



**PROJET « GRÜNEWALD-STEICHEN »**

**Cahier des charges**

**B.13 Conditions économiques**

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



## Table des matières

<b>1. Conditions générales applicables à toutes les surfaces commercialisées .....</b>	<b>3</b>
1.1 modalités de cession – durée .....	3
1.2 modalités de cession – droit de préemption .....	3
1.3 modalités de cession - rachat en fin de bail .....	4
1.4 modalités concernant la redevance à payer au fonds.....	4
<b>2. conditions de cession des logements du programme du fonds kirchberg avec conditions d'acquisition et d'occupation .....</b>	<b>5</b>
2.1 introduction.....	5
2.2 prix.....	6
2.3 conditions d'acquisition et d'occupation relatives aux acquéreurs .....	6
2.4 revente en cours de bail, droit de préemption .....	8
2.5. Modes constructifs, aménagements, finitions et équipements, flexibilité du projet.....	9
<b>3. Conditions de commercialisation des surfaces tertiaires .....</b>	<b>10</b>
3.1 introduction.....	10
3.2 modalités de commercialisation .....	10
3.3 prix.....	11
3.4 revente en cours de bail, droit de préemption .....	11
<b>4. Conditions de commercialisation des surfaces « bureau ».....</b>	<b>11</b>
4.1 introduction.....	11
4.2 modalités de commercialisation .....	11
4.3 prix.....	11
4.4 revente en cours de bail, droit de préemption .....	11
<b>5. Conditions de commercialisation des logements « marche libre ».....</b>	<b>12</b>
5.1 modalités de commercialisation .....	12
5.2 prix.....	12
5.3 revente en cours de bail, droit de préemption .....	12
<b>6. Conditions de commercialisation des logements thematiques « dedies aux salarries » .....</b>	<b>12</b>
6.1 modalités de commercialisation .....	12
6.2 prix.....	12
6.3 revente en cours de bail, droit de préemption .....	12
<b>7. Conditions de commercialisation des emplacements de stationnement de voiture .....</b>	<b>12</b>
7.1 modalités de commercialisation .....	12
7.2 prix.....	13
7.3 revente en cours de bail, droit de préemption .....	13
<b>8. Remarques générales applicables à toutes les surfaces commercialisées .....</b>	<b>13</b>
8.1 notices descriptives .....	13
8.2 acte de base et règlement de copropriété.....	13
8.3 capacité de contrôle du fonds.....	14



## 1. CONDITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES SURFACES COMMERCIALISÉES

### 1.1 MODALITÉS DE CESSION – DURÉE

En ce qui concerne le **Lot 1**, la cession des surfaces par le Développeur se fera d'une part sous forme de **cession de (quotes-parts 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 respectivement vente d'immeubles construits (à défaut d'avoir vendu préalablement en état futur d'achèvement).

Néanmoins, dans le contexte des logements abordables dédiés aux salariés (programme provenant du Ministère du Logement – voir point 7), le Fonds se réserve le droit de prévoir que la durée est alignée ou conditionnée au maintien de la convention prévue entre le promoteur social et l'État (ou tout programme équivalent ou similaire qui le remplacerait), respectivement qu'en cas d'échéance de cette convention et sans renouvellement, les conditions et modalités doivent être adaptées au nouveau contexte.

Pour le **Lot 2**, la cession des surfaces par le Développeur se fera d'une part sous forme de **cession de (quotes-parts de) droits d'emphytéose et/ou de superficie** sur une durée de **35 ans** (trente-cinq 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, respectivement vente d'immeubles construits (à défaut d'avoir vendu préalablement en état futur d'achèvement).

De manière générale ou alternativement, pour certaines surfaces (les logements marchés libres, les surfaces mixtes et bureaux – voir points 4, 5 et 6), le Développeur peut rester Emphytéote et/ou superficière et propriétaire, et mettre en location les surfaces.

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 logements 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.

### 1.4 MODALITÉS CONCERNANT LA REDEVANCE À PAYER AU FONDS

(Base: indice construction 10/2024 (Luxembourg): 1.149,68)

Par principe, le paiement de la redevance (à indexer entre l'offre dans le cadre du présent appel à candidatures et la date de paiement complet) par le Développeur au Fonds s'effectuera en une fois et devra intervenir au plus tard dans le mois de la réception de la notification de l'autorisation de bâtir (sans que le Développeur ne puisse commencer l'exécution de cette autorisation avant d'avoir procédé audit paiement), sans préjudice de la fourniture d'une garantie bancaire à première demande pour 25% du montant total de cette redevance au jour de la signature de l'acte de concession des droits d'emphytéose et/ou de superficie sur le Terrain entre le Fonds et le Développeur.

Néanmoins, les **modalités de paiement de la redevance** due pour le bail emphytéotique pour le **LOT 2** ont été définies comme suit :

#### 1. Paiement initial (up-front) :

Un **tiers (1/3)** du montant total de la redevance devra être réglé **au moment de la réception de l'autorisation de bâtir** correspondante ( $t_0$ ).

