 50 % du temps. Cela sera alors souverainement apprécié par le Fonds.

Tirage au sort et suites

L'ordre de prise en compte des demandeurs sera défini par tirage au sort.

Il sera, en premier lieu, procédé à un tirage au sort afin d'établir des listes définissant l'ordre de prise en compte des demandeurs d'après leur classification en catégorie.

Trois listes numérotées seront ainsi créées : une avec les noms des candidats-acquéreurs avec enfant à charge, une autre liste avec les noms des candidats-acquéreurs sans enfant à charge et une troisième avec les noms des candidats-acquéreurs retraités.

Sur ces listes, le choix de typologie de logements des divers candidats-acquéreurs est repris de manière définitive.

Le promoteur recevra en premier les candidats-acquéreurs inscrits sur la liste avec enfant à charge, dans l'ordre tel que les candidats-acquéreurs sont repris sur cette liste, pour le choix d'un appartement conformément à la typologie indiquée dans leurs formulaires. Puis, ce sera au tour des candidats-acquéreurs inscrits sur la liste des candidats-acquéreurs sans enfants et enfin au tour des candidats-acquéreurs retraités.



L'indication de la typologie de logements est contraignante. Ainsi, un candidat-acquéreur ne sera contacté qu'en vue de l'acquisition d'un appartement correspondant au choix exprimé lors de sa demande.

Les dossiers n'indiquant pas de manière claire le choix quant à la typologie de logement ne seront pas considérés.

Les logements

13/26

> Généralités

Les logements sont vendus pour le prix indiqué aménagés et équipés de sanitaires (WC, baignoire et/ou douche, éviers et robinets) de base.

La fourniture et l'installation d'autres équipements et d'autres aménagements sont à financer et à gérer par l'acquéreur, le cas échéant avec le promoteur, en supplément, ou en moins-value.

Dans la mesure où les surfaces sont achetées par les acquéreurs sur base d'un plan et d'une notice descriptive, ces documents correspondent à l'unité qui doit être livrée par le promoteur à l'acquéreur, et à celui que le Fonds, en sa qualité de propriétaire, récupèrera, soit à l'occasion de l'exercice de son droit de préemption, soit en fin de bail.

Des modifications mineures sont toutefois envisageables, pour autant que l'acquéreur obtienne préalablement et expressément l'accord du Fonds et du promoteur.

Le Fonds se réserve le droit d'accepter des modifications souhaitées par un acquéreur et qui n'auraient pas pour objet ou conséquence de changer la typologie ou l'affectation, au sens large, de son unité.

Cela implique notamment que les types de pièces et/ou d'espaces (pour les logements : chambre, salon, cuisine, WC, salle de bain, débarras, pièce pour machine à laver, ...)



prévus ainsi que leur nombre et leur modalité de répartition (modalité de répartition entre les étages, modalités de communication entre les pièces/espaces, séparation des fonctions, cloisonnement, ...) ne peuvent être changés.

En tout état de cause, même dans le respect des conditions qui précèdent, le Fonds reste souverain dans son appréciation des modifications demandées.

14/26

Dans le cadre initial de la Vente en état futur d'achèvement, après l'éventuelle acceptation du Fonds vient la question de la faisabilité technique des modifications souhaitées, dans le respect des délais impartis au promoteur, notamment par le Fonds. Cela est à voir avec le promoteur, qui est également souverain dans l'appréciation des modifications demandées. A priori, à l'intérieur de ce cadre (faisabilité technique et respect des délais maximum) et après accord du Fonds, les aménagements sont à envisager avec le promoteur, en sachant que le surcout éventuel qu'ils entraîneraient (matériel, main d'œuvre, délai, ...) sont à l'entière charge ou au bénéfice de l'acquéreur.

Durant le bail, après l'éventuelle acceptation du Fonds vient la question de la faisabilité technique des modifications souhaitées, dans le respect des règles de la copropriété. Cela est à voir avec le Syndic.

D'une manière générale, et pendant toute la durée de bail, sans préjudice des compétences du Syndic, respectivement de l'assemblée des copropriétaires, ce qui touche à l'aspect extérieur des bâtiments et/ou aménagements (en ce compris les espaces verts et jardins) ainsi qu'à l'affectation doit être soumis pour accord express et préalable à l'architecte du projet ou ses ayants-droits et au Fonds, avant modification, tant pour ce dernier sur base de sa qualité de propriétaire que de sa mission légale, d'intérêt public, de gestionnaire et garant de l'urbanisation et de l'aménagement du territoire sur le Plateau du Kirchberg.



