



**APPEL A CANDIDATURES A L'ATTENTION DE
GROUPEMENTS DEVELOPPEUR(S) / ARCHITECTE(S) /
INGENIEUR(S)
EN VUE DE
LA CONCESSION DE DROITS D'EMPHYTEOSE ET/OU DE
SUPERFICIE SUR LE(S) LOT(S) 1 à 5 DU SITE « PROJET MIXTE
GRÜNEWALD OUEST »
POUR
LE DEVELOPPEMENT, LA MISE EN ŒUVRE ET LA
COMMERCIALISATION D'UN PROJET IMMOBILIER MIXTE**

ANNEXE 1

Composition du Pré-jury et Jury

Révision 01 du 05 mai 2025

Seuls les groupements retenus par le Jury à l'issue de la phase I de sélection sont habilités à participer à la phase II de désignation. Les groupements doivent participer sous la formation dans laquelle ils ont introduit leur candidature pour la phase de sélection.

Le Jury procède à l'appréciation des projets soumis sur base des critères d'appréciation définis (Voir annexe 2 : Critères de conformité et de sélection) pour la phase I de sélection et pour la phase II de désignation.

1.1 Le pré-jury en phase I de sélection

Le **pré-jury**, composé d'agents du Fonds, **comprenant des architectes, ingénieurs, juriste et économiste**, le cas échéant assisté d'experts, analysera et vérifiera la recevabilité (conformité, complétude, suffisance des capacités, ...) des dossiers de candidature, notamment sur base du Règlement, tel que le cas échéant modifié par les questions-réponses de la description, des livrables pour cette Phase I (en annexe 3) et des critères (en annexe 2), et notamment en ce qui concerne les points suivants :

- documents administratifs,
- capacité économique et financière,
- références,
- lettre d'engagement – missions de services (annexe 3.2),
- lettre d'engagement – projet à réaliser (annexe 3.3),
- lettre d'intention en vue d'une garantie d'achèvement (annexes 3.4 et 3.5)

1.2 Le pré-jury en phase II de désignation

En phase intermédiaire (Phase II.1) et en phase finale (Phase II.2), avant d'être soumis au jury, les propositions sont vérifiées par le **pré-jury** quant à leur conformité :

- au présent règlement, le cas échéant modifié,
- aux questions et réponses du présent appel à candidature,
- au cahier des charges, au règlement et ses annexes

L'examen des pré-jurys fait état des erreurs de dessin, d'inscription ou de calcul dans les pièces des concurrents, et sera rapporté au jury avant le début des opérations de celui-ci.

2.1 Le Jury

Le Fonds nomme un jury de 9 membres dont au moins un tiers des membres du jury doit disposer d'une qualification d'architecte.

Les membres du jury sélectionnés sont les suivants :

- 1 président :
- 1 représentant architecte de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs conseils (« OAI »)
- 1 représentant ingénieur de l'OAI, avec expériences dans la conception et réalisation de projet de bâtiment
- 1 représentant architecte-paysagiste OAI
- 1 représentant de la Ville de Luxembourg
- 1 représentant de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (« SNHBM ») ou autre « Promoteur public », avec expériences de la gestion locative
- 3 représentants du Fonds, **notamment des architectes et ingénieur**

Le Jury dispose d'une autonomie d'avis.

Le Jury statue à la majorité.

2.2 Le déroulement du jury

2.2.1 Le Jury en phase I – Sélection

Sur base du rapport du préjury, le jury délibère, écarte les candidats non-recevables, ordonne les candidats recevables sur base des critères prévus en annexe 2 de manière à pouvoir sélectionner au maximum les cinq premiers classés.

2.2.2 Le Jury en Phase II - Désignation

Phase II.1. Phase intermédiaire

Le jury, après avoir pris connaissance de l'examen du rapport du pré-jury, et de la présentation du Candidat, procède à une discussion sans le candidat, puis à un échange de vue avec le candidat.

Sur cette base, Le jury apprécie les projets suivant les critères énoncés en annexe 2, et les ordonne en conséquence.

Phase II.2. Phase finale

Le jury, après avoir pris connaissance de l'examen du rapport du pré-jury, écarte de l'appel à candidatures tout projet dont l'auteur n'a pas respecté les conditions essentielles du cahier des charges, du programme et des autres éléments de l'appel à candidatures. Il écarte de même les projets qui constituent des plagats manifestes ou encore ceux dont le travail doit être qualifié comme insuffisant.

Le jury apprécie les projets suivant les critères énoncés en annexe 2.

Les propositions seront évaluées individuellement par les membres du jury. Le projet considéré comme le meilleur se verra attribuer la cote maximale pour le **volet architectural** (40/40), et les autres projets seront appréciés proportionnellement sur cette base.

Les décisions du Jury et ses éventuelles recommandations seront motivées dans un rapport écrit, qui sera soumis dans les meilleurs délais à l'approbation dans sa teneur par tous les membres présents du Jury et signé par le Président et par le secrétaire.

En vue de l'ouverture des offres économiques, il sera procédé à l'élimination des groupements dont les propositions architecturales n'auront pas obtenu au moins 60% du maximum des points attribués au volet architectural (soit 24/40). Par conséquent, l'ouverture des offres économiques aura lieu pour les seuls groupements dont les propositions ont obtenu au moins 24/40 pour le volet architectural.

Après ouverture des offres économiques, les **offres de prix du terrain à céder par le Fonds** seront converties en points (la meilleure offre se voyant attribuée le maximum de points, soit 60/60, et les autres étant appréciées proportionnellement) et seront additionnés aux points obtenus dans le volet architectural.

Le Groupement lauréat de l'appel à candidatures sera en principe celui issu du groupement ayant obtenu au total (volet architectural + Volet économique) les points les plus élevés.

