

## **CONTRAT DE RESERVATION Immeuble 29 A à Esch-sur-Alzette**

Entre les soussignés :

La société **IKO REAL ESTATE**, société en commandite par actions, ayant son siège social 22 rue des Bruyeres, L-1274 Howald, Grand-Duché de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 106 059 représentée par son associé gérant commandite **IKO RE MANAGER**, société anonyme ayant son siège 22 rue des Bruyeres, L-1274 Howald, Grand-Duché de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B 106 058, elle-même représentée par Monsieur Eric Lux, Administrateur-Délégué et Monsieur Romain Bontemps, Administrateur,

Ou toute société créée ultérieurement et pouvant se substituer à cette dernière.

Ci-après dénommée le « **Réservant** » d'une part, et

L'**Administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette** (matricule 0000 5132 045 99), établie en sa maison communale sise L-4138 d'Esch-sur-Alzette, Place de l'Hôtel de Ville, représentée par son Collège des Bourgmestre et Échevins actuellement en fonctions, à savoir :

Monsieur Georges Mischo, bourgmestre ;

Monsieur Martin Kox, échevin ;

Monsieur André Zwally, échevin ;

Monsieur Pierre-Marc Knaff, échevin ;

Monsieur Christian Weis, échevin ;

Ci-après dénommé le « **Réservataire** » d'autre part,

Le Réservant et le Réservataire étant ci-après ensemble désignés les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** ».

Les Parties ont conclu une convention portant sur la mise en œuvre et l'exécution du PAP NQ « Rout Lëns », ci-après désignée la « **Convention d'Exécution** » (Cf. Annexe 1), le 30 septembre 2022 comprenant notamment l'application du plan directeur sectoriel « logement » conformément à la loi modifiée du 17 avril 2018. La Convention d'Exécution en son article 10 fixe toutes les modalités générales de répartition, de prix et de gestion des logements à coût modéré et l'engagement du Réservataire d'acquérir certains lots du PAP auprès du Réservant.

La Convention d'Exécution précise notamment dans son article 10 que des « *convention spécifiques séparées de chacun des lots (...) seront établies entre l'Initiateur du projet et la Ville* », il a été convenu entre les Parties, que le présent Contrat est à considérer comme constituant une telle convention spécifique séparée par lot, notamment le lot 29A.

C'est dans ce contexte que les Parties ont convenu de conclure le présent contrat de réservation (ci-après le « **Contrat** »), conformément à l'article 1601-13 du Code civil, et qui a comme objet exclusif la réservation par le Réservant au profit du Réservataire d'une partie du terrain ci-après désigné le « **Terrain** » et la « **Construction** », tels que ces termes sont ainsi définis ci-après, en vue d'une vente en l'état futur d'achèvement, qui sera le cas échéant constatée dans un acte de vente notarié ultérieur aux termes et aux conditions définitives y contenues.

Les lots 29A, 29B et 30 se situent sur un lot de parking souterrain commun de deux niveaux en sous-sol, sur un ensemble de parcelles, au lieudit « Rue d'Audun », section C d'Esch Sud, d'une contenance totale de 89 ares et 52 centiares, inscrites au cadastre comme suit :

- n° 660/5183 de 69 ares et 46 centiares,
- n° 660/5182 de 20 ares et 06 centiares,

Le lot de parking souterrain ainsi que les lots 29B et 30 forment une copropriété ci-après la « **Copropriété** ».

Le présent Contrat porte sur l'acquisition par le Réservataire du lot 29A, faisant partie de la parcelle n° 660/5182, tel que défini dans le PAP NQ « Rout Lëns » et conformément à l'exigence d'une « convention spécifique » définie dans les articles 10 et 11 de la Convention d'Exécution annexée au présent.

PAR RAPPORT AU LOT 29A, ENTRE LES PARTIES IL A ETE CONVENU ET ACCEPTE CE QUI SUIT:

## ARTICLE 1 - OBJET

Le Réservant réserve au Réservataire, qui accepte, une partie du terrain à bâtir sis sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette faisant parti de la parcelle 660/5182, au lieudit « Rue d'Audun », section C d'Esch Sud, d'une contenance de 69 ares 46 centiares selon le mesurage actuel (Annexe 2.1). Les parcelles formant la Copropriété font l'objet d'un projet de réunion de parcelles et le lot 29A fait quant à lui l'objet d'un projet de morcellement (Annexe 2.2) dans le cadre duquel son numéro de parcelle est le suivant : 660/5246, d'une contenance de 13 ares 37 centiares, et qui est désignée ci-après le « **Terrain** ».

Le Réservant réserve au Réservataire, qui accepte, la construction « clés en main » sur le Terrain de 13 ares 37 centiares défini ci-dessus d'un immeuble en état futur d'achèvement à usage d'habitation, plus amplement désigné ci-après :

- **Bâtiment lot 29A comportant 43 logements**  
(Cf. décomposition dans le tableau de surface prévisionnel joint en Annexe 3)  
Pour une surface constructible brute (SCB) totale d'environ 5 036 m<sup>2</sup>,
- **43 caves individuelles,**
- **43 emplacements intérieurs de parking,**
- **16 emplacements supplémentaires en superposition du lot 29A.**

(La « **Construction** » ou le « **Bâtiment Lot 29A** »)

Il est précisé que le Bâtiment Lot 29A est réservé en totalité et en pleine propriété par le Réservataire ainsi que les emplacements intérieurs de parking en sous-sol sur deux niveaux.

Les caves seront, quant à elles, situées dans la Copropriété formée par les lots 29B et 30 ainsi que par le parking souterrain, tels que mentionnés dans le préambule ci-avant, de sorte que les caves seront définies par le cadastre vertical et que les surfaces des plans de vente des caves seront conformes au futur cadastre vertical (les « **Lots Caves** »).

Les Lots Caves comprennent des millièmes de copropriété dans les parties communes qui seront rattachées à ces Lots Caves. Ces Lots Caves forment un ensemble avec d'autres lots faisant partie de la Copropriété susmentionnée, l'ensemble faisant partie de la Construction projetée.

Le **Réservataire** déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et déclare l'accepter.

Le Réservant transmettra au Réservataire au moment de la signature de l'acte notarié un projet de cadastre vertical. Dans la mesure où le Bâtiment Lot 29A est cédé en pleine propriété au Réservataire (étant entendu que les Lots Caves forment une copropriété), le Réservataire accepte expressément que le projet de cadastre vertical n'aura pas fait l'objet d'une validation par l'Administration du Cadastre et de la Topographie et qu'aucun acte de base/règlement de copropriété ne sera conclu à ce titre. Le projet de cadastre vertical aura simplement pour but d'indiquer la découpe projetée des millièmes par lots privatifs, en perspective notamment d'une future éventuelle mise en copropriété des lots constituant le Bâtiment Lot 29A par le Réservataire.

Le projet de cadastre vertical sera établi sur base des plans de vente (Annexe 4), tels que déposés pour l'autorisation de bâtir et préalablement acceptés par le Réservataire.

Le Terrain et la Construction seront désignés ci-après ensemble l' « **Immeuble** ».

La vente de l'Immeuble faisant l'objet du présent Contrat ne sera conclue et constatée par acte notarié qu'en cas de réalisation des deux conditions suspensives suivantes :

- Obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires et purgées de tous recours pour la réalisation de la Construction ; et
- Obtention d'une garantie d'achèvement ou d'une garantie de remboursement.

L'acte de de vente devra être passé endéans le délai défini à l'Article 3.