En cas de modifications en contravention aux présentes dispositions, le Fonds se réserve le droit de mettre immédiatement et unilatéralement fin au droit d'emphytéose des surfaces concernées et/ou d'appliquer une clause pénale indemnitaire forfaitaire de 50.000 € (cinquante mille euros) (indice des prix à la construction du STATEC de octobre 2018 ; soit 52.358,06 € indice du coût à la construction d'avril 2020), sans préjudice d'autres dommages et intérêts, dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption ou en fin de bail.

15/26

Le morcellement de logements n'est pas autorisé. Il en est de même du regroupement de deux logements (y compris toute autre situation similaire).

Les caves sont attachées au logement et ne peuvent être vendues séparément.

> Personnalisation

Le projet prévoit la possibilité pour les acquéreurs de personnaliser leur appartement avec un choix parmi des variantes sur trois points :

- Façade
- Jardinière
- Meuble intérieur

Le promoteur présentera les différentes options des trois points, et laissera le choix libre à l'acquéreur.

Le choix de l'acquéreur devra s'exprimer définitivement au plus tard dans le délai de deux (2) semaines après la signature du contrat de réservation, délai correspondant au délai pour le versement de la caution de 2% du prix d'achat pour la confirmation de sa réservation.

Emplacements de stationnement

> chaque logement se vend avec l'emplacement de stationnement lui attribué;



16/26

> les emplacements de stationnement sont exclusivement destinés à des particuliers ayant également acquis un appartement dans le lot concerné et sont destinés à une occupation personnelle ; la cession ou la location à des tiers n'étant pas autorisées, sauf en cas de location conformément au point qui suit ; à priori, un emplacement est affecté par logement et à acquérir ensemble avec le logement.

> la location des emplacements de stationnement est uniquement autorisée à des propriétaires de logements issus de la même copropriété ;

> les actes emportant cession des emplacements de stationnement pour personnes handicapées ou à mobilité réduite devront obligatoirement comporter une clause prévoyant l'engagement exprès soit de procéder par acte notarié subséquent à un échange avec l'emplacement de stationnement de tout nouvel acquéreur handicapé ou à mobilité réduite et donnant tout pouvoir au Fonds ou ses ayants causes pour ce faire, soit de concéder un droit à l'usage à la personne handicapée ou à mobilité réduite, cette obligation devra être respecté par tout héritier en cas de succession.

Prix d'acquisition

> le candidat-acquéreur s'informe auprès du promoteur pour obtenir le prix d'acquisition du logement.

En moyenne, c'est-à-dire pour l'ensemble des logements d'un site d'habitation, le prix du logement moyen est de 4.350 €⁻² par m² de surface utile de l'appartement (indice du coût à la construction d'octobre 2017 ; soit **4.671,92 € par m²** à l'indice du coût à la construction d'avril 2020), la surface de la cave individuelle n'étant pas prise en compte ; et celui des

² Y compris TVA à 3% sur le montant autorisé par la loi VEFA, hors la différence de TVA entre 17% et 3% sur les 10% de frais d'étude et hors indexation des tranches d'avancement.



emplacements de stationnement est de 31.000 €³(indice du coût à la construction d'octobre 2017 ; soit **33.294,13 €** à l'indice du coût à la construction d'avril 2020).

Remarque :

Le promoteur est en droit de vendre les logements avec une variation par rapport au prix moyen précité de -10% à +10%. Le prix d'un emplacement de stationnement peut varier dans la même fourchette en fonction de la taille et de la localisation de l'emplacement.

Ces prix seront indexés à la date de leur facturation. La quote-part du terrain et les frais d'architectes sont payables à l'acte notarié. La construction sera payable suivant l'avancement de l'achèvement.

Droit de préemption

> le Fonds ou ses ayants causes dispose d'un droit de préemption en cas de revente du logement et de l'emplacement de stationnement (la vente distincte de l'un sans l'autre, et vice versa, n'étant pas envisageable).

Explication :

Un droit de préemption est un droit accordé à des personnes privées ou publiques d'acquérir un bien par priorité à toute autre personne, et ce lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le céder.

Le Fonds ou ses ayants causes dispose d'un droit de préemption en cas de cession par l'acquéreur d'un logement, (avec emplacement de stationnement et caves).