**APPEL A CANDIDATURES EN VUE DU PROJET « Quartier Grünewald Ouest – lots 1 à 5 » 1/2****ANNEXE 3.2 REVISION DU 05 MAI 2025****LETTRE D'ENGAGEMENT– MISSIONS DE SERVICES AU SEIN DU GROUPEMENT DEVELOPPEUR(S) / ARCHITECTE(S) / INGENIEUR(S) ET EN SOUS-TRAITANCE**

EN CAS DE CONCLUSION DE DROITS D'EMPHYTEOSE ET/OU DE SUPERFICIE SUITE A L'APPEL A CANDIDATURES POUR LA CONCEPTION ET LA CONSTRUCTION DU PROJET IMMOBILIER MIXTE EN OBJET, LA SOCIETE _____ (DEVELOPPEUR),

1. s'engage par la présente à octroyer une **mission de maîtrise d'œuvre**,

- au(x) bureau(x) d'architecture _____,
- au(x) bureau(x) d'ingénieur technique _____,
- au(x) bureau(x) d'ingénieur civil _____

comprenant au moins (mission partielle) :

- l'avant-projet et les recherches de données
- l'avant-projet sommaire (APS) et les adaptations éventuelles demandées dans le rapport du jury
- l'avant-projet définitif (APD)
- l'élaboration du dossier d'autorisation de bâtir, la participation au dossier d'autorisations d'exploitations et le suivi des procédures d'approbation
- le projet définitif pour l'enveloppe et surfaces extérieures et les espaces communs intérieurs (hors planning et coût)
- la validation des détails d'ateliers
- le suivi artistique visant à garantir la cohérence du projet proposé dans le cadre de l'appel à candidature et l'exécution de l'ouvrage.

L'attribution d'une mission complète à la maîtrise d'œuvre est cependant souhaitée par le Fonds et considérée comme un atout.

Avant signature du contrat Architecte / Ingénieurs – Développeur, le projet de contrat est présenté au Fonds pour commentaire et une copie du contrat Architecte et Ingénieurs, qui lie la société et l'architecte / les ingénieurs, sera présentée à la demande du Fonds Kirchberg.

2. S'engage en tout état de cause, **et sans préjudice de l'accord entre les parties sur la rémunération de la maîtrise d'œuvre**, en cas de participation à la Phase II.2 de désignation finale, à laisser l'entier bénéfice de l'éventuelle indemnité, pour autant que le projet ait obtenu au moins 24/40, à sa maîtrise d'œuvre, à savoir :

- au(x) bureau(x) d'architecture _____,
- au(x) bureau(x) d'ingénieur technique _____,
- au(x) bureau(x) d'ingénieur civil _____,
- au(x) bureau(x) d'architecte(s)-paysagiste(s) en sous-traitance

3. S'engage à contracter en sous-traitance une mission de service avec un(plusieurs) architecte(s)-paysagiste(s) affilié à l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (OAI) au Luxembourg ou une institution équivalente à l'étranger.

Date

Cachet, nom et signature du fondé de pouvoir

APPEL A CANDIDATURES A L'ATTENTION DE

GROUPEMENTS DEVELOPPEUR(S) / ARCHITECTE(S) /
INGENIEUR(S)

EN VUE DE

LA CONCESSION DE DROITS D'EMPHYTEOSE ET/OU DE
SUPERFICIE SUR LE(S) LOT(S) 1 à 5 DU SITE « PROJET
MIXTE GRÜNEWALD OUEST »

POUR

LE DEVELOPPEMENT, LA MISE EN ŒUVRE ET LA
COMMERCIALISATION D'UN PROJET IMMOBILIER MIXTE

ANNEXE B 12 (version Phase I*)

* sous réserve d'adaptation ou de précision par le Fonds dans le cadre de la Phase II

Principes applicables à la concession de droits d'emphytéose
et/ou de superficie

Révision 01 du 30 avril 2025

Révision 02 du 05 mai 2025

L'acte de concession d'emphytéose et de superficie (l' « **Acte** ») à conclure entre le Fonds et le Développeur de projet (le « **Développeur** ») retenu respectera au moins les principes suivants :

- Le Fonds propose un projet d'Acte, sur lequel le Développeur fait connaître ses commentaires ;
- L'Acte doit être conforme aux principes de l'appel à candidature (délai, conditions de commercialisation, contrôle du Fonds, ...) ;
- L'Acte est signé après la sélection du Développeur de projet à la suite de l'appel à candidatures ;
- L'Acte est signé entre le Fonds et le Développeur.
En cas de volonté de recours par le Développeur à une société de projet (société dédiée ou SPV), celle-ci devra disposer de garantie maison-mère (du Développeur) complète et illimitée, et l'Acte reprendra notamment des clauses soumettant tout changement de contrôle de la société dédiée à l'approbation souveraine du Fonds.
- L'Acte a pour objet d'octroyer au Développeur, des droits d'emphytéose et/ou de superficie pour 99 ans ;
- L'acte reprend la redevance à payer au Fonds par le Développeur pour les droits d'emphytéose et/ou de superficie.

Celle-ci correspond à celle proposée par ce dernier lors de l'appel à candidatures moyennant indexation au dernier indice des prix à la construction connue à la date de signature de l'Acte, et ajustement proportionnel après la vente en fonction des surfaces effectivement vendues, en cas de majoration.

Par principe, les montants relatifs aux redevances terrain ne seront exigibles qu'à la réception de l'autorisation de bâtir correspondante. Cela signifie qu'aucun paiement ne sera dû avant cette étape, et donc, pas au moment de la signature de l'acte (sans que le Développeur ne puisse commencer l'exécution de cette autorisation avant d'avoir procédé audit paiement).

Cependant, une garantie bancaire de 25% du montant total de la redevance devra être fournie au moment de la signature de l'acte mais cela ne conditionne pas le paiement des redevances avant l'autorisation de bâtir.

A titre dérogatoire, si le Développeur réalise le projet en phasage tel que mentionné dans le règlement de consultation au point 2.1 *Description du projet*, le paiement de la redevance sera divisé en deux temps et interviendra, pour la deuxième phase, un mois avant le démarrage des travaux de cette deuxième phase. Dans un tel cas, la redevance pour la deuxième phase sera indexée aussi, jusqu'à la date du paiement (avec comme indice de base celui de l'appel à candidatures). Dans un tel cas, pour la fixation des prix de revente, c'est le prix de revente du premier acte de chaque phase qui définit le prix applicable à chaque phase et bloque pour la suite de la phase concernée l'indexation.

