

## NIEDERKORN *rue de Pétange*

### Présentation du projet

La Société réalise en collaboration avec la Ville de Differdange, un projet de construction avec au total 22 appartements et 30 maisons unifamiliales à proximité de la rue de Pétange à Niederkorn. 14 des 22 appartements sont destinés à la location sociale ; les 8 autres sont destinés à la vente.

#### Détails sur ce projet de construction

Type d'informations	Résidence	Maisons unifamiliales				
Noms / groupes	Zéolite	Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4	Groupe 5
Unités	8	8	7	4	4	7
- Unités à 2 chambres	2	-	-	-	-	-
- Unités à 3 chambres	4	-	-	-	-	-
- Unités à 4 chambres	2	8	7	4	4	7
Surface utile *	77 - 119 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Classe énergétique NZEB	x	x	x	x	x	x
Balcons ou terrasses	x	x	x	x	x	x
Cave	x	x	-	-	-	x
Emplacements	12	-	-	-	-	-
Garage / Carport	-	garage au sous-sol	carport	garage à côté	garage à côté	garage au sous-sol
Jardins privatifs	-	x	x	x	x	x
Abris poubelle	-	-	x	-	-	-
Abris de jardin**	-	en option	en option	en option	en option	en option
Marquise**	-	en option	en option	en option	en option	en option
Salle de douche (combles)**	-	en option	en option	en option	en option	en option

#### Calendrier du chantier

Type d'informations	Résidence	Maisons unifamiliales
Noms / groupes	Zéolite	Tous les groupes
Début de chantier	octobre 2019	début juin 2020
Fin du gros-oeuvre	mars 2020	début 2021
Remise des clés ***	décembre 2021	2 <sup>e</sup> semestre 2022

#### Légendes

x : s'applique

- : ne s'applique pas

\* : Tous les logements répondent aux critères de la loi concernant l'aide au logement.

\*\* : aménagements en option (cf. prix ci-dessous)

\*\*\* : Ces délais ont un caractère purement indicatif et ne constituent pas un quelconque engagement de la part de la SNHBM. Les délais définitifs seront prévus dans l'acte authentique.

### Prix et disponibilités

Pour de plus amples détails relatifs aux prix de vente et disponibilités, veuillez consulter la liste des prix ainsi que la présentation de la séance d'information du 8 janvier 2020 sur notre site internet :

[www.snhbm.lu/projet/niederkorn-rue-de-petange/](http://www.snhbm.lu/projet/niederkorn-rue-de-petange/)

Options	Prix TTC (17%)
Abri de jardin	6.500 €
Marquise	5.900 €
Salle de douche (combles)	13.400 €

## Conditions et critères de la SNHBM

Pour acquérir un logement auprès de la Société, les conditions générales et critères standards ci-dessous sont à respecter.

### Conditions générales

- Les logements sont vendus sous le régime du droit d'emphytéose.
- La SNHBM dispose d'un droit de préemption (99 ans).
- Toute location est interdite.
- Le logement ne peut pas être inhabité.

### Critères standards

- Un minimum de 60% des acquéreurs doivent obtenir une prime de construction de l'État.
- Le plafond de revenus de la SNHBM doit être respecté.
- Ne pas être propriétaire au Luxembourg et/ou à l'étranger (ou s'engager à vendre son logement actuel au plus tard 3 mois après la remise des clés).

La procédure de sélection pour les projets en étroite collaboration avec les communes sont disponibles en ligne sur :

[www.snhbm.lu/nos-conditions/](http://www.snhbm.lu/nos-conditions/)

## 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 Niederkorn *rue de Pétange* 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 437,94 € pour une maison, à 236,49 € pour un appartement et à 23,91 € 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. □