Ce paiement est conditionné à la présentation d'une garantie bancaire équivalente à 25 % du montant total de la redevance au moment de l'acte.

#### 2. Paiements échelonnés :

Les deux tiers (2/3) restants de la redevance seront réglés sous forme de paiements annuels fixes, indexés. Le nombre d'annuités est de 30 et commence 5 années après la signature de l'acte ( $t_0+5$ ) et se terminera à la fin du bail, donc à la fin de l'année 35.

Ces paiements annuels sont calculés de la manière suivante :

$$RF_N = ((\text{deux tiers de la redevance proposée} / 30) / IPC_0) \times IPC_{N-1}$$

$RF_N$  = partie fixe de la redevance annuelle de l'année N

$IPC_0$  = indice des prix à la consommation publié par le STATEC (indice général rattaché à la base 01.01.1948) au moment de la signature de l'acte de concession du droit d'emphytéose

$IPC_{N-1}$  = indice des prix à la consommation de décembre de l'année N-1.

Les annuités sont à régler au plus tard le 15 janvier de l'année à laquelle elle se rapporte.

Autres clarifications :

- Logements Fonds Kirchberg (hormis les 10% à racheter par le Fonds – voir ci-après) :  
Redevance unique pour emphytéose : minimum 1.000,00 € / m<sup>2</sup> SCB.
- Logements Fonds Kirchberg : 10% à racheter par le Fonds :  
Pour les Logements Fonds Kirchberg qui pourraient être rachetés par le Fonds, le Développeur ne paie pas de redevance au Fonds en contrepartie des droits d'emphytéose et/ou de superficie.  
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) – Catégorie « construction » (et pas catégorie « VEFA »).  
Le Fonds se réserve le droit de choisir ces logements à acquérir.



- Logements marché Libre :  
Redevance unique pour emphytéose : minimum 3.400,00 € / m2 SCB
- Logements thématiques :  
Logements dédiés aux salariés d'un promoteur social ou de son mandataire : Dans une première étape, cette redevance est à payer par le développeur au Fonds pour la durée et le montant prévus dans la convention à établir entre promoteur social et l'État (normalement pour une durée de 50 ans), plafonnée à 50% du montant maximal éligible (« MME ») prévu par la loi dans le cas présent, vu l'emphytéose.  
Pour le surplus, une clause de complément de prix sera prévue afin de prendre en compte les conditions de maintien, respectivement renouvellement, à l'échéance de la première convention et des conventions successives à conclure pour toute la durée.  
Le développeur paiera donc au Fonds le montant prévu par la loi, au prorata de la durée de la convention par rapport à la durée totale de l'emphytéose (99 ans). Le Développeur va céder lesdits logements à un promoteur social ou à son mandataire au prix convenu et dans le respect des prescriptions et limites prévues dans la loi et le cahier des charges pour le développement des logements abordables du Ministère du Logement (Luxembourg). Ce promoteur social ou son mandataire sera le redevable du(des) complément(s) de prix en cours de bail suite au(x) renouvellement(s), modification(s) de(s) la convention et du cadre.
- Crèche :  
Redevance unique pour emphytéose : minimum 3.200,00 € / m2 SCB.
- Surfaces tertiaires Rez-de-chaussée (hors bureaux) :  
Redevance pour emphytéose : minimum 1.500,00 € / m2 SCB (par affectation)
- Bureaux :  
Redevance pour emphytéose : minimum 3.500,00€ / m2 SCB.

## 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) – Catégorie « Construction » (et non catégorie « VEFA »).

En cas de cession au Fonds, l'acte notarié à conclure dans les quatre mois de l'autorisation de bâtir 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 selon décision du Fonds.

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.

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.