Concernant les surfaces qui seront reprises par le Fonds (notamment les logements au titre de l'article 29bis et les logements Fonds Kirchberg – location), les paiements se feront directement en fonction de l'avancement des travaux, permettant une gestion de trésorerie plus souple et dynamique.

De plus, aucune redevance terrain relative à ces surfaces ne sera exigible par le développeur vis-à-vis du Fonds, ce qui permet d'alléger considérablement les coûts à prévoir.

- L'Acte octroie un droit de construire limité au projet. Toute modification et/ou densification du projet est et reste soumise à l'approbation du Fonds et, le cas échéant au paiement d'un complément de prix.
- Le Fonds disposera d'un contrôle durant l'exécution afin de s'assurer du respect de ses différentes obligations, et notamment des plans d'autorisation ainsi que du cahier des charges, par le Développeur. En cas de violation de ces obligations, le Fonds disposera d'une échelle de sanctions, la plus sévère étant

la résiliation des droits d'emphytéose et de superficie et la reprise des infrastructures à titre gratuit.

- Afin de permettre le contrôle et le suivi du chantier, le Développeur :
 - o Organisera une Gestion Electronique des Documents (« GED ») du chantier (plans EXE, plan d'atelier, plans as-built, ...) et donnera aux agents du Fonds accès à ladite GED.
 - o Utilisera un logiciel électronique de suivi de chantier et y donnera accès aux agents du Fonds
- C'est le Développeur qui devra se charger de l'introduction, dans les 4 mois de la signature de l'acte de cession des droits d'emphytéose et de superficie, des demandes d'autorisations, sur base de son projet, avec prise en compte des remarques du Jury et du Conseil d'administration du Fonds. [Même si le Développeur réalise le projet en phasage tel que mentionné dans le règlement de consultation au point 2.1 Description du projet, la demande d'autorisation de bâtir doit être introduite pour l'ensemble du projet dans les 4 mois de la signature de l'acte de cession des droits d'emphytéose et de superficie.](#)
- Le planning d'exécution est encadré comme suit :
 - o Le Développeur s'engage à réaliser les travaux dans un délai maximal de 72 mois.
 - o Le démarrage des travaux pour les lots 4 et 5 doit intervenir au plus tard dans les 6 mois de l'octroi de l'autorisation de bâtir.
 - o Le démarrage des travaux pour les lots 1 à 3 doit intervenir au plus tard 3 années après le démarrage des travaux des lots 4 et 5.
 Dans le cas où le Développeur entame le démarrage des travaux des lots 1 à 3 au minimum 6 mois après la date de démarrage des travaux des lots 4 et 5, il sera considéré qu'il procède à une exécution phasée (phasage)
 - o Pour chaque lot, le délai maximal du chantier est de 36 mois entre le début des travaux et la réception.
- Le Développeur s'engage à achever les travaux dans le délai imparti, sauf cas de force majeure. En cas de dépassement de ce délai, des pénalités de retard forfaitaires seront appliquées de plein droit à hauteur, par jour ouvré de retard par rapport à la date à laquelle les lots privatifs vendus devaient être achevés :
 - o De 75 € par appartement à 3 ou un nombre supérieur de chambres à coucher
 - o De 50 euros par appartement à 2 chambres à coucher
 - o De 25 euros par studio / appartement à une chambre à coucher
 - o De 1,50 euros par garage
 - o De 1 euros par cave

Les montants ci-dessus sont exprimé à l'indice des prix à la construction d'octobre 2024 et seront à indexer à l'indice correspondant à la date d'exigibilité.
- Les dossiers de demande d'autorisation, et, le cas échéant d'autorisation modificative, seront soumis pour approbation au Fonds.
- Le Développeur s'engage à participer à toutes les procédures urbanistiques telles que la procédure de modification du Plan d'Aménagement Particulier « Grünewald Ouest », du Plan d'Aménagement Général, etc.... en ratifiant les propositions du Fonds pour autant qu'elles soient conformes aux principes présentés.
- Le Développeur s'engage à transmettre au Fonds la notice descriptive du projet pour approbation avant mise en œuvre, notamment sur base des règles de l'art et du respect du projet remis en Phase II.2.
- Tous les frais relatifs à la commercialisation et au marketing de l'ensemble du projet (toutes les fonctions, tous les espaces, toutes les typologies de logements hormis les logements abordables prévu au Plan Directeur Sectoriel Logement et les 10% de logement rachetés directement par le Fonds s'il exerce ce droit, ...) sont à charge du Développeur. Sont notamment inclus :
 - o L'établissement d'une charte graphique et de visuels commerciaux



