

Logements à coût abordable sur le plateau de Kirchberg

Conditions de cession

décembre 2016



Cession des logements

> les logements sont cédés par bail emphytéotique.

Explication :

Bail emphytéotique = droit réel, bail de longue durée (de 27 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 du présent acte de l'acquéreur.

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 signature de l'acte de cession du terrain entre le Fonds et le promoteur ;

> à l'échéance du bail emphytéotique ou en cours de bail, le Fonds ou ses ayants causes se réserve la possibilité de soit

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 la valeur du gros-œuvre fermé.

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

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

Les personnes privées **retraitées** ne sont pas soumises à la condition d'emploi dans le territoire défini, par contre ces personnes doivent habiter dans la zone définie.

Procédure d'attribution des logements

> les candidats intéressés s'informeront auprès du promoteur concerné afin d'obtenir les renseignements relatifs aux logements (typologie, prix, conditions, etc.).

Les dossiers de candidature seront à déposer, pour une date butoir, auprès du Fonds Kirchberg contre remise d'un récépissé :

Fonds Kirchberg
4, rue Erasme
L-1468 Luxembourg

> le Fonds procédera à l'enregistrement et à l'analyse des dossiers de candidature en retenant les candidatures recevables ;

> un tirage au sort sera organisé des 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, ainsi que son numéro de passage au candidat acquéreur ;

Sanction :

En cas de non-respect de l'ordre de priorité établi sur cette liste, le Fonds refusera l'approbation du projet d'acte de vente en question.

4/18

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.

> **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 ne sont pas autorisées

Explication :

Le candidat acquéreur doit acquérir un logement pour une utilisation effective, principale, personnelle et permanente de celui-ci telle qu'exigé par le 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 prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La condition de l'habitation effective, principale, personnelle et permanente est à documenter notamment moyennant la production d'un extrait du registre de la population émanant de l'administration communale de Luxembourg. Ce document est à produire endéans un délai de 6 mois après la remise des clés.

Sanction :

En cas de non-respect de cette condition (par exemple location, mise à disposition du logement, 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€,
- pour l'emplacement de stationnement : le paiement d'une sanction s'élevant à un montant fixe de 8 000€ 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.

Cas particuliers :

- 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 le 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 de la Valeur de rachat en vue de la cession à un nouvel acquéreur-occupant.
- 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.

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

> 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)

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 un couple, 1 personne doit remplir cette condition.

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

Dans le cas de l'acquisition par un groupe de 4 personnes ou plus, la moitié des personnes 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 candidat à l'acquisition d'un logement, qui est propriétaire ou 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.

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

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

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.

Sanction :

Au cas où l'acquéreur ne respecte pas la présente clause dans un délai d'un an 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 rachat.

Outre cette rétrocession, le Fonds ou ses ayants causes exige le paiement d'une pénalité s'élevant à 100 000 €.

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.

9/18

Tirage au sort

Le tirage au sort sera organisé de la manière suivante :

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 à titre indicatif.

Le promoteur contactera 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. 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 du type d'appartement sollicité, à renseigner au niveau du dossier de candidatures, sera prise en compte par le promoteur dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, le promoteur pourra proposer un appartement d'une autre typologie aux candidats-acquéreurs tout en respectant les typologies réservées aux différentes catégories de candidats-acquéreurs.

10/18

Les logements

- > le nombre de chambres d'un appartement est à maintenir et ne peut être modifié ;
- > le morcellement de logements n'est pas autorisé ;
- > le regroupement de deux logements en un seul n'est pas autorisé (y compris toute autre situation similaire) ;
- > la finition des logements correspond à une finition de base, de qualité standard. Au cas où une finition haut de gamme est souhaitée, le promoteur est en droit de facturer des suppléments ;
- > les caves sont attachées au logement et ne peuvent être vendues séparément.

Emplacements de stationnement

- > 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 4 200 €¹ par m² de surface utile, y compris la cave individuelle ; et celui des emplacements de stationnement est de 30 000 €².