Il est entendu que le Réservant construira l'Immeuble selon les plans du dossier d'autorisation de bâtir qui ont été délivrés par la Ville d'Esch-sur-Alzette et qui pourront comporter des modifications par rapport aux Plans de Vente.

Si les conditions suspensives ne sont pas réalisées au 1<sup>er</sup> décembre 2023, les Parties s'engagent de bonne foi à convenir d'un nouveau délai permettant la prorogation du présent Contrat sous réserve de l'approbation du Conseil Communal susceptible de se tenir en janvier 2024. A défaut, les stipulations de l'article 19.2 s'appliquent.

Le Réservant déclare que le Terrain se situe sur un ancien site industriel dénommé « Rout Lëns ». Le Terrain a été réhabilité en vue des usages prévus par le projet d'aménagement particulier « Rout Lëns ». Le rapport final de certification du niveau d'assainissement établi

par l'Organisme Agréé FONDASOL sera remis au Réservataire avant la signature de l'acte de vente notarié.

## **ARTICLE 2 - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

Le Bâtiment lot 29A et les Lots Caves seront livrés dans un état conforme à la notice descriptive, telle que définie ci-après, ainsi qu'aux plans de vente figurant en annexe du Contrat. Il est entendu entre les Parties que les plans de vente, ci-après les « **Plans de Vente** » (Annexe 4), sont désignés ci-dessus présentés par niveau complet et non par logement distinct.

Comme précisé à l'article 10 de la Convention d'Exécution, le projet sera présenté au Réservataire au stade d'avant-projet sommaire et au stade d'avant-projet définitif pour approbation de principe, avant l'introduction du dossier d'autorisation de bâtir au service de police des bâtisses de la Ville d'Esch-sur-Alzette, ici le Réservataire.

Le Réservataire reconnaît avoir pris connaissance des Plans de Vente ainsi que de la notice descriptive provisoire (figurant en Annexe 5) de la Construction et déclare les accepter expressément. Ces éléments sont annexés au présent Contrat, faisant partie intégrante de ce dernier, et qui sont relatives au lieu, à la nature et à la qualité de l'Immeuble ainsi qu'aux matériaux et aux composants prévus.

Il est convenu que les surfaces, ainsi que les cotes figurant sur les Plans de Vente, seront affectées d'une tolérance de cinq pour cent (5%) en plus ou en moins et que, dans ces limites, aucune réclamation ne sera prise en considération et aucune adaptation du Prix de Vente visée à l'article 5 du Contrat ne sera réalisée.

Il est également précisé que la tolérance de 5% susmentionnée ne doit ni affecter, ni mettre en péril les surfaces utiles habitables minimums et maximums adaptés aux typologies préconisées par le Cahier des charges du Ministère du Logement, ou les surfaces à respecter conformément aux réglementations en vigueur lors de la signature du présent Contrat, notamment, le règlement des bâtisses, voies publiques et sites de la Ville.

Le Réservataire supportera et fera son affaire personnelle des servitudes passives, conventionnelles, légales, apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever l'Immeuble et profitera de celles actives, s'il en existe, le tout, à ses risques et périls sans recours contre le Réservant et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Il est d'ores et déjà fait état notamment de servitudes de « passage pour réseau » et de « servitude de passage privé » dans la Convention d'Exécution qui sont expressément mentionnées à l'article 11 de la Convention d'Exécution signée en date du 30 septembre 2022.

Le Réservataire reconnaît qu'il devra supporter à la suite du projet de morcellement l'ensemble des servitudes de passage pour la défense incendie, servitudes d'usage pour les piétons ainsi que l'ensemble des servitudes présents sur le précédent découpage et plus généralement toutes les servitudes passées ou existantes.

Dans un souci d'uniformité de l'ensemble des lots 29 et 30 du PAP, l'entretien des espaces verts extérieurs de la parcelle relative au Terrain objet des présentes sera mutualisé avec

l'entretien des espaces verts de la copropriété voisine de la parcelle provisoire 660/LOT1, et les charges seront ventilées au travers d'une clé de répartition à fixer entre les deux parcelles dans le règlement de copropriété qui sera établi.

### **ARTICLE 3 - ACTE DE VENTE NOTARIE**

L'acte notarié qui constatera la vente en l'état futur d'achèvement suite à la réalisation des deux conditions suspensives, sera établi conformément aux dispositions de l'article 1601-5 du Code civil et sera dressé par devant Me Jean-Paul MEYERS, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette.

L'acte notarié de vente sera conclu dès que possible après la réalisation des deux conditions suspensives au plus tard dans les 2 mois de cette réalisation sous réserve de la dernière phrase du présent alinéa. Les Parties feront leurs meilleurs efforts pour anticiper cette date de réalisation, afin de lancer les préparatifs pour la passation de l'acte dans la mesure du possible préalablement à la réalisation des conditions suspensives. Le Réservant doit fournir le projet d'acte de vente ainsi que l'ensemble des éléments associés et laisser au Réservataire un délai de 2 mois pour contrôler, effectuer les modifications si nécessaires et proposer l'acte au Conseil Communal pour approbation.

En cas de passation de l'acte notarié de vente, les droits d'enregistrement, de transcription et tous autres impôts et/ou taxes perçus, taxe de raccordements, sur le Terrain et les Constructions seront à charge du Réservataire. Les frais et honoraires du notaire seront également à charge du Réservataire.

### **ARTICLE 4 - FACULTE DE SUBSTITUTION DES PARTIES**

#### **4.1 FACULTE DE SUBSTITUTION DU RESERVANT**

Il est indiqué à l'article 13 de la Convention d'Exécution signée en date du 30 septembre 2022 que « *La présente convention pourra être cédée par l'initiateur de projet à un tiers, sans que l'accord de la Ville ne soit requis, ni sur la cession, ni sur l'identité du cessionnaire, à condition que l'initiateur de projet impose à ce tiers le respect des conditions et obligations fixées dans la présente. La Ville sera informée de la cession par l'Initiateur du projet via un courrier recommandé avec accusé de réception* ».

En conséquence, sous réserve du respect de cette disposition, le Réservant sera libre de pouvoir substituer tout tiers dans ses droits et obligations aux termes du Contrat.

#### **4.2 FACULTE DE SUBSTITUTION DU RESERVATAIRE**

Comme stipulé à l'article 10 de la Convention d'Exécution signée en date du 30 septembre 2022, Le Réservant « *accepte expressément que l'administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette (le Réservataire) puisse se faire substituer à tout moment, en tout ou en partie, par l'Etat ou par un autre promoteur public au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement que ce soit dans le cadre de l'acquisition de terrains ou de l'acquisition de logements. Cette substitution devra être réalisée dans les mêmes conditions de prix, prestations et délais telles que celles-ci fixées dans le Contrat* ».

Si le Réservataire souhaite se faire substituer par l'Etat, il devra informer l'Etat et le Réservant, dans les plus brefs délais, par courrier recommandé avec accusé de réception.