- La mise en place d'un site internet reprenant les surfaces à vendre, les plans, les prix, les conditions d'acquisition et d'occupation, ...
 - La mise à jour quotidienne du site sur base des surfaces encore disponibles
 - L'établissement des plans de vente
 - L'établissement et, le cas échéant, l'impression, des brochures de vente
 - Les communications dans la presse dans les différentes langues du pays
 - La promotion
 - La mise en place des supports humains (agent immobilier) et logistiques (bureau de vente)
 - La contractualisation (signature des contrats de réservation)
 - ...
- Une garantie d'achèvement couvrant le montant de 66.000.000,00 euros soit couvrant 50% du coût du Projet (estimé à 132.000.000,00 euros, sans que cette estimation n'engage le Fonds) devra être fournie au Fonds par le Développeur. Cette garantie pourra prendre fin, hormis pour la partie couvrant les aménagements extérieurs communs à la signature du premier acte notarié de cession en Vente en état futur d'achèvement (VEFA) dûment accompagné de l'émission d'une garantie d'achèvement (sans autre possibilité de mutation de la garantie d'achèvement en garantie de remboursement que les strictes hypothèses légales)(ci-après : la « Garantie VEFA »), le cas échéant à due proportion de la couverture par ladite Garantie VEFA si elle n'est pas complète.
- L'octroi des droits d'emphytéose et de superficie est soumis à l'approbation du Ministre des Travaux publics et à l'autorisation spéciale du Gouvernement en Conseil, qui valent conditions suspensives et pour lesquels le Fonds ne peut s'engager.
- Le Développeur contractera à ses frais une assurance « Tous Risques Chantier (TRC) » et une assurance « Garantie décennale (« assurance contrôle ») » complète. L'assurance « Garantie décennale » devra laisser au Développeur le choix du bureau de contrôle, lequel sera déterminé en concertation avec le Fonds et l'architecte.
- Les conditions de reprise des bâtiments et aménagements divers en fin de bail sont les suivantes :
- A l'expiration des droits de superficie et d'emphytéose, sauf prorogation, le Fonds reprendra la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations construits ou faits par le Développeur de l'Equipe retenue en vertu de l'acte authentique contre compensation, sur la base de la valeur du marché du gros-œuvre fermé (gros-œuvre, châssis, toiture), au sens strict (à l'exclusion de toutes autres valeurs telles que notamment, mais pas exclusivement la valeur commerciale, le fonds de commerce, la plus-value terrain, ...), telle qu'elle sera déterminée d'un commun accord ou, à défaut, par arbitrage en application des articles 1224 et suivants du NCPC.
 - Cette clause n'est applicable que moyennant le respect par les propriétaires successifs (Développeur, copropriétaires, Syndic de copropriété, ...) d'une obligation de documentation de toute transformation/amélioration effectuée au niveau du bâtiment. En cas de non-respect, des sanctions sous forme de décote, majorée de clauses pénales dissuasives, seront prévues.
 - Ni la valeur des ouvrages de second-œuvre qui s'appuient sur le gros-œuvre fermé (isolation, cloisons, revêtements, cheminées, agencements, équipement, électricité, menuiseries intérieures, aménagements des salles de bains, cuisines, chauffage, climatisation, ascenseurs, etc.), ni la valeur terrain ne seront prises en considération pour la fixation du prix de rachat.
 - Dans l'hypothèse d'une détérioration de la qualité intrinsèque d'un logement et/ou de l'immeuble, le Fonds se réserve le droit, tant à l'occasion de l'exercice de son droit de préemption que lors du rachat en fin de bail, d'imputer une moins-value équivalente :
 - soit aux frais nécessaires à une remise en état du logement et/ou de l'immeuble, pour revenir à la qualité initiale équivalente,
 - soit, si cette remise en état est impossible ou insuffisante, équivalente à la perte subie par le Fonds [= le(les) matériau(x) qui ne peu(ven)t plus être démonté(s)/utilisé(s), les frais de



- dépollution, ...],
 - le cas échéant majorée d'une somme forfaitaire en guise de sanction, à la valeur de reprise respectivement à la valeur du gros-œuvre fermé
- En cas d'installation de chantier (base de vie, ...) ou de travaux sur le terrain du Fonds au-delà de la parcelle cédée, une redevance pour la location de ces espaces sera demandée. Actuellement, sans préjudice d'une indexation ou évolution de ce montant, cette redevance s'établit à 0,35 €/m2/jour.
- La parcelle cédée est viabilisée par le Fonds et acceptée dans l'état dans lequel elle se trouve par le Développeur.
- Une étude de sol et de pollution a été réalisée par le Fonds sur la parcelle (transmise en Phase II).
- Respect des conditions de commercialisation, notamment concernant les logements du Fonds Kirchberg, les locaux à usage mixte et les emplacements de stationnement.



APPEL A CANDIDATURES A L'ATTENTION DE

GROUPEMENTS DEVELOPPEUR(S) / ARCHITECTE(S) / INGENIEUR(S)

EN VUE DE

LA CONCESSION DE DROITS D'EMPHYTEOSE ET/OU DE SUPERFICIE

SUR LE(S) LOT(S) 1 à 5 DU SITE « PROJET MIXTE GRÜNEWALD OUEST

»

POUR

LE DEVELOPPEMENT, LA MISE EN ŒUVRE ET LA

COMMERCIALISATION D'UN PROJET IMMOBILIER MIXTE

ANNEXE B.13 (version phase I)*

* sous réserve d'adaptation ou de précision par le Fonds dans le cadre de la Phase II

Conditions de commercialisation

Révision 01 du 30 avril 2025

Révision 02 du 05 mai 2025

1. CONDITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES SURFACES COMMERCIALISÉES

1.1 MODALITÉS DE CESSION – DURÉE

La cession des surfaces par le Développeur se fera d'une part sous forme de **concession de droits d'emphytéose et/ou de superficie** sur une durée de **99 ans** (quatre-vingt-dix-neuf ans) – ayant commencé à courir à partir de la date de signature de l'acte de concession des droits d'emphytéose et/ou de superficie sur le Terrain entre le Fonds et le Développeur – et, d'autre part, sous forme de vente en état futur d'achèvement.

Tous les **frais relatifs à la promotion, la commercialisation et au marketing** de l'ensemble du projet (toutes les fonctions, tous les espaces, toutes les typologies de logements hormis les logements abordables prévu au Plan Directeur Sectoriel Logement et les 10% de logement rachetés directement par le Fonds s'il exerce ce droit, ...) sont à **charge du Développeur**. Sont notamment inclus :

- L'établissement d'une charte graphique et de visuels commerciaux
- La mise en place d'un site internet reprenant les surfaces à vendre, les plans, les prix, les conditions d'acquisition et d'occupation, ...
- La mise à jour quotidienne du site sur base des surfaces encore disponibles
- L'établissement des plans de vente
- L'établissement et, le cas échéant, l'impression, des brochures de vente
- Les communications dans la presse et les réseaux sociaux dans les différentes langues du pays
- La promotion
- La mise en place des supports humains (agents immobiliers) et logistiques (bureau de vente)
- La contractualisation (signature des contrats de réservation)
- Le respect de la réglementation (notamment AML KYC, RGDP, anti-blanchiment, ...)
- La vérification et la documentation du respect par les (candidats) acquéreurs des conditions du Fonds
- ...

1.2 MODALITÉS DE CESSION – DROIT DE PRÉEMPTION

Un droit de préemption est prévu au bénéfice du Fonds sur toutes les surfaces et durant toute la durée du bail.

