



### **ANNEXE 3.5**

#### **PRINCIPE DE GARANTIE BANCAIRE**

En garantie de ses engagements d'achèvement, le développeur devra remettre au Fonds une garantie de bonne exécution à première demande d'un établissement de crédit agréé dans la Communauté européenne (le Garant).

Dans le cadre du présent appel à candidature, en Phase I de sélection le développeur fournira une lettre d'intention du Garant par laquelle ce dernier déclare son intention de s'engager dans les termes et conditions du modèle de garantie bancaire, tel que repris ci-dessous.

Le Garant devra s'engager à payer, en cas d'inexécution par le développeur de son obligation d'achèvement, les sommes nécessaires à l'Achèvement des Bâtiments conformément aux termes du présent cahier des charges.

La valeur de la garantie bancaire, pour l'ensemble des lots (1 et 2) du projet « Grünewald-Steichen », est de :  
**38.860.000,00 €** (Trente-huit millions huit cent soixante mille euros)

La valeur de la garantie bancaire en cas de réalisation uniquement du Lot 1 (aménagements extérieurs de la place publique incl.), est de :  
**29.860.000,00 €** (Vingt-neuf millions huit cent soixante mille euros)

La valeur de la garantie bancaire en cas de réalisation uniquement du Lot 2, est de :  
**9.000.000,00 €** (Neuf millions euros)

Cet engagement du Garant débutera lors de la signature du bail emphytéotique entre le développeur et le Fonds.

**Modèle de garantie bancaire :**

Etablie à Luxembourg, le .....

Portant sur l'achèvement du/des lot(s) du projet immobilier mixte « Grünewald-Steichen » sur le plateau de Kirchberg dont la réalisation a été confiée à :

[investisseur-développeur ]

ci-après dénommé le « **Développeur** » ;

aux termes d'un appel à candidatures lancé par le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg (ci-après dénommé le « **Fonds** »), établissement public créé et régi par la loi modifiée du 7 août 1961, comprenant notamment :

- les indications sur le dossier de candidature à fournir par le Développeur ,
- la procédure de désignation du Développeur ,
- les principales clauses du bail emphytéotique,

Ces documents, ensemble avec l'offre du Développeur formant le contrat conclu entre ce dernier et le Fonds (ci-après dénommé le « **Contrat** »), et dont copies ont été remises à :

[BANQUE]

ci-après dénommée le « **Garant** »

Le Garant se porte caution solidaire du Développeur en faveur du Fonds aux clauses et conditions suivantes :

- 1) Le Garant s'engage à payer, en cas d'inexécution par le Développeur de son obligation d'achèvement, les sommes nécessaires à l'achèvement complet des constructions conformément aux termes du Contrat, sans toutefois que cette somme ne puisse excéder :  
**38.860.000,00 € (Trente-huit millions huit cent soixante mille euros)** pour la réalisation des lots 1 et 2 ;  
**29.860.000,00 € (Vingt-neuf millions huit cent soixante mille euros)** pour la réalisation du Lot 1 uniquement ;  
**9.000.000,00 € (neuf millions euros)** pour la réalisation du lot 2 uniquement.
- 2) Cet engagement du Garant débutera lors de la signature du bail emphytéotique entre le Développeur et le Fonds.

- 3) La garantie d'achèvement ne pourra être invoquée par le Fonds que sur constatation du défaut d'achèvement, soit par les parties en cause (Développeur, Fonds, Garant), soit par une personne qualifiée.
  - a) La constatation par les parties fera l'objet d'un procès-verbal dont un exemplaire dûment signé sera à remettre au Garant.
  - b) La constatation par une personne qualifiée se fera en cas de non-accord entre les parties. Cette personne sera désignée soit par les parties, soit à la requête de toutes les parties, sinon de la partie la plus diligente, les autres dûment appelées, par ordonnance du président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.
  - c) La constatation du défaut d'achèvement fera l'objet, par la personne qualifiée ainsi désignée, d'un rapport motivé à remettre aux Développeur, Fonds et Garant.
  - d) En cas d'exécution de la garantie d'achèvement, l'achèvement se fera sous le contrôle du Fonds. Lorsque l'achèvement devra se faire pour une raison quelconque par d'autres architectes, entrepreneurs et artisans que ceux engagés par le Développeur, ceux-ci doivent être agréés par le Fonds et le Garant à qui leurs devis des travaux auront été communiqués.
  - e) Le Garant paiera, après contrôle, les factures visées par le Fonds ou par une personne mandatée par celui-ci. Le Garant n'assumera ni les obligations de maître de l'ouvrage, ni les obligations de garantie en raison des vices de construction.
- 4) La garantie d'achèvement pourra également être invoquée par le Fonds lorsqu'il apparaîtra de façon certaine que le Développeur aura abandonné le chantier et/ou que les délais stipulés au Contrat ne pourront pas être respectés en raison de l'attitude défaillante du Développeur.
- 5) À tout moment, quel que soit l'avancement des travaux, le Garant et le Fonds auront le droit de procéder à tout contrôle et vérification qu'ils jugeront utiles.

Au cas où un bureau de contrôle sera chargé du suivi des travaux, les rapports dudit bureau de contrôle devront être transmis incessamment au Fonds.
- 6) En toute circonstance, le Garant peut refuser aussi longtemps l'exécution de son engagement que le Fonds resterait en défaut d'exécuter les obligations qui lui incombent en vertu du Contrat.
- 7) Le Garant ne pourra refuser au Fonds le bénéfice de l'achèvement des constructions que lorsqu'il serait établi que celles-ci ne peuvent être réalisées matériellement ou juridiquement.
- 8) Hormis l'hypothèse qui précède, l'engagement du Garant à l'égard du Fonds prendra fin à la première des deux dates que sont :
  - a) Hormis la garantie pour la bonne exécution des espaces extérieur commun, l'engagement du Garant prendra fin 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.
  - b) Cinq (5) ans après la signature du Contrat, le Fonds pouvant invoquer la garantie d'achèvement dans les conditions définies par la présente, pendant ces cinq ans, étant encore entendu qu'au cas où le Fonds aurait invoqué la garantie d'achèvement endéans ce délai, les paiements que le Garant devra effectuer pourront s'étendre au-delà de ce délai de cinq ans ;
    - (i) L'achèvement complet des immeubles conformément au Contrat, achèvement qui sera constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée.



(ii) L'achèvement complet des immeubles fera l'objet d'un constat dont un exemplaire dûment signé par les parties sera à remettre au Garant.

(iii) Lorsqu'il n'y aura pas accord entre les parties, la constatation sera faite par une personne qualifiée. Cette personne sera désignée soit par les parties, soit à la requête de toutes les parties, sinon de la partie la plus diligente, les autres dûment appelées, par ordonnance du président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

(iv) La constatation de l'achèvement fera l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'un rapport motivé à remettre au Développeur, Fonds et Garant.

- 9) La présente garantie est soumise au droit luxembourgeois et les parties attribuent expressément compétence aux tribunaux de Luxembourg au Grand-Duché de Luxembourg pour tout litige pouvant en découler.

Fait en trois originaux à Luxembourg, le .....

---

CACHET, ET SIGNATURE