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

¹ 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 basé sur l'indice des prix à la construction d'avril 2015

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 basé sur l'indice des prix à la construction d'avril 2015

la même fourchette en fonction de la taille et de la localisation de l'emplacement.

Droit de rachat

> le Fonds ou ses ayants causes dispose d'un droit de rachat en cas de revente du logement et/ou de l'emplacement de stationnement.

12/18

Explication :

Un droit de rachat 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 rachat en cas de cession par l'acquéreur d'un logement, d'un emplacement de stationnement ou d'une partie d'un logement (caves, etc.).

Ce droit de **rachat** s'applique sur toute la durée du bail et à toutes les aliénations : à titre onéreux (échanges, etc.), à titre gratuit, à l'exception des donations en ligne directe ou en cas de succession.

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

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

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 avec accusé de réception, sous peine de déchéance du droit de rachat.

Si le Fonds ou ses ayants causes décide d'user de son droit de rachat (à la Valeur de Rachat), 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 :

13/18

> au moment de l'acquisition :

- être une personne physique,
- le non cumul de propriété au moment de l'acquisition, et/ou ne pas être usufruitier d'un bien, ni au Luxembourg, ni à l'étranger,
- l'attestation de travail dans la zone délimitée (exception faite pour les personnes retraitées),
- l'attestation de domicile dans la zone délimitée, à respecter par les personnes retraitées,
-

> pendant toute la durée du bail :

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

Le cédant s'engage également à imposer la mention de la même clause dans tout acte de vente qui interviendrait ultérieurement.

Le droit de rachat 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 rachat 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 Rachat (telle que définie ci-après), 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 Rachat.

Sanction :

En cas de non-respect du droit de rachat, 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 :

En cas de revente du logement, le Fonds ou ses ayants causes pourra exercer son droit de rachat aux conditions suivantes (**Valeur de Rachat**) :

prix initial payé par l'acquéreur, quel que soit par ailleurs le prix offert par un tiers amateur :

- majoré, en ce qui concerne le prix initial payé: des éventuelles plus-values créées en cours de jouissance logement (factures acquittées à l'appui), puis majoré de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par le Service Central de la Statistique et des Etudes

- Economiques (Statec) en considérant l'évolution uniquement à partir de la 3^{me} année après achèvement de l'immeuble,
- déduction faite de 1% l'an des frais de construction au titre de la vétusté et de la réduction de la durée du bail emphytéotique, ainsi que toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence de l'acquéreur.
 - déduction faite le cas échéant de la pénalité prévue à la page 5, si la Valeur de Rachat est due à raison d'une fin anticipée des droits d'emphytéose et de superficie imputable à l'Acquéreur.

L'indice est déterminé au jour de la décision d'exercice du droit de préemption.

Les plus-values du terrain au-delà de l'indexation ne sont pas prises en considération.

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 Rachat 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 jacuzzi, sauna, cave à vins, etc.).

Seules les factures acquittées se rapportant aux derniers travaux de rénovation effectués seront prises en compte. 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.

16/18

> à l'expiration du bail :

le Fonds ou ses ayants causes se propose de racheter les constructions à leur valeur vénale, c'est-à-dire la valeur du gros-œuvre fermé le mettant à l'abri de l'air et de l'eau (gros-œuvre, châssis, toiture, isolation extérieure, parement) 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 de la Valeur vénale.

Durée de validité des conditions d'acquisition

> les conditions d'acquisition :

- être une personne physique,
- le non cumul de propriété au moment de l'acquisition, et/ou ne pas être 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 d'acquisition et par tous les acquéreurs (hormis les exceptions prévues ci-avant).

> les conditions suivantes :

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

17/18

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 de la Valeur de Rachat du logement en cas d'exercice du droit de rachat.

Remarque générale

Des montages destinés à contourner les obligations et restrictions prévues au présent document sont également 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.

- PLATEAU DE KIRCHBERG, LOGEMENTS A COUT ABORDABLE -

ANNEXE 1 -

Zone définie pour la condition de l'occupation rémunérée,
respectivement de la résidence principale pour les personnes retraitées
octobre 2016