Ses modalités varient en fonction des types de surface. Elles sont détaillées ci-après.

1.3 MODALITÉS DE CESSION - RACHAT EN FIN DE BAIL

A l'expiration du bail, le Fonds rachète les constructions à leur valeur vénale, c'est-à-dire la valeur du gros-œuvre fermé (gros-œuvre, châssis, toiture) telle que cette valeur est établie par les parties ou, à défaut d'accord, par un collège de trois experts, conformément à ce qui est plus amplement décrit dans l'annexe B12 juridique

2. CONDITIONS DE CESSION DES LOGEMENTS DU PROGRAMME DU FONDS KIRCHBERG AVEC CONDITIONS D'ACQUISITION ET D'OCCUPATION

2.1 INTRODUCTION

La notion de logement du programme du Fonds Kirchberg avec conditions d'acquisition et d'occupation (le(s) « **Logement(s) Fonds Kirchberg** ») recouvre les logements destinés à la cession à un acquéreur privé pour un prix (moyen) fixé forfaitairement par le Fonds, inférieur à celui du marché, et dont les conditions d'acquisition et d'occupation sont également fixées par le Fonds, étant précisé que le Fonds va acquérir 10% (dix pourcents) de ces Logements Fonds Kirchberg.



Plus précisément, le Fonds va acquérir les constructions y relatives au prix de revient du Développeur et ceci dans le respect des prescriptions et limites prévues dans le cahier des charges pour le développement des logements abordables du Ministère du Logement (Luxembourg).

En cas de cession au Fonds, l'acte notarié reprendra une précision selon laquelle les parties conviennent que lesdites conditions d'acquisition et d'occupation (voir ci-après, points 2.2 à 2.4), relatives au Logements Fonds Kirchberg, bien que prévues, ne s'appliquent pas aux appartements cédés au Fonds mais sont maintenues pour le futur en cas de cession ultérieure.

Le Développeur s'engage donc à accepter de céder au Fonds jusqu'à 10% (dix pourcents) des Logements Fonds Kirchberg construits, répartis d'un commun accord.

Sans préjudice des conditions de prix, d'acquisition et d'occupation, la commercialisation des Logement Fonds Kirchberg sera organisée, à la charge administrative, financière et opérationnelle du Développeur, et à ses risques et périls, selon les principes du marché libre : « premier arrivé – premier servi », et ce à dater d'une date de lancement à convenir entre le Fonds et le Développeur. S'agissant de logement dont le prix est inférieur au prix du marché, selon la volonté du Fonds, établissement public, le Développeur devra notamment respecter la libre concurrence et le traitement objectif, indépendant et sans discrimination des candidats acquéreurs.

Une fois que le Développeur a sélectionné un candidat acquéreur et a vérifié et documenté son respect des conditions, il soumet au Fonds pour approbation le dossier (avec la documentation).

2.2 PRIX

Le prix de vente moyen des **Logements Fonds Kirchberg** est fixé à **7.300,00 € (incl. TVA 3% jusqu'à un avantage de 50.000,00 €, puis incl. TVA 17%)** (indice des prix à la construction du STATEC d'octobre 2024, 1.149,68.) par mètre carré de surface cadastrale (m2SC) de Logements Fonds Kirchberg.

Ce prix sera indexé à la date de la signature du premier acte notarié avec un primo-acquéreur de Logements Fonds Kirchberg, s'appliquera pour tous les autres primo-acquéreurs, et restera fixe pour la suite, sans indexation dans le cadre du paiement de chaque tranche.

[Si le Développeur réalise le projet en phasage tel que mentionné dans le règlement de consultation au point 2.1 Description du projet, pour la fixation des prix de revente, c'est le prix de revente du premier acte de chaque phase qui définit le prix applicable à chaque phase et bloque pour la suite de la phase concernée l'indexation.](#)

Les actes notariés devront chacun être signés dans les 6 mois de la signature de leurs contrats de réservation respectif.

Le Développeur est en droit de vendre les Logements Fonds Kirchberg avec une variation par rapport au prix moyen précité de -10% (dix pourcents) à +10% (dix pourcents) pour autant que, dans l'ensemble, le prix moyen de **7.300,00 € (incl. TVA 3% jusqu'à un avantage de 50.000,00 €, puis incl. TVA 17%)** soit respecté par mètre carré surface cadastrale (m2SC) de logements.

Forfaitairement, l'acte de vente aux acquéreurs précisera que la quote-part terrain est équivalente à **30 %** du prix.

2.3 CONDITIONS D'ACQUISITION ET D'OCCUPATION RELATIVES AUX ACQUÉREURS

A titre introductif, il est précisé que le Fonds se réserve le droit de modifier, respectivement de permettre de dérogation aux présentes conditions.

A. Qualité



Les Logements Fonds Kirchberg sont destinés à être cédés par le Développeur uniquement à des personnes physiques privées, à l'exclusion de toute société.

Aucune activité commerciale n'y est acceptée, ni tolérée, ni a fortiori domiciliée.

B. Clause de non-propriété

Le candidat acquéreur, respectivement l'Acquéreur, d'un Logement Fonds Kirchberg ne doit pas être propriétaire ni usufruitier ni copropriétaire, directement ou indirectement (par exemple via une ou plusieurs SCI) d'un autre logement et/ou d'un terrain constructible pour le logement, ni au Luxembourg, ni à l'étranger, et ce ni au moment de leur candidature pour l'acquisition d'un Logement Fonds Kirchberg, ni au moment de la signature du contrat de réservation et de l'acte authentique de vente avec le Développeur.

A titre de justificatif, le candidat acquéreur devra remettre un certificat de non-propriété émis par l'Administration de la Topographie et du Cadastre (pour le Luxembourg) et une déclaration sur l'honneur (pour l'étranger). La valeur de ces documents se limite toutefois à celle d'indice et ne vaut pas présomption irréfragable de non-propriété.