## ARTICLE 5 - PRIX DE VENTE ET MODALITES DE PAIEMENT

Le prix de vente est déterminé comme suit après obtention de l'autorisation de bâtir et du cadastre vertical à suivre :

- 4 852,00 € HTVA / m2 de surface constructible brute (« SCB », telle que celle-ci est définie dans la convention d'exécution) pour un total de 5 036 m2 de SCB
- 35 000,00 € HTVA / emplacement de stationnement intérieur

La vente de l'Immeuble sera consentie et acceptée moyennant le prix total de vente (le « Prix ») de **26 580 248,00 euros HTVA** (en toutes lettres **vingt-six million cinq cent quatre-vingt mille deux cent quarante-huit euros hors taxe sur la valeur ajoutée**), soit un montant de **29 523 548,76 euros (TTC)** (en toutes lettres **vingt-neuf million cinq cent vingt-trois mille et cinq cent cinquante-huit euros et soixante-seize centimes taxe sur la valeur ajoutée comprise**) ; ce dernier montant TVAC se décomposant comme suit :

-QUOTE PART TERRAIN (COMPRIS ETUDES LIEES AU DEVELOPPEMENT DU TERRAIN) : 9 064 800,00 €

-QUOTE PART DE 15 % DES ETUDES LIEES A LA CONSTRUCTION EN TTC 16% : 361 839,02 € TTC  
Soit en HTVA 315 757,20€

⇒ Soit un total de 9 426 639,02€ TTC

-QUOTE PART DES CONSTRUCTIONS A REALISER TTC 17% 15 614 118,00 € TTC  
Soit en HTVA 13 345 400,00€

-QUOTE PART DE 85 % DES ETUDES LIEES A LA CONSTRUCTION EN TTC 17% : 2 066 741,74€ TTC  
Soit en HTVA 1 789 290,80€

⇒ Soit un total de 17 680 859,74 € TTC

-43 EMBLEMES INTERIEURS TTC 17% 1 760 850,00 € TTC  
Soit en HTVA 1 505 000,00€

-16 EMBLEMES INTERIEURS EN PLUS TTC 17% 655 200,00 € TTC  
Soit en HTVA 560 000,00€

⇒ Soit un total de 2 416 050,00 € TTC

**PRIX DE VENTE TOTAL TTC : 29 523 548,76€ TTC**  
Soit HTVA 26 580 248,00€

Toutes les factures seront établies au taux de TVA applicable. Pour l'année 2023, un régime transitoire de TVA au taux de 16% est en vigueur. Sauf reconduction de ce régime ou nouvelle modification du taux, le taux de TVA à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024 devrait s'élever à 17%. Quoi qu'il en soit, tout ou partie du Prix Global, suivant état d'avancement de la Construction et de la facturation y afférente, sera soumis au régime et au taux de TVA qui sera en vigueur. La quote-part terrain (y compris les études liées au développement du terrain) ainsi que 15% des frais d'études liées à la construction seront payables dès l'acte notarié et au plus tard endéans les 3 (trois) mois après approbation de l'acte de vente par le Conseil Communal et les autorités supérieures.

Il est précisé que les prix susmentionnés ne prennent notamment pas en compte les éléments suivants, restant entièrement à la charge du Réservataire :

- les frais et charges financières des emprunts qui sont contractés le cas échéant par le Réservataire
- les travaux modificatifs ou complémentaires demandés par le Réservataire en supplément des prestations et équipements prévus dans la notice descriptive définitive ou de l'aménagement projeté des Plans de Vente tels que prévue à l'article 11 du Contrat.
- les charges de copropriété des Lots Caves à compter de l'Achèvement tel que défini ci-après, qui seront supportées par le Réservataire au prorata de ses quotités dans les parties communes,
- la quote-part des frais d'établissement du ou des règlements de copropriété - états descriptifs de division, du dépôt de pièces, frais de géomètre, pour les Lots Caves,
- les diverses charges relatives à des équipements communs liés au fonctionnement de l'Immeuble et/ou au quartier,
- les éventuelles pénalités de retard qui pourraient être dus par le Réservataire selon la clause prévue à cet effet à l'article 7 du Contrat.

Le paiement de la part construction sera échelonné conformément à l'article 1601-9 du Code civil selon l'avancement des travaux ainsi qu'aux conditions prévues dans le présent Contrat ainsi que dans l'acte de vente notarié, suivant les modalités établies ci-après.

**Le Prix Global sera donc payable selon les modalités suivantes :**

Dès la passation de l'acte de vente notarié

Dès la passation de l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement et au plus tard endéans les 3 (trois) mois après approbation de l'acte de vente par le Conseil Communal et les autorités supérieures, le Réservataire devra payer en plus de la quote part terrain (qui comprend les frais et honoraires liés au développement du terrain), une partie du Prix Global pour un montant égal à 15% de la somme des frais et honoraires d'architecte, d'ingénieurs conseil et bureaux d'études (TVA comprise, et qui est non récupérable).

En sus également, seront payables dès l'acte et au plus tard endéans les 3 (trois) mois après approbation de l'acte de vente par le Conseil Communal et les autorités supérieures, les frais et honoraires du notaire, les droits d'enregistrement, le cas échéant applicables, liés à l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement et la quote-part dans les frais liés à l'acte de base et au règlement de copropriété.

Après la passation de l'acte de vente notarié

Le solde du Prix Global TTC sera versé au fur et à mesure de l'avancement des travaux, suivant le plan de paiement repris ci-dessous - sous déduction de ce qui a été payé à la

passation de l'Acte Authentique de VEFA. Le reliquat de la somme des frais et honoraires d'architecte, d'ingénieurs conseil et bureaux d'études (TVA comprise non récupérable) - soit 85% du montant total de ces frais et honoraires - sera lissée au prorata de l'avancement des tranches ci-dessous définies.

Le plan de paiement est comme suit :

N°	Tranches	%	% cumulé
1	Achèvement des Fondations	15%	15%
2	Achèvement du sous-sol	15%	30%
3	Achèvement du plancher haut R+3	10%	40%
4	Achèvement du gros-œuvre	10%	50%
5	Achèvement du Clos-Couvert	20%	70%
6	Achèvement des cloisons	20%	90%
7	Achèvement des peintures	5%	95%
8	Remise des clefs	5%	100%

Les conditions de paiement de la tranche n°8 relative à la remise des clefs sont plus amplement détaillées dans l'article 11.4.2.

Etant ici précisé que concernant les emplacements intérieurs de stationnement, les Parties conviennent que ceux-ci seront payés en totalité au stade « achèvement du sous-sol ».

A la date de signature du présent Contrat de réservation, les constructions n'ont pas encore débuté.

A la date de passation de l'acte de vente en état futur d'achèvement, seront actées les constructions réellement réalisées en cette date, et les droits et frais d'enregistrement, le cas échéant applicables, y afférents seront à charge du Réservataire.

Le Réservant ne garantit en aucune manière au Réservataire le taux de TVA applicable. Toute modification du taux de la TVA sera, en outre, à la perte ou au profit du Réservataire. Par conséquent, si le taux de TVA actuellement en vigueur vient à varier, cette variation entraînera automatiquement une adaptation du Prix Global TTC pour les tranches de paiement qui seront à facturer au nouveau taux de TVA. Alors que la vente qui serait soumise au régime actuellement applicable interviendrait au taux de TVA de 16%, le Réservataire est parfaitement informé qu'il s'agit d'un régime transitoire et que tout ou partie du Prix Global sera soumis au régime et au taux de TVA applicables suivant état d'avancement de la Construction et de la facturation y afférente.

## **ARTICLE 6 - CLAUSE DE REVISION DU PRIX**

Le Prix n'est pas révisable sauf i) en cas de variation ultérieure du taux de TVA actuellement en vigueur comme indiqué ci-dessus et ii) comme prévu au titre de l'article 10 de la Convention d'Exécution signée entre les Parties en cas de variation de l'indice des prix à la construction. En effet, le prix HTVA, des positions suivantes :

- QUOTE PART DE 15 % DES ETUDES LIEES A LA CONSTRUCTION
- QUOTE PART DES CONSTRUCTIONS A REALISER
- QUOTE PART DE 85 % DES ETUDES LIEES A LA CONSTRUCTION

(Désignées ensemble « Prix Construction Indexé HTVA », qui conformément à la convention d'exécution, sera indexé en fonction de la variation de l'indice semestriel correspondant au coût de la construction publiée par le STATEC (l' « Indice Construction »). L'Indice Construction de base est celui du mois qui précède celui de la signature de la Convention d'Exécution datée du 30 septembre 2022 (Indices de synthèse généraux - série rétrospective - Base 100 en 1970 - Indices semestriels 2000 - 2021), soit un indice semestriel des prix de la construction de la STATEC (Avril 2022) égal à 1003,76.

