

PROJET « GRÜNEWALD-STEICHEN »

Cahier des charges

**B.12 Principes applicables à la concession de droits
d'emphytéose et/ou de superficie**

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



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 pour le Lot 1 et 35 ans pour le Lot 2 ;
- 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, le Développeur doit fournir une garantie bancaire pour 25% du montant totale de la 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, et le paiement de la redevance 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).

- Le Développeur s'engage à respecter la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.
- 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.

- Le planning d'exécution est encadré comme suit :
 - o La durée des travaux pour le lot 1 (y compris place publique à aménager) est de 36 mois.
 - o La durée des travaux pour le lot 2 est de 36 mois.
 - o Le démarrage des travaux pour le lot 1 doit intervenir au plus tard dans les 6 mois de l'octroi de l'autorisation de bâtir.
 - o Le démarrage des travaux pour le lot 2 doit intervenir au plus tard dans les 6 mois de l'octroi de l'autorisation de bâtir.

Seuls les cas de force majeure, au sens jurisprudentiel, au savoir les événement imprévisible, insurmontable et indépendant du Développeur, ayant un impact sur le chemin critique du planning concerné, peuvent prolonger, de manière proportionnelle, la durée des travaux, sans que le Développeur puissent se prévaloir d'autres causes ou justifications.

- Le Développeur s'engage à coordonner les différents projets sélectionnés notamment entre les lots privatifs (lot 1) avec la place publique. Il en va de même pour le lot 1 et le projet d'aménagement de la venelle voisine. Ces frais d'adaptation sont à charge du Développeur du lot concerné par les adaptations sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée au Fonds.
- Le Développeur s'engage à rétrocéder la placette publique, faisant partie du Lot 1, au Fonds, une fois son exécution terminée respectivement une fois la réception acceptée par ce dernier et toutes les réserves levées. Le Développeur continuera à supporter la charge de la gestion tant que la réception et la levées des réserves n'auront pas eu lieu.
- 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 seront soumis pour approbation au Fonds. Le Développeur s'engage par ailleurs au respect strict de la réglementation en vigueur, aucune Modification Ponctuelle du PAP (MoPo) ne sera envisageable.
- Le Développeur s'engage, en ce qui concerne la réalisation de placette, à transmettre au Fonds un Avant-Projet Sommaire (APS) ainsi que par la suite un Avant-Projet Définitif (APD). Le Fonds se réserve le droit d'y émettre des adaptations, dans la limite du budget que le Développeur est alloué ce que le Développeur s'engage à exécuter. L'acte de cession entre le Développeur et le Fonds ne pourra être signé qu'après validation définitive de l'APS respectivement de l'APD du Développeur par le Fonds de la place publique. Le délai de construction de la place publique est compris dans le délai de construction du lot 1. Le Développeur retenu pour le lot 2 doit prendre en compte la durée maximale prévue pour la



construction du lot 1 pour sa planification.

- 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
 - o La mise en place d'un site internet reprenant les surfaces à vendre, les plans, les prix, les conditions d'acquisition et d'occupation, ...
 - o La mise à jour quotidienne du site sur base des surfaces encore disponibles
 - o L'établissement des plans de vente
 - o L'établissement et, le cas échéant, l'impression, des brochures de vente
 - o Les communications dans la presse dans les différentes langues du pays
 - o La promotion
 - o La mise en place des supports humains (agent immobilier) et logistiques (bureau de vente)
 - o La contractualisation (signature des contrats de réservation)
 - o ...
- Une garantie d'achèvement émise par un établissement bancaire couvrant, pour l'ensemble des lots (Lots 1 et 2) le montant de 38.500.000,00 euros soit couvrant 50% du coût du Projet (estimé à 77.000.000,00 euros, sans que cette estimation n'engage le Fonds) ;
Pour le lot 1 uniquement, une garantie bancaire émise par un établissement bancaire d'un montant de 29.500.000,00 euros ;
Pour le lot 2 uniquement, une garantie bancaire émise par un établissement bancaire d'un montant de 9.000.000,00 euros ;
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.
- Une garantie bancaire d'achèvement exclusivement, et de manière distincte de la garantie bancaire d'achèvement liée aux constructions, pour la place publique devra être remise par le Développeur d'un montant équivalent à 360.000 €, calculée sur la base de 50% de la surface soit 450 euros du mètre carré.
- 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 :
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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
- Dans l'hypothèse où le Fonds souhaite acquérir des logements, il sera libre de choisir la typologie de logements à acquérir, ce que le Développeur accepte.
- 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 calendrier.
- 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. Elle sera 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.