En cas de (co)propriété ou usufruit, direct ou indirect, d'un autre logement et/ou d'un terrain constructible pour le logement, au Luxembourg, ou à l'étranger, à la signature de l'acte authentique de vente avec le Développeur, le candidat doit prouver la cession de celui-ci endéans les 6 (six) mois qui suivent la remise des clés du Logement Fonds Kirchberg acquis.

Au cas où l'Acquéreur ne respecte pas la présente clause dans le délai de 6 (six) mois après la remise des clés, le Fonds se réserve le droit d'exiger la rétrocession du Logement Fonds Kirchberg en question. La rétrocession se fera au profit du Fonds d'après les conditions de détermination du prix de rachat du Logement Fonds Kirchberg en cas d'exercice du droit de préemption, déduction faite d'une indemnité forfaitaire de 50.000 € (cinquante mille euros) (indice des prix à la construction du STATEC d'octobre 2024), sans préjudice d'autres dommages et intérêts.

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

C. Clause d'occupation principale, personnelle et permanente

L'Acquéreur doit acquérir un Logement Fonds Kirchberg pour une utilisation principale, personnelle et permanente de celui-ci telle que cette notion figure au 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 prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La condition de l'habitation 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 (six) mois après la remise des clés et ensuite, sur demande du Fonds. La valeur de ce document se limite toutefois à celle d'indice et ne vaut pas présomption irréfragable d'occupation principale, personnelle et permanente.

En cas de non-respect de cette condition (par exemple location, à court ou long terme, mise à disposition du logement à titre onéreux ou gratuit, non occupation personnelle, permanente et/ou principale du logement, etc.), le Fonds exige, lors d'un premier constat de non-respect :

- le paiement d'une sanction s'élevant à 10.000 € (dix-mille euros) (indice des prix à la construction du STATEC d'octobre 2024) pour le Logement Fonds Kirchberg,
- le versement à son profit des loyers perçus,
- l'annulation du contrat de location,
- et l'occupation personnelle, permanente et principale du logement par l'Acquéreur lui-même.



Au cas où l'Acquéreur ne s'exécute pas ou au cas où une infraction supplémentaire devait être constatée, le Fonds est en droit d'exiger la rétrocession, respectivement l'annulation du Logement Fonds Kirchberg au prix du droit de préemption, déduction faite d'une indemnité forfaitaire de 50.000 € (cinquante mille euros) (indice des prix à la construction du STATEC d'octobre 2024), sans préjudice d'autres dommages et intérêts.

En cas de décès de l'Acquéreur du Logement Fonds Kirchberg :

- soit l'héritier du défunt propriétaire prend possession du logement pour l'occuper personnellement ; cette occupation doit intervenir endéans le délai d'un an après que la succession ait été réglée
- soit le Fonds rachète le logement au prix du droit de préemption.

D. Occupation rémunérée sur un territoire défini

Le candidat Acquéreur d'un Logement Fonds Kirchberg doit prouver qu'il dispose d'une occupation rémunérée (ou d'une affiliation à l'Adem, d'une pension d'invalidité ou équivalent, etc.) à titre principal sur le territoire élargi de la Ville de Luxembourg tel que défini sur la figure 1 ci-dessous au moment de sa candidature et au moment de la signature de l'acte notarié d'acquisition du bien. Dans le cas d'un groupe de 2 (deux) adultes, au moins un des deux doit remplir cette condition. Dans le cas d'un groupe d'adultes supérieur à deux (2), au moins la moitié des personnes doivent remplir cette condition.

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

Certains logements seront réservés à des retraités, qui devront démontrer leur résidence dans la même zone.

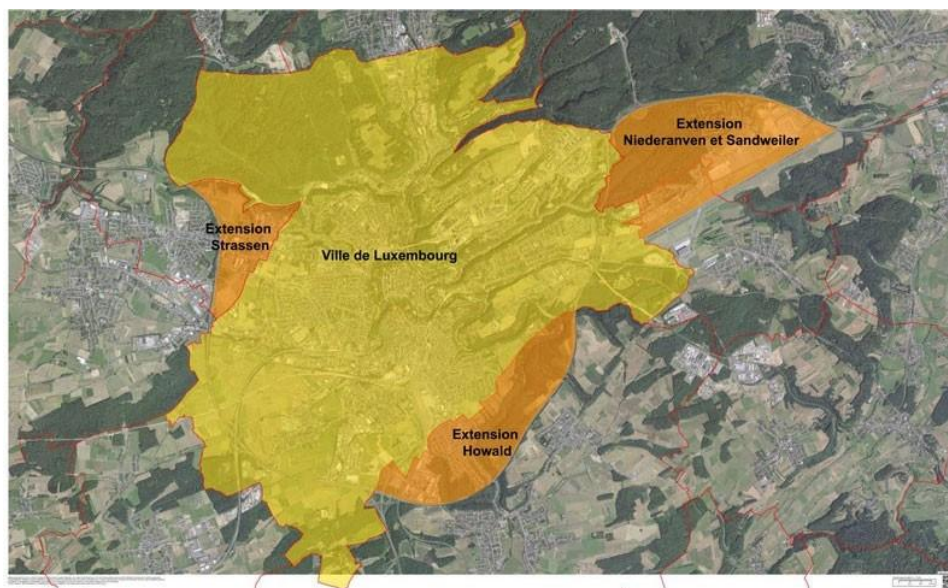


Figure 1 – Zone définie pour la condition de l'occupation rémunérée

2.4 REVENTE EN COURS DE BAIL, DROIT DE PRÉEMPTION

Le Fonds ou ses ayants droits dispose d'un droit de préemption en cas de revente par l'Acquéreur d'un Logement Fonds Kirchberg. Ce droit de préemption s'applique sur toute la durée du bail, jusqu'à l'échéance des 99 ans (quatre-vingt-dix-neuf ans). Il est à reprendre au niveau de chaque (nouvel) acte de cession.