La « QUOTE PART TERRAIN (COMPRIS ETUDES LIEES AU DEVELOPPEMENT DU TERRAIN) » ne pourra en aucun cas être indexée en fonction de la variation de l'indice semestriel correspondant au coût de la construction publiée par le STATEC.

Cette clause d'indexation ne saurait avoir pour effet de ramener le Montant du Prix Construction Indexé HTVA à un montant inférieur au montant du Prix Construction Indexé HTVA» précédant l'application de l'indexation.

## **ARTICLE 7 - EXIGIBILITE ET PENALITES DE RETARD**

L'échéance de chaque tranche et le montant facturable seront communiqués, en proforma pour approbation au préalable, 15 jours avant l'échéance de l'appel de fond, par mail, copie par courrier à l'adresse qui sera communiquée par le Réservataire au Réservant.

Le Réservataire dispose d'un délai de 15 jours après l'envoi de cette communication pour formuler ses observations, également par mail et copie par courrier à l'adresse qui sera communiquée par le Réservant.

En l'absence de réponse endéans ce délai, ou en cas de réponse ne comportant pas d'observations précisant et motivant les ajustements souhaités, la facturation proposée sera présumée définitivement acceptée par le Réservataire et la facture correspondante sera notifiée par voie électronique conformément aux dispositions de la loi du 16 mai 2019 relative à la facturation électronique dans le cadre des marchés publics et des contrats de concession les factures doivent être transmises par le biais du système PEPPOL (Pan-European Public Procurement Online).

L'identifiant Peppol de l'administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette est 9938:lu10286570.

S'il s'avérait que la facturation devait être adaptée suite aux observations du Réservataire, le Réservant adressera une nouvelle facture proforma suivant les modalités pratiques décrites ci-dessus.

Le Réservataire s'engage à effectuer les paiements par virement bancaire au plus tard 30 (trente) jours calendaires après réception de la facture par le Réservant. Le numéro de compte bancaire sera indiqué sur chaque facture.

Toutefois, le délai de paiement est allongé jusqu'à un maximum de 60 jours dans les deux cas de figure suivants, conformément à l'article 4 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard :

- Lorsque la facture est réceptionnée par le Réservataire entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 15 septembre ;
- Entre le 15 décembre et le 31 janvier, lorsque le paiement ne peut être exécutée du fait de l'absence d'approbation du budget annuel, situation de fait qui sera, le cas échéant, dûment notifiée sans délai au Réservant.

A défaut de paiement dans ce délai, des intérêts de retard seront dus dans la mesure où le paiement intégral n'aura toujours pas été effectué endéans un délai de 15 (quinze) jours ouvrables après mise en demeure envoyée par le Réservant par lettre recommandée avec accusé de réception et demandant de procéder au paiement dans un délai de 15 (quinze) jours ouvrables. Pour le cas où le Réservataire estime disposer de raisons légitimes pour refuser le paiement intégral de la facture à son échéance il devra notifier ces raisons au Réservant endéans les 15 jours de l'envoi de la mise en demeure par le Réservant. En l'absence de notification endéans ce délai, ou en cas de notification ne comportant pas les précisions et la documentation requises la facture émise sera présumée définitivement acceptée par le Réservataire et les intérêts de retard commencent à courir à partir de la date de son échéance. Le taux d'intérêt légal pour retard de paiement applicable aux transactions commerciales est fixé au taux de référence de la Banque Centrale Européenne majoré de 8% (huit pour cent). Ces intérêts de retard sont dus pour chaque mois entamé sur le solde restant dû et jusqu'au jour du paiement intégral, le tout sous réserve de tout autre droit du Réservant, notamment au titre de dommages et intérêts pour préjudice subi par le non-paiement intégral à l'échéance.

En outre, dans la mesure où les échéances de paiement sont dépassées de plus d'un mois et sans raison légitime, le Réservant est de plein droit autorisé à suspendre tout ou partie des travaux de construction relatifs à l'Immeuble.

## **ARTICLE 8 - DEBUT ET DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES TRAVAUX**

Le début prévisionnel des travaux de construction de l'Immeuble est prévu, sous réserve de réalisation des conditions suspensives définies à l'article 1<sup>er</sup> du Contrat, pour le premier trimestre 2024.

L'Immeuble à édifier sera achevé prévisionnellement au cours du troisième trimestre 2026.

La date de commencement prévisionnelle des travaux de construction de l'Immeuble et la date d'achèvement prévisionnelle pourront toutefois être retardés, respectivement prolongés, dans les cas de force majeure, ainsi que pour cause de causes légitimes de suspension du délai de livraison tels que prévus ci-après.

Les dates de commencement et/ou d'achèvement prévisionnelles seraient alors différées et/ou le délai de construction allongé d'un temps égal à celui pendant lequel la force majeure ou l'événement considéré comme cause légitime de suspension du délai de livraison tels que prévus ci-après, aurait perduré. Le report des dates et l'allongement du délai étant calculés par rapport aux jours ouvrés.

Soit les cas suivants :

- les jours d'intempérie établis par rapport aux données de la station météorologique de l'aéroport de Luxembourg.  
Toute journée d'intempérie déclarée par le Réserveur au Réserveur devra être justifiée au regard de l'état d'avancement du chantier et attestée par le maître d'œuvre. A cet effet, un décompte régulier circonstancié sera tenu par le maître d'œuvre et communiqué régulièrement au Réserveur et au Réserveur.
- la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), ou encore la grève du secteur socio-professionnel des transports,
- toute découverte fortuite en matière d'archéologie (en ce compris des fouilles préventives qui seraient ordonnées par le CNRA),
- toute découverte fortuite en matière de pollution du sol et du sous-sol,
- la découverte de poches d'eau dans le sous-sol ou de vestiges de fondations non purgées,
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (CREOS, ...),
- la faillite, la déconfiture, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises ayant encore à effectuer des travaux au moment où cette faillite ou autre événement précité intervient, étant entendu que le Réserveur s'engage à faire toutes les diligences habituelles pour vérifier la solvabilité des entreprises avec lesquelles il décide de contracter,
- les procédures judiciaires qui auraient pour conséquence l'arrêt des travaux (à moins que ces dernières ne trouvent leur cause déterminante dans une défaillance du Réserveur ou de ses sous-traitants à l'exclusion des bureaux d'études et de tout autre auteur de projet),
- le retard dans l'exécution de travaux de dépollution,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Réserveur ou à ses sous-traitants),
- l'impossibilité d'accéder au chantier ou de poursuivre les travaux, liée à une injonction émanant de toute autorité administrative ou de la police, à condition qu'elle ne résulte pas d'une négligence ou d'une faute grave du Réserveur, de l'entreprise générale ou de tout sous-traitant intervenant dans le chantier,
- les difficultés d'approvisionnement qui résulteraient de vols, dégradations ou actes de vandalisme dont le chantier ou les entreprises y intervenant seraient victimes, et à la reprise des dommages ainsi causés,
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, incendies, inondations,
- les actes de terrorisme ayant un impact direct sur l'activité normale du secteur de la construction, sur le chantier et/ou sur le Réserveur, ou étant survenus dans la commune d'Esch-sur-Alzette,
- les accidents de chantier indépendants de la volonté du Réserveur
- A la survenance de tout épisode épidémique ou pandémique, désigné comme tel par les autorités publiques, tel que la pandémie Covid 19
- les difficultés d'approvisionnement et de fourniture de matériaux qui résultent notamment du conflit russo-ukrainien et de ses conséquences,

- Les retards de paiement du Réservataire concernant tant la partie principale du Prix et des intérêts de retard, que celle correspondant aux options, aux éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs, à condition néanmoins que le paiement par le Réservataire n'ait toujours pas été effectué après mise en demeure restée infructueuse envoyée par le Réservant par lettre recommandée avec accusé de réception demandant de procéder au paiement dans les 15 (quinze) jours ouvrables et que le Réservataire n'ait pas de raisons légitimes de contester le paiement réclamé.
- La survenance de tout cas de force majeure au sens des articles 1147 et 1148 du Code civil.

