

Résidence TALITA

PRÉSENTATION DU PROJET

La Société réalise en collaboration avec le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK), un projet de construction à caractère purement résidentiel dans le quartier Reimerwee.

Au total, trois ensembles seront construits par la Société et leur conception a été réalisée par 3 bureaux d'architectes différents. Un premier ensemble avec 4 résidences se trouve actuellement en cours de construction, dont 3 résidences sont déjà vendues et dont une est destinée à la location sociale.

La réalisation du deuxième ensemble est désormais lancée grâce au début des travaux de construction de deux nouvelles résidences :

- La résidence TALITA avec 25 appartements (vente).
- La résidence RESHA avec 23 appartements (location sociale).

Ce deuxième ensemble comptera encore 4 autres résidences dont les travaux seront entamés ultérieurement et la conception de ce projet a été réalisée par le bureau d'architecture SteinmetzDeMeyer.

LA RÉSIDENCE TALITA

La résidence TALITA est composée comme suit :

- 18 appartements à 2 chambres à coucher dont 3 duplex (de 73 m² à 84 m²)
- 6 appartements à 3 chambres à coucher (de 95 m² à 116 m²)
- 1 appartement à 4 chambres à coucher (de 119 m²)

Avec des surfaces utiles d'habitation de 73 m² à 119 m², les logements répondent aux critères de la loi concernant l'aide au logement. Les candidats-acquéreurs qui sont éligibles aux aides aux logements peuvent ainsi bénéficier d'une prime de construction. Si tel est le cas, l'acquéreur aura droit à une prime d'Aide à la construction d'ensembles fixée à 30.659 euros.

25 emplacements sont également disponibles au souterrain de la résidence. Chaque acquéreur d'un appartement peut ainsi acquérir un emplacement, s'il le souhaite.

Les résidences sont construites conformément aux critères prévalant pour les immeubles passifs (classe énergétique A).



CALENDRIER DE CHANTIER

Les travaux de ce projet de construction débuteront en décembre 2018 et devraient être achevés au premier trimestre 2021. La remise des clés aura lieu au printemps 2021.

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

CONDITIONS DE VENTE

La vente des logements est réservée aux personnes qui viennent de recevoir une lettre de la part du service Ventes pour les appartements disponibles à ce jour.

Les logements sont vendus à des personnes :

- ✎ qui ne sont pas propriétaires d'un autre logement (ou qui s'engagent à vendre leur logement actuel au plus tard 3 mois après la remise des clés)
- ✎ auxquelles le logement 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

DROIT DE PRÉEMPTION

L'acquéreur s'engage à occuper personnellement l'appartement pendant une durée définie de **99 ans**. Pendant cette période, il lui est interdit de donner le logement en location ou de le laisser libre d'occupation. Au cas où le propriétaire souhaite vendre son immeuble avant le délai ci-avant indiqué, la Société bénéficie d'un droit de préemption.

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 3ème 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.

DROIT D'EMPHYTÉOSE

Les logements construits à Luxembourg – Reimerwee, 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 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.

L'emphytéote, c.-à-d. le locataire, a la pleine jouissance du terrain sous condition de payer une redevance annuelle. Actuellement, les loyers annuels s'élèvent à 233,05 euros pour un appartement et à 23,56 euros pour un emplacement. Ces loyers varient en fonction de l'indice des prix à la consommation.

À l'expiration du droit d'emphytéose, la Société peut soit proposer une prolongation du droit, 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 bail.

FINANCEMENT

Le candidat-acquéreur doit faire lui-même les démarches auprès d'une banque de son choix pour obtenir le crédit nécessaire au financement de son logement. La Société n'accorde pas de crédits et n'intervient donc pas dans le financement du logement.

DESCRIPTION

Les appartements de 2 à 3 chambres à coucher disposent d'un hall, d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle de bains et d'un WC séparé (parfois même d'une salle de douche supplémentaire), ainsi que d'une terrasse ou d'une loggia.

Les duplex sont composés comme suit :

- Au RDC : hall d'entrée, cuisine, débarras, WC séparé et séjour avec terrasse
- Au 1^{er} étage : 2 chambres à coucher, salle de bains.

Les appartements du 4^e étage disposent même d'une terrasse et d'un balcon.

Une buanderie commune est disponible au sous-sol et une cave privative est également attribuée à chaque logement.

Les brochures avec plans et surfaces des pièces peuvent être consultées sur notre site internet <https://snhbm.lu/projet/kirchberg-reimerwee/>.

PRIX

Nos logements sont vendus dans un état de finition complète, mais sans aménagement de la cuisine, ni peinture intérieure.

✓ Les appartements

Les prix des 25 appartements varient entre 331.825 euros et 517.491 euros TTC 17%.

Après prise en considération du taux super-réduit de 3% de TVA et si le candidat-acquéreur bénéficie d'une prime de construction, il payera le prix de vente subventionné qui varie de **261.461 euros et 436.832 euros TTC**.

Toutefois, veuillez noter que le montant total de la faveur fiscale résultant de l'application du taux super-réduit de 3% ne peut pas excéder 50.000 euros par logement créé.

Ainsi, pour les appartements 101, 100, 108, 130, 143 et 140 le plafond de 50.000 euros est atteint.

Exemple 1 : Le prix de vente TTC 17% de l'appartement 140 s'élève à 517.491 euros. L'application du taux super-réduit de 3% de TVA engendre l'atteinte du plafond des 50.000 euros de TVA remboursée.

Pour ce cas de figure, le prix de vente final est calculé comme suit :

	Prix de vente subventionné *	Prix non subventionné
Prix de vente TTC 17%	517.491 euros	517.491 euros
Remboursement TVA	- 50.000 euros <i>(et non pas 61.922 euros**)</i>	- 50.000 euros <i>(et non pas 61.922 euros**)</i>
Prix de vente TTC 3%	= 467.491 euros	= 467.491 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 30.659 euros <i>(uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)</i>	pas applicable
Prix de vente final	= 436.832 euros	= 467.491 euros

* prix subventionné : prix à payer si vous recevez une prime de construction de l'État

** différence entre TVA 3% et TVA 17%

*** uniquement déduite si vous recevez une prime de construction de l'État

Exemple 2 : Le prix de vente TTC 17% de l'appartement 118 s'élève à 416.559 euros. L'application du taux super-réduit de 3% de TVA ne permet pas d'atteindre le plafond des 50.000 euros de TVA remboursée. Ainsi, le prix de vente TTC 3% s'élève à 366.714 euros.

Pour ce cas de figure, le prix de vente final est calculé comme suit :

	Prix subventionné *	Prix non subventionné
Prix de vente TTC 17%	= 416.559 euros	= 416.559 euros
Remboursement TVA **	- 49.845 euros	- 49.845 euros
Prix de vente TTC 3%	= 366.714 euros	= 366.714 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 30.659 euros <i>(uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)</i>	pas applicable
Prix de vente final	= 336.055 euros	= 366.714 euros

* prix subventionné : prix à payer si vous recevez une prime de construction de l'État

** différence entre TVA 3% et TVA 17%

*** uniquement déduite si vous recevez une prime de construction de l'État

La liste des prix de ces 25 logements peut être consultée sur notre site internet : <https://snhbm.lu/projet/kirchberg-reimerwee/>.

✓ Les emplacements

Les prix des emplacements varient entre 32.683 euros et 40.953 euros TVA 17%.