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



Si le Fonds décide d'exercer son droit, le vendeur peut renoncer à la vente. Le droit de préemption s'exerce à la valeur de préemption définie selon les principes suivants (sans préjudice de précisions ultérieures) :

- Prix initial payé par l'Acquéreur au Développeur (en tenant compte de l'ensemble des aménagements effectués par le Développeur, à l'exception de l'éventuelle cuisine),
- majoré des éventuelles plus-values immobilières (immobilisation par destination ou par incorporation) créées en cours de jouissance (factures acquittées à l'appui) et amorties linéairement sur 10 ans,
- déduction faite de :
 - o 1% (un pourcent) des coûts de construction, au sens large (en ce compris les frais de maîtrise d'œuvre), indexés (à partir de la fin de la 3^{ème} année après l'achèvement), par année écoulée au titre de la vétusté,
 - o 1/99 (un quatre-vingt-dix-neuvième) de la redevance, indexée, par année au titre de la réduction de la durée du bail.

Concernant les « éventuelles plus-values immobilières (immobilisation par destination ou par incorporation) » (cuisine, mobilier encastré, équipements sanitaires, ...), les installations somptuaires et/ou 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 moins de 10 (dix) ans avant la cession seront prises en compte.

2.5. MODES CONSTRUCTIFS, AMÉNAGEMENTS, FINITIONS ET ÉQUIPEMENTS, FLEXIBILITÉ DU PROJET

Des modifications mineures par rapport aux plans et à la Notice descriptive (voir aussi point 8.1) sont envisageables, pour autant que l'acquéreur obtienne préalablement et expressément l'accord du Fonds et du Développeur.

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.

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 Développeur, notamment par le Fonds. Cela est à voir avec le Développeur, 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 Développeur, 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.

Pour apprécier le supplément ou la moins-value à prendre en compte par rapport au prix fixé, le Développeur remet, dans la notice descriptive, un descriptif de l'ensemble de ses prestations et de leur coût, à l'unité (en surface, en volume, à la pièce, ...), qui permettra de déterminer le supplément et/ou la moins-values résultant de la fourniture et/ou de l'installation d'autres équipements et/ou d'autres aménagements que ceux initialement envisagés.

Il est cependant expressément précisé que les parties privatives et communes doivent être livrées par le Développeur complètement finies, sans qu'il soit possible de déroger à ceci sans l'accord préalable du Fonds.



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.

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 et de superficie 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 d'octobre 2024), sans préjudice d'autres dommages et intérêts, dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption ou en fin de bail.

3 CONDITIONS DE COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS ABORDABLES ART. 29 Bis :

Dans le cadre des logements abordables art. 29bis, le Développeur ne paie pas de redevance pour emphytéose au Fonds.

Le Développeur va céder les constructions y relatives au Fonds au prix de revient et ceci dans le respect des prescriptions et limites prévues dans le cahier des charges pour le développement des logements abordables du Ministère du Logement (Luxembourg).

Les paiements se feront directement en fonction de l'avancement des travaux, permettant une gestion de trésorerie plus souple et dynamique.

De plus, aucune redevance terrain relative à ces surfaces ne sera exigible par le développeur vis-à-vis du Fonds, ce qui permet d'alléger considérablement les coûts à prévoir.

4 CONDITIONS DE COMMERCIALISATION DES SURFACES TERTIAIRES

4.1 INTRODUCTION

Dans le cadre du Projet, les « surfaces tertiaires » ou locaux « à usage mixte » sont réservés aux activités de :

- Commerce : à savoir toute activité commerciale, de vente de détail, attractive pour la clientèle, ouverte au chaland sans rendez-vous, non-seulement en semaine mais également les samedis et éventuellement les dimanches, servant un consommateur final et possédant une devanture ou vitrine attractive et animée, permettant une activation et une animation des rez-de-ville.
- HoReCa : à savoir toute activité relevant du secteur d'activités de l'Hôtellerie, de la Restauration et/ou des Cafés.
- Prestation de services : à savoir toute prestation qui consiste en la mise à disposition, à un client majoritairement présent sur les lieux de la prestation lors de celle-ci, d'une capacité technique et/ou intellectuelle et/ou en la fourniture d'un travail directement utile pour l'utilisateur, sans transformation de matière, sans nécessité de prise de rendez-vous obligatoire et avec vitrine (ex. : auto-école, crèche, salon de coiffure,...).

4.2 MODALITÉS DE COMMERCIALISATION

Le Développeur sera contractuellement engagé à mettre tout en œuvre pour, à l'ouverture, activer les surfaces tertiaires selon les critères détaillés ci-dessus, en cas de stricte impossibilité dûment démontrée et avec l'accord du Fonds, selon des concepts d'exploitation similaires. A défaut, et sauf meilleur accord avec le Fonds, celui-ci se réserve le droit d'exiger la rétrocession des surfaces non-activées selon ce qui précède au strict coût de construction.

Hormis l'hypothèse de rétrocession au Fonds évoquée ci-dessus, les surfaces tertiaires pourront soit être cédées, soit être louées par le Développeur, moyennant accord du Fonds sur le cessionnaire respectivement le locataire et le contenu de l'acte de cession projeté, respectivement le contenu du contrat de bail projeté, mais devront

toujours, durant les 99 ans (quatre-vingt-dix-neuf ans) du bail, respecter les affectations prévues ci-dessus. Toutes modifications de l'affectation d'un ou plusieurs local(aux) des surfaces tertiaires sera soumise à l'accord préalable du Fonds.

Pour l'application d'éventuelles enseignes, une demande d'autorisation est à introduire auprès du Fonds.

4.3 PRIX

Les surfaces tertiaires sont à céder ou louer par le Développeur sur le marché libre.

4.4 REVENTE EN COURS DE BAIL, DROIT DE PRÉEMPTION

Le Fonds bénéficie également d'un droit de préemption, au prix de l'offre sérieuse d'un tiers indépendant, durant toute la durée du bail.

Si le Fonds décide d'exercer son droit, le vendeur peut renoncer à la vente.

5 CONDITIONS DE COMMERCIALISATION DES SURFACES « BUREAU »

5.1 INTRODUCTION

Dans le cadre du Projet, les locaux « Bureau » sont réservés aux activités de :

- Bureau : à savoir toute prestation autre que prévue pour les surfaces tertiaires (ex. : activités médicale et paramédicale, ...).