## **ARTICLE 9 - CHANGEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE**

Le Réservant se réserve le droit d'apporter des modifications à la notice descriptive provisoire, jointe au présent Contrat ou celle définitive, annexée à l'acte notarié de vente, si ces modifications sont requises du fait de modifications législatives ou réglementaires survenant après la date de signature du Contrat (pour la notice descriptive provisoire) ou la date de passation de l'acte de vente notarié (pour la notice descriptive définitive).

Il n'y aura pas de supplément de prix en raison de ces modifications législatives ou réglementaires, le risque de changement législatif ou réglementaire devenant applicables au plus tard à la date d'achèvement de Bâtiment lot 29A étant supporté par le Réservant, sauf si celles-ci surviennent entre le Contrat et la date de passation de l'acte de vente notarié et qu'elles n'étaient pas prévisibles au moment de la signature du Contrat, auquel cas les Parties s'engagent à discuter de bonne foi des éventuelles conséquences en termes de surcoûts résultant desdits changements.

Le Réservant se réserve le droit d'apporter des modifications aux plans en annexe 4) selon les études de conception pour des raisons techniques (retombée de poutre, soffites complémentaires, etc ...) et en informera le Réservataire préalablement.

## **ARTICLE 10 - TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES**

En cas de demande de modification de de l'Immeuble par le Réservataire et notamment de ses spécifications techniques dérogeant à la notice descriptive provisoire ou définitive ou aux Plans de Vente, le Réservataire devra supporter à part entière les frais supplémentaires engendrés par ses souhaits particuliers.

### *10.1 Demande de travaux modificatifs et/ou complémentaires*

Le Réservataire peut demander au Réservant la réalisation de travaux modificatifs et/ou complémentaires. Sont considérés comme "travaux modificatifs", toutes modifications par rapport aux prestations définies dans l'acte de vente notarié et ses annexes et notamment la notice descriptive définitive, que ces modifications concernent les budgets ou les travaux qui y sont mentionnés.

Le Réservataire devra adresser une demande motivée de travaux modificatifs ou complémentaires au Réservant par courrier, par courriel ou via une plateforme dédiée. Les frais entraînés par l'ouverture de tout dossier de demande de travaux modificatifs et/ou supplémentaires seront à la charge du Réservataire, quelles que soient les suites données à sa demande, conformément aux modalités et conditions précisées dans les notices descriptives provisoire et définitive.

A réception de la demande du Réserveataire, le Réserveant procédera à l'examen de la faisabilité technique et financière des travaux demandés. Il communiquera au Réserveataire dans un délai de 15 jours les suites qu'il entend donner à sa demande.

### *10.2 Traitement de la demande de travaux modificatifs et/ou complémentaires*

Deux cas de figure sont dès lors possibles :

#### 1. Les modifications demandées sont réalisables

Le Réserveant fera établir un calendrier des travaux et des devis qui seront ensuite communiqués pour acceptation au Réserveataire. Le Réserveant donnera directement les instructions nécessaires aux architectes et entrepreneurs. Le coût de ces travaux n'est pas compris dans le Prix de Vente et ne sera donc pas garanti comme ce dernier. La totalité du coût de ces travaux sera à la charge du Réserveataire, s'il accepte les devis proposés.

#### 2. Les modifications demandées ne sont pas réalisables

Le Réserveant dispose de la faculté de refuser l'exécution d'une modification, moyennant notification écrite motivée préalable dans la mesure où la modification projetée par le Réserveataire est considérée par le Réserveant comme :

- a. *Trop importante ; ou*
- b. *Trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier ; ou*
- c. *Trop perturbatrice pour le bon déroulement du chantier.*

Ces différents cas seront précisés dans l'acte de vente notarié.

### *10.3 Modalités de paiement*

L'ensemble des travaux modificatifs ainsi que les frais et honoraires y afférant, feront l'objet d'un décompte global, en plus ou en moins selon que les prix des travaux, fournitures, main d'œuvre, frais et honoraires choisis par le Réserveataire seront supérieurs ou inférieurs au budget prévu.

Chaque décompte sera basé sur la différence, d'une part entre la proposition pour l'exécution des travaux modificatifs, y compris tous frais de conception et autres frais y afférents et d'autre part, les économies relatives aux travaux devenant inutiles en raison des travaux modificatifs. Si le décompte est supérieur au budget prévu, une facture sera établie par le Réserveant pour le solde restant dû par le Réserveataire. Le paiement sera réalisé à l'échéance de la tranche contractuelle en cours, sauf dérogation expresse préalable.

Si le décompte est inférieur au budget prévu, la différence sera à valoir sur d'autres fournitures à choisir dans la salle d'exposition du Réserveant mais ne pourra en aucun cas faire l'objet d'un remboursement.

Le prix des travaux supplémentaires et/ou le surcoût des modifications est payable intégralement au Réserveant en sus à l'échéance de la tranche contractuelle en cours, sauf dérogation expresse préalable.

#### *10.4 Prolongation du délai de livraison*

En cas de réalisation de travaux modificatifs, le délai dans lequel la Réception doit intervenir pourra être prolongé du délai nécessaire à la bonne mise en œuvre de ces travaux à condition que ces travaux aient un impact sur la date de livraison.

### **ARTICLE 11. LIVRAISON**

#### *11.1 Visite de chantier*

L'accès au chantier par le Réservataire ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du Réservant, après avoir pris rendez-vous, sans qu'il puisse exercer aucun recours, de quelque chef que ce soit, contre le Réservant, l'architecte ou les entreprises intervenant sur le chantier, en cas de survenance d'accident. Les mesures concernant la sécurité devront être respectées. Le Réservant fera en sorte de sécuriser le chantier et aura souscrit une assurance Tous Risques Chantier à ce titre.

Le Réservataire n'a, en outre, pas qualité pour - et s'interdit de - donner directement des instructions aux différents intervenants sur chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée exclusivement au Réservant ou son représentant.

Dès le début des travaux, des réunions de chantier auront lieu régulièrement en présence du Réservant et de son délégué et des réunions avec le Réservataire seront également mises en place (fréquence à déterminer et à adapter selon les phases et les besoins).

#### *11.2 Nomination de syndic et réception des parties communes*

Le Réservant a le droit de désigner le premier syndic de la copropriété formée par le parking souterrain, le lot 29B et le lot 30, notamment pour la gestion des Lots Caves du Réservataire. Préalablement à la réception des parties communes du Bâtiment Lot 29A, une première assemblée générale des copropriétaires devra avoir été organisée par le syndic de la copropriété. Lors de cette première assemblée, les copropriétaires seront appelés à se prononcer sur la confirmation du syndic désigné par le Réservant dans ses fonctions ou sur le choix d'un autre syndic.