³ Y compris TVA à 3% sur le montant autorisé par la loi VEFA, hors la différence de TVA entre 17% et 3% sur les 10% de frais d'étude et hors indexation des tranches d'avancement.



Ce droit de préemption s'applique sur toute la durée du bail (depuis l'acte notarié d'acquisition jusqu'à la fin du bail) et à toutes les aliénations : à titre onéreux (échanges, etc.), à titre gratuit, à l'exception des successions.

Le Fonds ou ses ayants causes est libre d'exercer ou de ne pas exercer ce droit.

Le droit de préemption est exercé à la Valeur de préemption (telle que définie ci-après).

18/26

En pratique :

Le cédant devra informer le Fonds ou ses ayants causes, par lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention d'aliéner tout ou partie du bien.

Le Fonds ou ses ayants causes aura un délai de 6 (six) semaines à compter de la réception de la prédite lettre pour notifier sa décision au cédant, par lettre recommandée, sous peine de déchéance du droit de préemption.

Si le Fonds ou ses ayants causes décide d'user de son droit de préemption (à la Valeur de préemption), le cédant a le droit de renoncer à la cession projetée en tout état de cause.

Si le Fonds ou ses ayants causes **décide de ne pas acquérir le bien, le cédant sera libre de céder à un tiers** et s'engage à faire respecter, par ce tiers et dans leur intégralité, les clauses suivantes :

- > au moment de la signature de l'acte notarié d'acquisition :
 - être une personne physique,
 - le non cumul de (co)propriété, et/ou ne pas être (co)usufruitier d'un bien, directement ou indirectement, ni au Luxembourg, ni à l'étranger,
 - l'attestation de travail dans la zone délimitée ou de domicile, pour les personnes retraitées,

> pendant toute la durée du bail :



- l'occupation effective, personnelle, permanente et principale du logement,
- la clause de préemption soit au prix du marché si le Fonds ou ses ayants causes n'a pas exercé son droit de préemption lors d'une vente préalable de l'ensemble du logement, soit à la Valeur de préemption si le Fonds ou ses ayants causes a exercé son droit de préemption.

19/26

Le cédant s'engage également à imposer la mention des mêmes clauses dans tout acte de vente qui interviendrait ultérieurement.

Le droit de préemption pourra être exercé par le Fonds lui-même, par l'Etat, la SNHBM ou par toute autre personne morale de droit public qu'il pourra désigner.

Le droit de préemption visé ci-avant perdra tous ses effets dans l'éventualité d'une aliénation du bien par adjudication publique forcée, conformément aux dispositions de l'article 71 de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière et intégré au Nouveau Code de Procédure Civile sub article 879, afin de se faire payer intégralement moyennant le produit de cette vente.

Toutefois, au cas où le prix d'adjudication du logement est supérieur à la Valeur de préemption, l'acquéreur sera redevable envers le Fonds ou ses ayants causes d'un montant égal à la différence entre le prix d'adjudication et la Valeur de préemption.

Sanction :

En cas de non-respect du droit de préemption, le Fonds ou ses ayants causes est en droit de demander la résolution judiciaire du contrat de cession signé avec l'acquéreur du bien et/ou l'annulation du contrat conclu entre l'acquéreur et le tiers, sans préjudice de son droit de réclamer des dommages et intérêts.

Valeur de rachat en cas de cession



> pendant la durée du bail emphytéotique :

- pour le logement

En cas de revente du logement, le Fonds ou ses ayants causes pourra exercer son droit de préemption à la **Valeur de préemption**.

D'une manière générale, la Valeur de préemption équivaut à la valeur résiduelle du bien, en prenant en compte l'évolution de la valeur de l'argent, la vétusté et la réduction du bail

Plus précisément, la Valeur de préemption se calcule en additionnant :

les frais de construction (en ce compris les frais d'architecte et d'ingénieurs) effectivement payés par le premier acquéreur au promoteur, majorés de l'évolution de l'indice des prix à la construction, uniquement à partir de la troisième année après l'achèvement du bâtiment, et diminué d'1% par année écoulée à partir de l'année d'achèvement du bâtiment (= année 100%)

et

la quote-part du terrain, majorée de l'évolution de l'indice des prix à la construction et diminuée au prorata des années de bail écoulées (1/99 par an)

et

les éventuelles plus-values, comme détaillée ci-après



21/26

et en diminuant de ce total les éventuelles moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence de l'acquéreur et/ou l'éventuelle pénalité qui s'appliquerait en cas de violation des obligations.

