

**L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG**

**ET**

**#**

---

**CONVENTION RELATIVE AUX AIDES À LA  
CONSTRUCTION D'ENSEMBLES**

---

## **ENTRE:**

L'Etat du Grand-Duché de Luxembourg, représenté pour les besoins de la présente par son Ministre du Logement, établi à L-1499 Luxembourg, 4, Place de l'Europe (ci-après l'"Etat"),

## **ET**

(ci-après le "**Bénéficiaire**").

Il a été convenu ce qui suit:

### **Observations préliminaires:**

- A. Le Bénéficiaire a décidé de créer # unités de logements locatifs, ainsi que # unités de logements destinés à la vente. Il a approché l'Etat afin de pouvoir bénéficier d'une aide à la construction d'ensembles.
- B. Le chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après la "**Loi**") prévoit expressément les conditions sous lesquelles l'Etat peut favoriser par des participations financières l'initiative de promoteurs publics en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains, ainsi que de la construction de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.
- C. L'Etat est disposé à accorder une telle aide à la construction d'ensembles au Bénéficiaire sous les conditions prévues dans la présente Convention.
- D. L'article 5 du règlement grand-ducal du 28 août 2018 arrêtant le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés, ainsi que les participations de l'Etat (ci-après le "**Règlement Grand-Ducal**"), dispose qu'une convention devra être signée entre le promoteur public et le ministre compétent décrivant l'affectation des logements, les conditions d'octroi et le montant maximum de la participation étatique pour les projets éligibles, tout comme les droits et les obligations principales du Bénéficiaire, ainsi que les droits de contrôle de l'Etat.

Il a dès lors été convenu ce qui suit:

### **Article 1**

- 1.1. Le Bénéficiaire s'engage à créer # unités de logements locatifs et # unités de logements destinés à la vente à # (ci-après le "**Projet**").

Le Projet devra être réalisé conformément aux plans joints en tant qu'Annexe 1 à la présente Convention et en accord avec le devis détaillé joint en tant qu'Annexe 2 à la présente Convention.

Tout changement à ces plans et au cahier des charges devra être soumis sans délai à l'Etat afin de permettre de vérifier que les nouveaux plans et cahier des charges

correspondent aux conditions légales et réglementaires, ainsi qu'aux stipulations de la présente Convention.

Préalablement à la réalisation du Projet, le Bénéficiaire s'engage de plus à soumettre à l'Etat tout document qui pourra être raisonnablement exigé par ce dernier, et notamment les actes d'acquisition, les devis détaillés de l'infrastructure et des logements, les devis des honoraires d'architectes et d'ingénieurs et autres hommes de l'art impliqués dans le Projet, le plan d'aménagement particulier, les plans et l'état descriptif des logements concernés, afin de permettre à l'Etat agissant par l'intermédiaire du Ministre ayant le logement dans ses attributions (ci-après le "**Ministre**") de vérifier que les coûts en relation avec le Projet et le Projet lui-même correspondent aux critères légaux, réglementaires, ainsi qu'aux stipulations de la présente Convention.

- 1.2. Les logements qui seront créés par le Bénéficiaire devront à tout moment correspondre aux conditions légales et réglementaires telles qu'applicables au fil du temps, et telles qu'elles sont notamment prévues, et sans que cette liste soit exhaustive, par la Loi, les règlements grand-ducaux arrêtant le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés, ainsi que les participations de l'Etat, ainsi que le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre, ainsi qu'aux immeubles cédés sur base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le Projet devra à tout moment répondre à tous les critères légaux et réglementaires de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité, de sécurité.

Le Projet devra à tout moment répondre à tous les critères légaux et réglementaires énergétiques.

Le Bénéficiaire s'engage à répondre à tout moment, et sans délai, à toutes les demandes qui pourraient lui être présentées à ce sujet par l'Etat, et de fournir à l'Etat toutes les pièces justificatives que l'Etat pourra exiger pour vérifier le respect de ces conditions, et notamment les conditions prévues au présent article.

Il est de convention expresse entre parties que le Bénéficiaire aura uniquement le droit à la Participation Financière, tel que défini ci-après à l'article 3, pour autant et aussi longtemps qu'il respectera les conditions pré-mentionnées.

## **Article 2**

Le Bénéficiaire sera seul et exclusivement en charge de la gestion du Projet que ce soit sur le plan technique, administratif ou financier, et l'Etat ne souscrit aucune obligation et aucune responsabilité en relation avec le Projet que ce soit à l'égard du Bénéficiaire ou à l'égard de tiers. Le Bénéficiaire évitera de créer l'impression que l'Etat a une quelconque implication ou

responsabilité dans le Projet, à l'exception du fait que l'Etat a accepté d'accorder la Participation Financière au Bénéficiaire sous les conditions et termes prévus dans la présente Convention.