Le syndic nommé lors de cette première assemblée générale aura pour mission de réceptionner, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires, les parties communes (halls, sous-sol, locaux communs, toitures, façades, ...) du Bâtiment Lot 29A. La réception des parties communes s'effectuera en présence du Réservataire, du syndic, de l'entrepreneur général et du Réservant.

Le but de cette réception est de figer l'état des parties communes en vue de la réception des parties privatives.

#### *11.3 Pré-réception des surfaces comprises dans le Bâtiment Lot 29A*

Lorsque le Réservant sera d'avis que le Bâtiment Lot 29A est achevé, le Réservant invitera le Réservataire à effectuer une pré-réception en présence du Réservataire dans un délai de 1 à 3 mois avant la réception définitive projetée des surfaces. Les Parties se réuniront pour établir la liste des réserves de pré-réception constatées d'un commun accord. Le Réservant devra faire ses meilleurs efforts pour lever l'ensemble de ces réserves avant la date de réception définitive.

#### 11.4 Réception des surfaces comprises dans le Bâtiment Lot 29A

La réception des surfaces comprises dans le Bâtiment Lot 29A (la « Réception ») interviendra suite à l'Achèvement du Bâtiment Lot 29A, telle que défini dans le paragraphe ci-dessous.

Le Bâtiment Lot 29A sera réputé achevé lorsque les ouvrages auront été exécutés et les éléments d'équipement auront été installés qui sont indispensables à l'utilisation du Bâtiment Lot 29A, conformément à sa destination (l' « Achèvement »). Pour l'appréciation de l'Achèvement, les défauts de conformité aux prévisions du Contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel. Il en va de même pour les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments visés ci-dessus, impropres à leur utilisation.

Ne seront pas considérées comme des réserves notamment toutes imperfections, quel qu'en soit la nature et l'envergure, dont l'existence n'empêche pas l'usage et l'exploitation normale et sans entrave du Bâtiment Lot 29A ou qui ne portent pas sur les vices, malfaçons, non-conformités majeures ou inachèvements qui touchent à la sécurité du Bâtiment Lot 29A et/ou qui n'empêchent pas, ni interdisent l'exploitation normale du Bâtiment Lot 29A.

Le jour de la Réception, les Parties signeront simultanément un procès-verbal de Réception et un constat d'achèvement au sens des dispositions du Code Civil, qui restera annexé au procès-verbal de Réception.

Il est à noter que les travaux d'infrastructures (trottoirs, voiries, éclairage public, ...) et d'aménagements extérieurs, au raccord autour des habitations du Bâtiment Lot 29A, ne seront potentiellement pas terminés à 100 % au moment de la Réception, compte tenu du phasage de développement et de réalisation du site dans son ensemble, conformément aux stipulations de la convention d'exécution. Il est à noter toutefois que les accès ne devront pas mettre en péril la sécurité des personnes et que les accès soient clairement praticables (PMR, luminosité...).

Lors de la Réception, 4 hypothèses peuvent se présenter :

1. *Le Réservataire constate l'Achèvement du Bâtiment Lot 29A des biens vendus, sans formuler aucune Réserve*

Le procès-verbal de Réception et le constat d'achèvement seront signés par le Réservataire et le Réservant. A la condition que le Réservataire ait payé l'entièreté des sommes dues en vertu du présent Contrat et notamment celles découlant des articles 5, 6 et 10 et celles dues, le cas échéant, au titre de prix des travaux de raccordement et des travaux modificatifs réalisés conformément à l'article 11, les clés seront remises au Réservataire qui prendra alors possession des lieux.

2. *Le Réservataire constate l'Achèvement des biens vendus, mais formule des Réserves*

Le procès-verbal de Réception et le constat d'achèvement seront signés par le Réservataire et le Réservant. A la condition que le Réservataire ait payé l'ensemble des sommes dues en vertu du présent Contrat et notamment celles découlant des articles 5, 6 et 10 et celles dues, le cas échéant, au titre de prix des travaux de raccordement et des travaux modificatifs réalisés conformément à l'article 11, les clés sont remises au Réservataire qui prendra alors possession des lieux.

Les Réserves sont constatées dans le procès-verbal de Réception. Le Réservataire sera alors autorisé à retenir sur le paiement de la dernière échéance du prix une somme équivalente au montant des réserves constatées. Ce montant sera strictement limité auxdites réserves et devra être validé d'un commun accord par les Parties. La somme ci-avant mentionnée fera l'objet d'un séquestre via le notaire recevant l'acte notarié ou par l'intermédiaire d'un établissement bancaire de premier rang ayant son siège social ou un établissement stable au Grand-Duché de Luxembourg.

Le Réservant devra effectuer ou faire effectuer par les entreprises du chantier ou celles de son choix, les travaux nécessaires pour la levée des réserves émises dans le procès-verbal de Réception dans un délai raisonnable, convenu avec le Réservataire.

Le Réservataire accepte expressément d'autoriser et de rendre praticable l'accès à toutes les parties du Bâtiment Lot 29A, même en son absence, sur simple demande des intéressés, des représentants du Réservant, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers susceptibles d'effectuer des travaux en vue de la levée des réserves et/ou parachever les locaux, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles, renonçant par avance à toute réclamation, notamment pour cause de bruit, mauvaises odeurs, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux ou d'autres nuisances et inconvénients.

Ces travaux auront lieu pendant les heures ouvrables des entreprises, aux jours et heures déterminées par les entreprises. Le Réservataire s'oblige à fournir tout renseignement utile aux entrepreneurs et à déposer les clés chez toute personne de son choix, présent dans ou habitant l'immeuble, au cas où il ne pourrait être présent lui-même pendant toute la durée des travaux. Le Réservant ou chaque entrepreneur concerné attesteront, sur une feuille présentée au Réservataire ou à son représentant, leur passage ainsi que le motif de celui-ci.

Il sera par la suite établi un procès-verbal de levée de réserves. La levée des réserves sera constatée par un procès-verbal contradictoire signé par le Réservataire et le Réservant.

A défaut d'avoir notifié des vices apparents dans le délai d'un mois à compter du procès-verbal constatant la levée des réserves, la signature par le Réservant et le Réservataire du procès-verbal de levée des réserves emporte l'agrément irrévocable du Réservataire sur les travaux qui lui auront été délivrés et exclut tout recours de sa part pour vices apparents éventuels, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie biennale et décennale. Le Réservataire reconnaît expressément que le Réservant est donc tenu de garantir les vices de constructions apparents pendant un délai d'un mois après signature du procès-verbal constatant la levée des réserves.

3. Le Réservataire refuse la Réception suite au rendez-vous lors duquel il devait être procédé à la réception définitive

Les clefs ne seront pas remises au Réservataire et celui-ci sera en droit de retenir le solde restant dû sur le Prix.

Le refus du Réservataire de procéder à la signature du procès-verbal de la Réception et du constat d'achèvement devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée avec avis de réception et adressée au Réservant endéans un délai de douze jours calendrier de l'envoi par ce dernier de la demande de procéder à la Réception. Cette lettre sera accompagnée d'un relevé complet et définitif des griefs du Réservataire.

Après que le refus motivé de procéder à la Réception ait été notifié au Réservant, celui-ci pourra :

- a. soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau de procéder à la Réception après avoir procédé aux travaux de réfection nécessaires ;
- b. soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater le bien-fondé des motifs du refus de procéder à la Réception et d'estimer le cas échéant le coût des travaux de réfection jugés nécessaires. L'expert disposera du pouvoir d'accorder ou de refuser la Réception et de statuer sur la prise en charge des frais d'expertise.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si le Réservataire occupe ou utilise le bien avant la réception, il sera présumé avoir accepté tacitement la Réception de l'Immeuble Lot 29A: la prise de possession vaudra Réception.