Remarque :

Les éventuelles plus-values créées par l'acquéreur en cours de jouissance (la cuisine, le mobilier encastré et les équipements sanitaires, etc.) seront amortis sur dix ans (amortissement linéaire), pour autant que ces plus-values ne dépassent pas 12% de la valeur de préemption du logement et que les travaux entrepris sont de nature neutre de manière à convenir à un acquéreur lambda. La remise en peinture n'est pas prise en compte.

Les installations de luxe ne seront pas prises en compte (par exemple Whirlpool, sauna, cave à vins, etc.).

Seules les factures acquittées se rapportant aux derniers travaux de rénovation effectués seront prises en compte. Les montants concernés seront également indexés. Les aménagements de dernière minute et sans rapport avec l'usage usuel et l'état de l'immeuble ne sont pas pris en compte.

En cas de rachat d'un logement ayant été vendu après achèvement, donc avec 17% de TVA, le montant de la TVA éventuellement remboursé à l'acquéreur par l'Administration de l'Enregistrement sera également défalqué du prix de rachat, sauf si ce montant a déjà été remboursé par l'acquéreur à l'Administration de l'Enregistrement.

- Hypothèse de la revente par un indivisaire, en cas d'acquisition en indivision :
 - Soit l'ensemble des indivisaires sont d'accord pour un rachat par l'(les) indivisaire(s) restant(s) des parts indivises vendues, quelle que soit l'éventuelle répartition entre les indivisaires restants. Dans ce cas,



22/26

cette vente est autorisée par le Fonds et se fait obligatoirement à la Valeur de préemption, après en avoir préalablement prévenu le Fonds au moins un mois à l'avance, l'acceptation de ce rachat par celui-ci n'impliquant pas la possibilité par la suite d'empêcher l'exercice du droit de préemption à la Valeur de préemption ;

- Soit l'ensemble des indivisaires ne parvient pas à se mettre d'accord pour un rachat par l'(les) indivisaire(s) restant(s), et dès lors, notamment en application du régime général relatif à l'indivision, l'ensemble de la propriété est mis en vente, en respectant le droit de préemption du Fond.

> à l'expiration du bail :

le Fonds ou ses ayants causes rachètera les constructions à la valeur du gros-œuvre fermé (gros-œuvre, châssis, toiture, façade extérieure) telle que cette valeur est établie, au moment de cette évaluation, par les parties ou, à défaut d'accord, par un collège de trois experts.

La valeur des ouvrages de seconde œuvre qui s'appuient sur le gros-œuvre fermé (cloisons, revêtements, cheminées, agencements, équipement, électricité, menuiseries intérieures, aménagements des salles de bains, cuisines, chauffage, climatisation, ascenseurs, etc.), et la valeur du terrain ne seront prises en considération pour la fixation du prix de rachat.

Durée de validité des conditions d'acquisition

> les conditions suivantes :

- être une personne physique,
- le non cumul de (co)propriété au moment et à l'occasion de l'acquisition, et/ou ne pas être (co)usufruitier d'un bien, ni au Luxembourg, ni à l'étranger,



- l'attestation de travail dans la zone délimitée au moment de l'acquisition (exception faite pour les personnes retraitées),
- l'attestation de domicile dans la zone délimitée au moment de l'acquisition pour les personnes retraitées,

sont à respecter à la date de signature de l'acte notarié d'acquisition et par tous les acquéreurs (hormis les exceptions prévues ci-avant).

23/26

> les conditions suivantes :

- l'occupation effective, personnelle, permanente et principale du logement,
- la clause de préemption soit au prix du marché si le Fonds ou ses ayants causes n'a pas exercé son droit de préemption lors d'une vente préalable, soit à la Valeur de préemption si le Fonds ou ses ayants causes a exercé son droit de préemption,

sont à respecter pendant **toute la durée du bail emphytéotique** et par tous les acquéreurs (hormis les exceptions prévues ci-avant).

Rétrocession pour non-respect des conditions d'acquisition

> Au cas où l'acquéreur ne respecte pas une des clauses reprises ci-avant (hormis les exceptions prévues), le Fonds ou ses ayants causes pourra mettre fin, unilatéralement, de manière anticipée et de plein droit, à tout ou partie du droit d'emphytéose conféré à l'acquéreur.