### **Article 3**

3.1. Sous condition que le Bénéficiaire respecte toutes ses obligations légales, réglementaires et conventionnelles, l'Etat participera,

à raison de 70/75 % aux frais de construction, d'acquisition, de rénovation et d'assainissement des logements locatifs (ci-après les "**Frais d'Aménagement**"),

à raison de 50 % aux frais de réalisation des infrastructures ainsi que des frais d'études et honoraires des hommes de l'art pour les logements destinés à la vente, (ci-après les "**Frais d'Aménagement**"),

et à raison de 70% des charges d'intérêt d'emprunts contractés pour le préfinancement résultant de l'aménagement de terrains et de la construction des logements destinés à la vente pendant une période maximale de 24 mois,

conformément au tableau annexé en tant qu'Annexe 3 à la présente Convention, et sans que le montant de la Participation Financière ne puisse dépasser le montant de # €, T.V.A. au taux de 17 % incluse.

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire pourra bénéficier en ce qui concerne les Frais d'Aménagement de l'application du taux de T.V.A. réduit de 3 %, le montant de la Participation Financière sera réduit en conséquence.

La Participation Financière sera liquidée en une ou plusieurs tranches.

3.2. Il est cependant de convention expresse entre parties que les tranches de la Participation Financière ne seront liquidées que sur base d'une copie des factures détaillées, avec preuves de paiement qui devront être transmises par le Bénéficiaire à l'Etat agissant à travers la personne du Ministre.

3.3. L'Etat vérifiera, avant de procéder à la liquidation de la tranche de la Participation Financière, que le Bénéficiaire a respecté et respecte toutes les obligations légales, réglementaires et conventionnelles applicables.

3.4. Enfin, le Bénéficiaire accepte expressément que l'Etat aura le droit de reporter le paiement d'une tranche de la Participation Financière sur l'année budgétaire suivante si pour une année donnée des moyens budgétaires suffisants ne sont pas disponibles.

### **Article 4**

Le Bénéficiaire ayant notamment aux termes du Règlement Grand-ducal, l'obligation de donner les logements locatifs développés dans le cadre du Projet en location pendant au

moins 20 ans, le Bénéficiaire s'engage à ne pas procéder à une cession, sous quelque forme que ce soit, de ces logements, durant toute la période de 20 ans.

Le Bénéficiaire s'engage, conformément à l'article 4 du Règlement grand-ducal, à vendre les logements destinés à la vente développés dans le cadre du Projet au prix de revient, déduction faite de la Participation Financière.

Le Bénéficiaire s'engage, conformément à l'article 17 de la Loi, à vendre les logements destinés à la vente développés dans le cadre du Projet à des acquéreurs dont au moins 60% répondent aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition.

Le Bénéficiaire s'engage à remettre une liste des acquéreurs à l'Etat.

Le Bénéficiaire s'engage à informer sans délai l'Etat de toute autre participation financière ou aide, alloué(e)(s) par une entité publique ou privée, dont il bénéficie au titre du Projet.

En cas de violation des stipulations du présent article, le Bénéficiaire s'engage à rembourser sur première demande de l'Etat, et sans autre formalité, la Participation Financière qui lui a été payée par l'Etat, et le Bénéficiaire n'aura plus droit à la Participation Financière ou à une quote-part de la Participation Financière.

En cas de violation des stipulations du présent article, le Bénéficiaire s'engage en outre à payer sur première demande à l'Etat, et sans autre formalité, dix pour cent de la Participation Financière qui lui a été payée par l'Etat, à titre de dommages-intérêts.

#### **Article 5**

Conformément à l'article 30<sup>quater</sup> de la Loi, l'Etat fera inscrire une hypothèque légale sur les logements locatifs faisant l'objet du Projet.

#### **Article 6**

La présente Convention est conclue sous la condition suspensive suivante:

- Inscription du Projet dans un programme de construction d'ensembles par règlement grand-ducal à publier au Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

#### **Article 7**

Toutes les annexes jointes à la présente Convention font partie intégrante de cette dernière.

#### **Article 8**

Dans l'hypothèse où certaines stipulations de la présente Convention s'avéreraient nulles, caduques, irréalisables ou sans effet, cette nullité, cette caducité, cette irréalisabilité ou absence d'effet n'affectera pas les autres stipulations de la Convention.

Les parties s'engagent à remplacer dans cette hypothèse la stipulation nulle, caduque, irréalisable ou sans effet, par une stipulation qui se rapproche le plus de la volonté exprimée par les parties dans la présente Convention.

## **Article 9**

La présente Convention est exclusivement régie par le droit luxembourgeois.

En cas de litige, notamment relatif à la formation, l'interprétation ou l'exécution de la présente Convention, les juridictions de Luxembourg-Ville auront compétence exclusive.

Fait à Luxembourg en deux exemplaires, chaque partie reconnaissant avoir reçu un original,  
le