#### 4. Le Réservataire ne donne pas suite à la demande de procéder à la Réception

Si le Réservataire laisse sans suite la requête écrite du Réservant d'effectuer la Réception pendant un délai d'au moins douze jours, sans motifs légitimes, le Réservant sommera le Réservataire par exploit d'huissier et ce dernier sera présumé avoir accepté la Réception, sans réserves, si dans les douze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date et au lieu fixés dans cet exploit, aux fins de réception.

La date de la Réception constituera le point de départ pour faire courir le délai de la responsabilité biennale et décennale.

Il est rappelé que le Bâtiment Lot 29A comprend les Lots Caves et que les dispositions susvisées du présent article 12 du Contrat sont donc également applicables au Lots Caves.

## **ARTICLE 12. NON-CONFORMITÉS ET VICES CACHÉS**

Les questions des non-conformités et des vices cachés seront réglés conformément aux dispositions de droit commun.

## **ARTICLE 13. TRAVAUX DE PARACHÈVEMENT POSTÉRIEURS À LA RÉCEPTION**

Si des travaux de parachèvement tels que les finitions des parties communes, revêtement des cours et aménagements des espaces verts doivent être réalisés postérieurement à la signature du procès-verbal de Réception, le Réservataire permettra l'accès au Bâtiment Lot 29A pour permettre au Réservant de réaliser ces travaux dans les meilleures conditions.

Le Réservataire s'engage à supporter les inconvénients ou servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier et des autres projets autour du Bâtiment Lot 29A de quelque nature qu'ils soient (circulation stationnement, bruit, interventions diverses, etc...) pour le cas où cette finition aurait lieu postérieurement à la Réception du Bâtiment Lot 29A ou des Lots Caves et renonce expressément à tous recours de ce fait contre le Réservant pour troubles de jouissance, sauf en cas de troubles de jouissance manifestement excessifs.

Le Réservataire autorise d'ores et déjà le Réservant à faire exécuter le contrat de vente en l'état futur d'achèvement en recourant à un ou plusieurs sous-traitants.

## **ARTICLE 14 - GARANTIE ET ASSURANCES DU RESERVANT**

### 14.1. - Garantie d'Achèvement

La garantie d'achèvement légalement prévue sera remise au Réservataire lors de la signature de l'acte de vente notarié.

### 14.2. - Garantie Biennale et Décennale

Lors de la passation de l'acte de vente notarié, le Réservant s'oblige à ce qui suit :

- Garantir les vices de construction des menus ouvrages pendant deux ans à partir de la Réception.
- Pour les vices de construction des gros ouvrages, même pour les vices cachés du sol, le Réservant est responsable pendant dix ans à partir de la Réception.

Tout vice doit, sous peine de déchéance, être dénoncé au Réservant par écrit dans un bref délai à partir du moment où le Réservataire l'a constaté.

Le Réservant est tenu de garantir les vices de constructions apparents pendant un délai d'un mois après la Réception.

### 14.3. - Assurances

Les assurances usuelles contre les risques incendie, foudre, explosion, eau etc. sont à charge du Réservant jusqu'à la Réception et la remise des clés.

## **ARTICLE 15. QUALITE ET POUVOIRS QUI SERONT CONFERES AU RESERVANT POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX**

Le Réservataire devra prêter son concours, quand il sera nécessaire, pour l'accomplissement de toutes autres formalités requises pour le raccordement du Bâtiment Lot 29A aux égouts, eau, gaz et électricité, téléphone et pour la conclusion de toutes conventions réglant la mise en place et la gestion de ces raccordements, approvisionnements et services pour l'Immeuble ou les immeubles du voisinage. Par la signature du Contrat, le Réservataire donne au Réservant un mandat irrévocable pour y procéder, et s'interdit d'élever toute contestation à ce propos.

En contrepartie des obligations contractées par le Réservant, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est stipulé ce qui suit :

Le Réservant conservera, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art, vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la Réception des travaux.

En conséquence, le Réservant restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la réalisation de tous les travaux que pour prononcer la réception des ouvrages

ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet et cela même après la mise en état d'habitabilité du Bâtiment Lot 29A et/ou son éventuelle occupation ou mise en service par le Réservataire.

Le Réservataire s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du Réservant et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux entrepreneurs.

#### **ARTICLE 16. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Un Certificat de Performance Energétique est joint et décrit dans la notice descriptive provisoire du présent Contrat.

L'Immeuble, objet du Contrat, entre dans le champ d'application des dispositions du règlement grand-ducal du 30 novembre 2007, modifié le 21 janvier 2010, concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

A ce titre, et conformément à l'article 3 du règlement susvisé, un certificat de performance énergétique sera établi.

Un exemplaire original du Certificat de Performance Energétique sera remis au Réservataire au plus tard, le jour de la signature de l'acte de vente notarié.

#### **ARTICLE 17 - DECLARATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT ET CONTRE LE FINANCEMENT DU TERRORISME (EN APPLICATION DE LA LOI MODIFIEE DU 12 NOVEMBRE 2004 RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT ET CONTRE LE FINANCEMENT DU TERRORISME)**

Les Parties déclarent, en application de la loi du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme, telle qu'elle a été modifiée par la suite, représenter les bénéficiaires effectifs de l'opération immobilière faisant l'objet des présentes. Par ailleurs, les Parties certifient que les fonds/biens/droits ne proviennent pas d'une infraction visée aux articles 506-1 du Code pénal et 8-1 de la loi modifiée du 19 février 1973 concernant la vente de substances médicamenteuses et la lutte contre la toxicomanie (blanchiment) respectivement d'un acte de terrorisme tel que défini à l'article 135-5 du Code Pénal (financement du terrorisme) Dans le cadre des dispositions du Contrat, les Parties respecteront et continueront à respecter toutes les lois anti-corruption en vigueur et veilleront à s'assurer de la conformité de leurs actes avec de telles lois. Chaque Partie certifie que dans le cadre du Contrat ou de toute opération y envisagée, ni elle-même, ni ses filiales, directeurs, cadres, employés, agents, entités affiliées, ni toute autre personne liée à ou agissant pour son compte ou une de ses filiales, (i) n'a employé de fonds à des fins de contributions illégales, cadeaux, représentation ou autre dépense en relation avec une activité politique (ii) n'a effectué de paiement direct ou indirect à un employé ou fonctionnaire d'un gouvernement national ou étranger moyennant des fonds de la société (iii) n'a violé ou est en violation d'une loi anti-corruption actuellement en vigueur.

Il est ici précisé que dans le cadre de ses obligations issues de la loi du 12 novembre 2004, et en sa qualité de Promoteur tenu au respect de cette législation, le Réservant devra solliciter un certain nombre d'informations et de documents à l'effet d'effectuer ses diligences KYC (Know Your Client) et notamment de vérifier l'identité et la source des fonds /du patrimoine du Réservataire, et de ses bénéficiaires effectifs le cas échéant, lorsque le Réservataire est une personne morale de droit privé.