La rétrocession se fera au profit du Fonds ou ses ayants causes d'après les conditions de détermination du prix de rachat du logement en cas d'exercice du droit de préemption, déduction faite d'une clause pénale indemnitaire forfaitaire de 50.000 € (cinquante mille euros) (indice des prix à la construction du STATEC d'octobre 2018 ; soit 52.358,06 € indice du coût à la construction d'avril 2020), sans préjudice d'autres dommages et intérêts.



Remarque générale

Des montages destinés à contourner les obligations et restrictions prévues au présent document, ou leur principe, sont proscrits. En cas de montage ou de tentative de mettre en place un tel montage, le Fonds ou ses ayants causes sera en droit de mettre fin, unilatéralement et de manière anticipée, de plein droit et sans mise en demeure, à tout ou partie du droit d'emphytéose conféré à l'acquéreur, déduction faite d'une clause pénale indemnitaire forfaitaire de 50.000 € (cinquante mille euros) (indice des prix à la construction du STATEC de octobre 2018 ; soit 52.358,06 € indice du coût à la construction d'avril 2020), sans préjudice d'autres dommages et intérêts.

Le Fonds se réserve le droit de procéder à des contrôles permettant de vérifier le respect des conditions développées ci-dessus.

Les acquéreurs doivent y collaborer de bonne foi.

Protection des données à caractère personnel

Dans le cadre et pour l'exécution de la présente opération de cession, par leur participation et dans le but de celle-ci, les participants acceptent que le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (« le Fonds ») traite les données à caractère personnel (« les données ») au sens du Règlement général sur la protection des données (« le RGPD ») qu'il(s) communique(nt). Cette acceptation constitue un consentement explicite audit traitement.

A cet égard, le Fonds intervient comme Responsable de traitement. Ses coordonnées complètes sont Rue Erasme, 4 à 1468 Luxembourg ; tel. : (+352) 26 43 45 10 ; fax : (+352) 26 43 45 40 ; info@fondskirchberg.lu



25/26

Le Fonds communiquera les données à ses sous-traitants, à savoir l'étude d'huissier et le promoteur. Dans ce cadre, Le Fond s'engage à assurer que son sous-traitant respecte le RGPD et la Politique de traitement des données du Fonds.

Le Fonds s'engage à respecter le RGPD et, plus particulièrement, à limiter les données collectées, leur traitement, leur transfert ainsi que la durée de leur conservation, au minimum utile pour l'exécution de la présente. Aucune utilisation postérieure des données ou s'éloignant de la finalité initiale n'est prévue.

Toute partie/tout participant a le droit de retirer son consentement. Cela peut toutefois impliquer une rupture de relation contractuelle.

Le Fonds tient à jour un Registre des traitements consultable sur demande motivée.

Les données sont notamment protégées par les sécurités du système informatique du Gouvernement de l'état Grand-ducal tel que mis en place par le Centre des technologies de l'information de l'Etat (CTIE).

Chaque partie/participant dispose du droit d'accès à ses données, des droits de rectification et/ou d'effacement de celles-ci, ainsi que des droits de limitation et/ou d'opposition à leur traitement.

De plus, chaque partie/participant a droit à la portabilité de ses données. Concrètement, la portabilité des données est leur transmission, dans un format structuré couramment utilisé et lisible par machine, au demandeur ou directement à un autre responsable du traitement. Ce droit ne concerne que les données traitées de manière automatisée et fournies par le demandeur. Ce droit est à distinguer des autres droits évoqués ci-dessus, et particulièrement du droit d'accès (qui

concerne l'accès à l'ensemble des données du demandeur, à la confirmation de l'effectivité ou non d'un traitement, au(x) finalité(s) du traitement, aux catégories de données traitées, à l'identité des éventuels destinataires, à la durée de conservation, à l'existence des droits du demandeurs, à la source des données traitées et non-fournies par le demandeur ainsi qu'à l'éventuelle existence de mécanisme(s) de prise de décision automatisée et/ou de profilage).

26/26

Chaque personne est également titulaire du droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission nationale pour la protection des données (la CNPD, 1, avenue du Rock'n'Roll, L-4361 Esch-sur-Alzette).

Pour toutes demandes ou questions concernant le traitement des données, la personne de référence à contacter est le délégué à la protection des données (Rue Erasme, 4 à 1468 Luxembourg ; tel. : (+352) 26 43 45 10 ; fax : (+352) 26 43 45 40 ; info@fondskirchberg.lu).

Les parties/participants dont les données sont traitées par le Fonds s'engagent à prévenir celui-ci de toutes modifications de ces données.