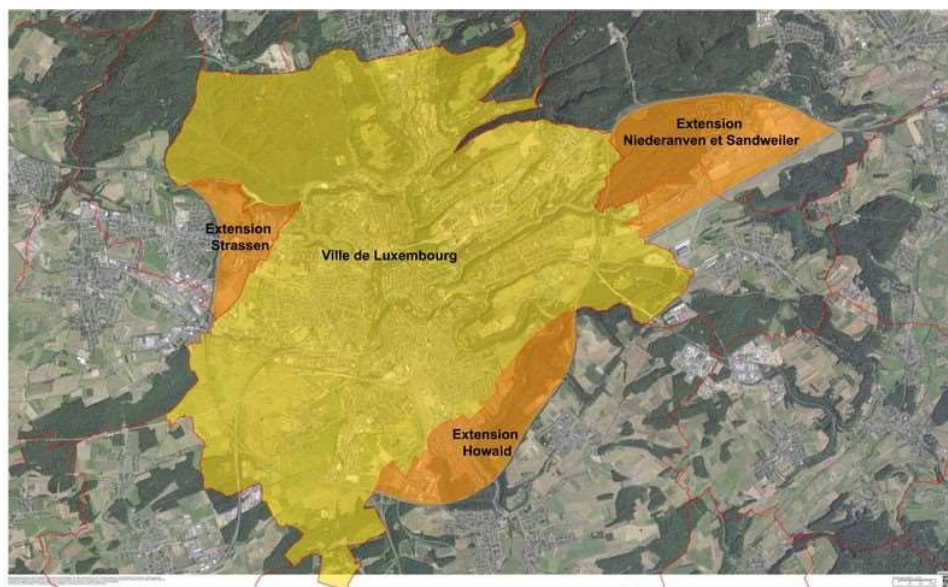


Figure 1 – Zone définie pour la condition de l'occupation rémunérée

## 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 3ème 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.

Il est à noter que l'emplacement et la cave rattachés au logement sont à inclure dans la vente dudit logement.

## 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 SURFACES TERTIAIRES

#### 3.1 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,...).

#### 3.2 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), resp. les 35 ans (trente-cinq ans) pour le Lot 2, 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.



### 3.3 PRIX

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

### 3.4 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.

Il est à noter que l'emplacement et la cave rattachés à la surface tertiaire sont à inclure dans la vente de celle-ci.

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

## 4. CONDITIONS DE COMMERCIALISATION DES SURFACES « BUREAU »

### 4.1 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, ...).

### 4.2 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 35 ans (trente-cinq 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.

### 4.3 PRIX

Les surfaces bureau 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.

Il est à noter que l'emplacement et la cave rattachés à la surface de bureaux sont à inclure dans la vente de celle-ci.

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



## 5. CONDITIONS DE COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS « MARCHE LIBRE »

### 5.1 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.

### 5.2 PRIX

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

### 5.3 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.

Il est à noter que l'emplacement et la cave rattachés au logement sont à inclure dans la vente dudit logement. Si le Fonds décide d'exercer son droit, le vendeur peut renoncer à la vente.

## 6. CONDITIONS DE COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS THEMATIQUES « DEDIES AUX SALARIES »

### 6.1 MODALITÉS DE COMMERCIALISATION

Le Développeur s'occupe de la commercialisation des Logements Thématiques Dédiés aux salariés à un promoteur social, avec simplement le respect de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

### 6.2 PRIX

Les Logements Thématiques Dédiés aux salariés sont à céder par le Développeur à un prix qu'un promoteur social serait prêt à payer dans le respect de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

### 6.3 REVENTE EN COURS DE BAIL, DROIT DE PRÉEMPTION

Dans le respect du droit en vigueur, 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

### 7.1 MODALITÉS DE COMMERCIALISATION

Le Développeur organise librement la commercialisation des emplacements de stationnement de voiture, avec simplement le respect des prix par typologie énumérés ci-dessous et du droit de préemption du Fonds tel que prévu ci-dessous. Le développeur doit en premier lieu proposer l'acquisition de l'emplacement à la fonction à laquelle il est rattaché d'après ratio PAG. En cas de non-intérêt, le développeur peut alors le proposer à un autre copropriétaire du site, soit Lot 1, soit Lot 2.

D'un ordre général, les emplacements ne peuvent être vendus qu'à des copropriétaires de de ce projet. Un (re)vente à un externe n'est donc pas possible. La location des emplacements par les copropriétaires n'est possible qu'à des usagers du site. Une sous-location n'est pas autorisée.

Afin de permettre au développeur du Lot 2 l'accès à des emplacements de parking se trouvant au Lot 1, celui-ci a le droit d'en acquérir auprès du développeur du Lot 1 et ceci au prix « Bureaux/commerces » indiqués ci-dessous.



## 7.2 PRIX

Les prix de vente des emplacements par typologie sont les suivants (indice des prix à la construction du STATEC d'octobre 2024, 1.149,68):

- Habitants Logements Marché libre : EUR 70.000,00 hTVA ;
- Habitants Logements Fonds : EUR 50.000,00 hTVA;
- Bureaux/commerces : EUR 90.000,00 hTVA ;
- Habitants Logements Thématiques Dédiées aux salariés : 50.000,00 hTVA. Pour chaque emplacement qui n'est pas vendu à un habitant de cette catégorie de logement, le développeur peut le vendre à d'autres copropriétaires du site au prix mentionnés ci-dessus, en s'obligeant de verser au Fonds 50% de la plus-value réalisée.

## 7.3 REVENTE EN COURS DE BAIL, DROIT DE PRÉEMPTION

Outre la vente des emplacements rattachés au programme de logements Fonds Kirchberg, 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. En ce qui concerne les emplacements de parking liés aux logements Fonds Kirchberg, ceux-ci feront partis du calcul de préemption du logement y relatif afin de déterminer sa valeur de préemption à payer par le Fonds.

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

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.

## 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 livré par le Développeur 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. 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.