Le fait pour le Réserveataire de refuser de communiquer les documents ou informations demandés par le Promoteur dans le cadre de ses obligations de Due Diligence KYC pourra justifier une résiliation unilatérale et sans préavis du Contrat par ce dernier, sur simple notification d'un courrier recommandée avec accusé de réception adressé au Réserveataire dans lequel le Réserveant se prévaut de la présente clause

## ARTICLE 18 -TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

a. Le Réserveant, soucieux de respecter la vie privée et la protection des données personnelles de ses clients, respecte la législation en vigueur en matière de protection des données à caractère personnel du Réserveataire en sa qualité de **Responsable du traitement**, le Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (le « RGPD ») ainsi que la loi du 1<sup>er</sup> août 2018 portant organisation de la CNPD et mise en œuvre du régime général sur la protection des données au Luxembourg.

b. Les données à caractère personnel remises au Réserveant par le Réserveataire au titre du présent Contrat, seront utilisées d'une part, dans le cadre de l'exécution du présent Contrat (en ce compris gestion des garanties, aménagement des travaux selon le choix du Réserveataire, services après-vente et convocation à la première assemblée générale de copropriété) et de manière générale du suivi du dossier du Réserveataire avec les partenaires, entreprises et fournisseurs, notaires et administrations auxquels les données du Réserveataire pourront être transférées à l'effet d'assurer le suivi du contrat et la réalisation des travaux conformément aux finalités décrites ci-avant.

c. D'autre part, le Réserveant se réserve la possibilité de contacter le Réserveataire, dans le but notamment de réaliser les enquêtes de satisfaction, sous réserve du consentement du Réserveataire.

A cet effet, le(s) Réserveataire(s) déclare(nt) donner son consentement au traitement de ses données pour une ou plusieurs des finalités décrites ci-dessous, et ce en cochant la case suivante :

Réception des newsletters, invitations aux événements (inaugurations, salons, présentations et avant- premières,...)

Le Réserveataire dispose du droit de retirer son consentement à tout moment concernant les finalités listées au point c) ci-dessus fondées sur le consentement du Réserveataire, sans que cela puisse remettre en cause la licéité des données traitées jusqu'au retrait.

De manière générale, le Réserveataire est informé des droits dont il dispose, listés et décrits ci-dessous :

- droit d'accès : droit de demander au Réserveant des copies des informations personnelles.
- droit de rectification : droit de demander au Réserveant de rectifier les informations personnelles qui sont inexactes. Droit de demander également au Réserveant de compléter des informations incomplètes.
- droit à l'effacement : droit de demander au Réserveant d'effacer les informations personnelles dans certaines circonstances.

- droit à la restriction du traitement : droit de demander au Réserveur de restreindre le traitement des informations personnelles dans certaines circonstances.
- droit à la portabilité des données : droit de recevoir les données personnelles concernant le Réserveur fournies au Réserveur dans un format structuré, couramment utilisé et lisible par machine, avec le droit de transmettre ces données à un autre responsable du traitement, lorsque le traitement est fondé sur le consentement du Réserveur et est effectué par des moyens automatisés.
- droit d'opposition au traitement des données personnelles : droit de s'opposer à tout moment au traitement des données personnelles lorsqu'il est fondé sur notre intérêt légitime ou sur l'intérêt légitime d'un tiers ; en particulier, le Réserveur peut s'opposer au traitement des données personnelles à des fins de marketing direct.

En cas de violation de la loi sur la protection des données personnelles par le Réserveur, le Réserveur a également le droit d'introduire une plainte auprès de la Commission Nationale pour la Protection des Données. Cette dernière peut être contactée à l'adresse suivante

*Commission Nationale pour la Protection des Données  
15 Boulevard du Jazz  
L-4370 Esch-sur-Alzette*

De manière générale, le Réserveur conserve les données personnelles pendant toute la durée de sa relation avec le Réserveur. Certaines catégories de données peuvent être conservées pendant des périodes plus longues, lorsque la loi l'exige (par exemple, le Réserveur peut conserver certaines données personnelles du Réserveur pendant 5 ans, conformément à la période de conservation définie par les lois contre le blanchiment d'argent). Quant aux données utilisées pour répondre aux finalités listées au point c) ci-dessus, elles seront conservées jusqu'au retrait du consentement par le Réserveur.

Pour toute question relative au traitement des données, le Réserveur écrira au Réserveur à l'adresse électronique suivante : [data.protection@ikorealestate.eu](mailto:data.protection@ikorealestate.eu) ou adressera sa demande par courrier à l'adresse suivante : IKO Development, Data Protection, 22 rue des Bruyères, L-1274 Howald, Luxembourg.

## **ARTICLE 19 - GENERALITES**

### 19.1 Entrée en vigueur :

Le présent Contrat est conclu au jour de sa signature et entrera en vigueur à compter de son approbation par le Conseil communal, et, selon le cas applicable, de sa transmission électronique à ou approbation par à l'autorité supérieure.

### 19.2 Non-réalisation des conditions suspensives

Au cas où les deux ou l'une des deux conditions suspensives telles que définies à l'article 1<sup>er</sup> ne seraient pas remplies pour le 1<sup>er</sup> décembre 2023 au plus tard, et à défaut d'accord entre Parties tendant à une prolongation dudit délai conformément aux stipulations de l'article 1<sup>er</sup> paragraphe 13, le présent Contrat sera résolu de plein droit, sans qu'une quelconque indemnité ou autre paiement ne soient dus par l'une ou l'autre des Parties.

### 19.3 Nullité partielle :

En cas de caducité ou de nullité de l'une des clauses du Contrat, la validité des clauses restantes n'en sera pas affectée, la clause entachée de caducité, respectivement de nullité étant considérée comme nulle et non avenue.

### 19.4 Modifications, renonciation, désistement :

Aucune disposition du présent Contrat ne pourra être modifiée, renoncée, dispensée ou venir à cesser, si ce n'est en vertu d'un document signé par ou pour le compte des Parties au présent Contrat. Tout amendement, modification ou altération des termes ou des dispositions du présente Contrat requerra la conclusion d'un écrit signé par les Parties.

### 19.5. Annexes :

Les annexes au présent Contrat en font partie intégrante.

### 19.6 : Juridiction et droit applicable :

Les Parties s'engagent à exécuter le présent contrat en parfaite bonne foi En cas de litige, les Parties s'engagent à trouver un arrangement amiable à leur désaccord. Dans ce cas de figure, la Partie la plus diligente adressera un courrier officiel à l'autre Partie proposant des pourparlers visant à trouver un tel accord. A défaut de trouver un tel arrangement endéans un délai de 60 jours à compter du courrier officiel pré mentionné, les pourparlers d'arrangements seront considérés comme ayant échoués. Les Parties seront alors libre de procéder par la voie judiciaire.

Tous litiges qui pourraient naître du présent contrat seront de la compétence exclusive des tribunaux du Grand-Duché de Luxembourg.

Fait en autant d'exemplaires que de Parties à Esch-sur-Alzette, le

2023.

**Pour le Réservataire, la Commune  
d'Esch-sur-Alzette  
Le collège des bourgmestre et échevins**

Monsieur Georges Mischo, Bourgmestre,

Monsieur Martin Kox, Echevin

Monsieur André Zwally, Echevin

Monsieur Pim Knaff, Echevin

Monsieur Christian Weis, Echevin

**Pour le Réservant, la société IKO  
Real Estate**

IKO Real Estate représentée par son  
associé gérant-commandité, IKO Re  
Manager, représenté à son tour par  
deux administrateurs

Monsieur Eric Lux

Monsieur Romain Bontemps

**ANNEXES :**

- Annexe 1 - Convention d'Exécution
- Annexe 2.1- Le mesurage actuel
- Annexe 2.2 - Projet de morcellement
- Annexe 3 - Tableau de surface prévisionnel
- Annexe 4 - Plans de Vente
- Annexe 5 - Notice descriptive provisoire