

PRÉSENTATION DU PROJET

La société réalise en collaboration avec le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK), un projet comprenant quelque 900 logements, dont 450 par la Société, au *Domaine du Kiem*.

Les appartements seront construits conformément aux critères prévalant pour les immeubles passifs (classe énergétique A). Les 3 résidences Coxa, Naos et Reda comprennent au total 88 appartements, dont 70 destinés à la vente et 18 destinés à la location. La fin des travaux est prévue au printemps 2020.

La résidence *Coxa* comporte 24 appartements :

- 18 appartements à 2 chambres à coucher : +/- 72 – 86 m²
- 6 appartements à 3 chambres à coucher : +/- 110 – 133 m²

La résidence *Naos* comprend 18 appartements destinés à la location sociale et 32 appartements accessibles à la propriété. Les appartements destinés à la vente se composent comme suit :

- 1 appartement à 1 chambre à coucher : +/- 63 m²
- 17 appartements à 2 chambres à coucher : +/- 77 – 91 m²
- 13 appartements à 3 chambres à coucher : +/- 96 – 115 m²
- 1 appartement à 4 chambres à coucher : +/- 134 m²




La résidence *Reda* est constituée de 14 appartements :

- 1 appartement à 1 chambre à coucher : +/- 63 m²
- 8 appartements à 2 chambres à coucher : +/- 73 – 82 m²
- 5 appartements à 3 chambres à coucher : +/- 102 – 109 m²

Les conditions essentielles des actes de vente notariés sont reprises ci-après.

CONDITIONS DE VENTE

Les logements construits par la SNHBM sont vendus à des personnes :

-  qui ne sont pas propriétaire d'un autre logement
-  auxquelles l'appartement servira d'habitation effective, principale et permanente
-  qui remplissent, en principe, les conditions de revenu et de fortune prescrites pour l'obtention des aides étatiques au logement

L'acquéreur s'engage à occuper personnellement le logement pendant toute la durée du droit de préemption, c'est-à-dire **99 ans**. Pendant cette période, il lui est interdit de le vendre, de le donner en location ou de le laisser libre d'occupation.

REVENTE ET DROIT DE PRÉEMPTION

Au cas où le propriétaire souhaite revendre le logement, la Société bénéficie d'un droit de préemption **de 99 ans**.

Si la Société exerce son droit de préemption, le prix de rachat du logement sera égal au prix que l'acquéreur a payé, majoré du coût des travaux supplémentaires réalisés par l'acquéreur et la majoration du prix due à l'évolution de l'indice du coût de la construction. Ne sont retenues toutefois que les majorations de l'indice intervenues après la 3^{ème} année qui suit l'achèvement de la construction.

La moins-value normale résultant de l'usure de l'immeuble vendu, ainsi que toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des occupants sont déduites du prix majoré.

En cas de revente du logement endéans le délai de **99 ans**, l'acquéreur devra restituer à la Société les primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui lui auraient été alloués ou simplement bonifiés.

TRAVAUX MODIFICATIFS ET COMPLÉMENTAIRES

En principe, l'acquéreur ne peut exiger que des modifications soient apportées au logement tel que décrit dans le descriptif et aux plans qui sont annexés au contrat de vente.

Toutefois, dans le cas où l'acquéreur, avant l'achèvement des travaux, désire que des modifications soient apportées à son logement ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser par écrit à la Société qui appréciera si les modifications demandées sont réalisables. Dans ce cas, la Société établira un devis qu'elle notifiera à l'acheteur pour accord et elle donnera directement aux entrepreneurs les instructions nécessaires à la réalisation des travaux. Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires s'ajoute au prix de vente.

DROIT D'EMPHYTÉOSE

a) Généralités

Les logements construits à *Luxembourg – Domaine du Kiem, Kirchberg* sont vendus sous le régime du droit d'emphytéose. Ce droit concerne uniquement le terrain ; l'immeuble est vendu en pleine propriété. Il s'agit d'un droit à longue durée conclu pour 99 ans. L'emphytéote, c'est-à-dire le locataire, a la pleine jouissance du terrain sous condition de payer une redevance annuelle.

L'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds ; il a donc la faculté de céder son droit gratuitement ou à titre onéreux, de l'hypothéquer et de le grever de servitudes pour la durée de sa jouissance. Il s'oblige et oblige ses héritiers à ne rien faire qui puisse diminuer la valeur du terrain faisant l'objet du contrat de bail.

Le droit d'emphytéose prendra fin de plein droit au cas où la Société exerce son droit de préemption. Dans ce cas il ne sera dû aucune indemnité à l'emphytéote du fait de la cessation de l'emphytéose.



b) Redevance annuelle

Le droit est consenti moyennant une redevance annuelle de 27 euros pour un appartement et de 2,73 euros pour un emplacement de voiture au nombre indice cent (100) de l'indice des prix à la consommation (actuellement 227,36 euros pour un appartement et 22,99 euros pour un emplacement).

Les redevances ci-avant varieront en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation et seront adaptées en conséquence de plein droit.

c) Expiration du droit d'emphytéose

À l'expiration du droit d'emphytéose, la Société peut:

-  soit proposer une prolongation du droit pour une durée et à des conditions à déterminer entre parties;
-  soit reprendre les constructions érigées sur les terrains loués à charge pour elle d'en rembourser la valeur du gros œuvre fermé telle qu'elle existera à la fin du droit. (La valeur des terrains ne sera pas prise en considération pour la fixation du prix de rachat.)