5.2 MODALITÉS DE COMMERCIALISATION

Le Développeur sera contractuellement engagé à mettre tout en œuvre pour, à l'ouverture, activer les surfaces bureau selon les critères détaillé ci-dessus, en cas de stricte impossibilité dûment démontrée et avec l'accord du Fonds, selon des concepts d'exploitation similaires. A défaut, et sauf meilleur accord avec le Fonds, celui-ci se réserve le droit d'exiger la rétrocession des surfaces non- activées selon ce qui précède au strict coût de construction.

Hormis l'hypothèse de rétrocession au Fonds évoquée ci-dessus, les locaux de bureau pourront soit être cédés, soit être loués par le Développeur, moyennant accord du Fonds sur le cessionnaire respectivement le locataire et le contenu de l'acte de cession projeté, respectivement le contenu du contrat de bail projeté, mais devront toujours, durant les 99 ans (quatre-vingt-dix-neuf ans) du bail, respecter les affectations prévues ci-dessus. Toutes modifications de l'affectation d'un ou plusieurs local(aux) à usage mixte sera soumise à l'accord préalable du Fonds.

Pour l'application d'éventuelles enseignes, une demande d'autorisation est à introduire auprès du Fonds.

5.3 PRIX

Les surfaces bureau sont à céder ou louer par le Développeur sur le marché libre.

5.4 REVENTE EN COURS DE BAIL, DROIT DE PRÉEMPTION

Le Fonds bénéficie également d'un droit de préemption, au prix de l'offre sérieuse d'un tiers indépendant, durant toute la durée du bail.

Si le Fonds décide d'exercer son droit, le vendeur peut renoncer à la vente.

6 CONDITIONS DE COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS « MARCHÉ LIBRE »

6.1 MODALITÉS DE COMMERCIALISATION

Le Développeur organise librement la commercialisation des Logements Marché Libre, avec simplement le respect du droit de préemption du Fonds tel que prévu ci-dessous.

6.2 PRIX

Les Logements Marché Libre sont à céder par le Développeur à un prix qu'il fixe lui-même.

6.3 REVENTE EN COURS DE BAIL, DROIT DE PRÉEMPTION

Le Fonds bénéficie également d'un droit de préemption, au prix de l'offre sérieuse d'un tiers indépendant, durant toute la durée du bail.

Si le Fonds décide d'exercer son droit, le vendeur peut renoncer à la vente.

7 CONDITIONS DE COMMERCIALISATION DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT DE VOITURE (Mobility Hub)

Le Développeur respectivement le propriétaire ou l'exploitant devra appliquer une politique tarifaire équilibrée, permettant d'optimiser l'occupation du parking tout en garantissant son accessibilité.

- Les abonnements seront prioritairement réservés aux habitants et aux usagers professionnels du site ;
- Les abonnements pour des usagers externes ne pourront être accordés que sous forme de contrats précaires, renouvelables mensuellement ou semestriellement afin de garantir la disponibilité des places aux résidents et travailleurs du site ;
- L'exploitant devra maintenir à jour une liste d'attente permettant aux habitants et usagers professionnels d'obtenir une place dès qu'une disponibilité survient.

Le Fonds se réserve le droit d'adapter les différentes prescriptions du présent appel d'offres en fonction des évolutions et besoins futurs du site. De même, l'exploitant pourra soumettre une demande d'adaptation des exigences initiales, sous réserve qu'elle soit dûment justifiée et démontrée comme nécessaire à la bonne exploitation du site. Toute modification devra être validée par le Fonds et fera l'objet d'un avenant ou d'une mise à jour des conditions contractuelles, le cas échéant.

Le détail des prescriptions sera présenté dans une annexe transmise en Phase II désignation de cet appel à candidatures.

8 REMARQUES GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES SURFACES COMMERCIALISÉES

8.1 NOTICES DESCRIPTIVES

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 Développeur à l'acquéreur, et à celui que le Fonds, en sa qualité de Propriétaire, récupérera, soit à l'occasion de l'exercice de son droit de préemption, soit en fin de bail. Dans ce cadre, le Fonds disposera d'un droit d'approbation sur les Notices descriptives.

8.2 ACTE DE BASE ET RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'acte de base initial, avec son règlement de copropriété, est proposé par le Développeur et est soumis à l'accord préalable du Fonds.

Il prévoit notamment explicitement qu'il ne peut être modifié sans l'accord préalable du Fonds et pour autant qu'un projet lui ait été confié deux mois à l'avance.

Il en est de même des éventuels autres actes et documents généralement quelconques nécessaires à la mise en œuvre du Projet (acte de constitution ou d'octroi de servitude, contrat de réservation, garantie d'achèvement, ...).

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.

8.3 CAPACITÉ DE CONTRÔLE DU FONDS

En vue de permettre au Fonds d'exercer un contrôle efficace des présentes conditions de commercialisation, le Développeur s'engage à soumettre au Fonds les projets de contrat de réservation, d'acte de base, le modèle d'acte notarié de vente ainsi que le projet de règlement d'ordre intérieur en vue de l'approbation desdits documents par le Fonds ; ainsi que tous les projets des actes notariés de cession qu'il envisagera de passer. Faute d'avoir reçu une opposition formelle de la part du Fonds dans les 20 (vingt) jours ouvrés de la réception par ce dernier du projet d'acte notarié, l'agrément du Fonds est présumé. Le Développeur s'engage à informer le notaire appelé à passer lesdits actes de cession des présentes dispositions, ainsi que de l'obligation pour le Développeur de transmettre une copie de l'acte de cession final au Fonds. Le Fonds gardera confidentielles toutes informations reçues.

Le Fonds se réserve le droit de procéder à des contrôles permettant de vérifier le respect des conditions développées ci-dessus, tant à l'égard du Développeur que des acquéreurs.

Des montages destinés uniquement ou majoritairement à contourner les principes des obligations et restrictions prévues au présent document, ou ayant cet effet, 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, déduction faite d'une clause pénale indemnitaire forfaitaire de 100.000 € (cent mille euros) (indice des prix à la construction du STATEC d'octobre 2024), sans préjudice d'autres dommages et intérêts.