



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

ET

[PROMOTEUR] #

**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 sa Ministre du Logement, établi à L-1499 Luxembourg, 4, Place de l'Europe (ci-après l' « **Etat** »),

ET

Le #, immatriculé au registre de commerce et des sociétés sous le numéro # (matricule : #), représenté pour les besoins de la présente par :

Monsieur #, [fonction] #, demeurant professionnellement à #,

en vertu de la délégation de pouvoirs# du #,

(ci-après le « **Bénéficiaire** »),

Il a été convenu ce qui suit:

Observations préliminaires:

- A. Le Bénéficiaire a décidé de créer # logements locatifs et a approché l'Etat afin de pouvoir bénéficier d'une aide à la pierre.
- 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 [promoteur]# en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains, ainsi que de la construction de logements à coût modéré destinés 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. Les articles 5 et 8 du règlement grand-ducal du 21 décembre 2018 arrêtant le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés, ainsi que les participations de l'Etat (ci-après le « **Règlement Grand-Ducal** »), disposent qu'une convention devra être signée entre le Bénéficiaire 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.
- E. Les logements, bénéficiant à travers la présente Convention d'une aide à la construction d'ensembles, sont destinés à la réalisation d'un service d'intérêt économique général sous la forme de création de logements à finalité sociale et se caractérisant par une modération des loyers.

La présente Convention s'inscrit dans le cadre de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (ci-après la « **Décision de la Commission européenne** »).

Il a dès lors été convenu ce qui suit:

Article 1

- 1.1. Le Bénéficiaire s'engage à créer # logements locatifs sis à #, sur la/les parcelles#, indiquée(s)# sur le plan de situation en Annexe 1, inscrite(s)# au cadastre comme suit :

Commune de #, section # de #

Numéro #/#, lieu-dit « # », place #, d'une contenance cadastrale de # ares # centiares,

(ci-après le « **Projet** »).

Le Projet devra être réalisé conformément aux plans joints en tant qu'Annexe 2 à la présente Convention et en accord avec le devis détaillé joint en tant qu'Annexe 3 à la présente Convention.

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

Le Projet devra également à tout moment répondre à tous les critères légaux et réglementaires de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité, de sécurité, ainsi qu'aux critères 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, telle que définie ci-après à l'article 4, 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

Le Bénéficiaire s'engage à appliquer aux logements locatifs créés dans le cadre du Projet le régime de la gestion locative sociale au sens de la Loi pendant 40 ans.

Le Bénéficiaire peut être lui-même l'organisme exerçant la gestion locative sociale ayant une convention avec l'Etat (ci-après le « **Bailleur social** ») ou peut conclure avec un ou plusieurs Bailleurs sociaux tiers un ou plusieurs contrats de location portant sur l'intégralité des logements créés dans le cadre du Projet.

Les contrats de location prévus au présent article 3 devront à tout moment être conformes aux dispositions légales et réglementaires applicables. Une copie de ces contrats de location sera remise à l'Etat.

Le Bénéficiaire s'engage à soumettre sur demande et sans délai à l'Etat toutes les informations nécessaires afin de permettre à l'Etat de vérifier que les loyers et charges sont conformes aux dispositions légales et réglementaires applicables, ainsi qu'aux stipulations de la présente Convention.

Le Bénéficiaire accepte dans ce contexte expressément que l'Etat aura le droit de s'adresser directement au Bailleur social tiers, locataire des logements du Projet, pour obtenir une copie du contrat de bail qui aura été signé entre ce locataire et le Bénéficiaire, et pour être informé du montant du loyer et des charges applicables.

Le Bailleur social devra conclure des contrats de mise à disposition avec les habitants. Le Bénéficiaire soumettra préalablement à l'Etat ce modèle de contrat pour approbation.

Les contrats de mise à disposition prévus au présent article 3 devront à tout moment être conformes aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Le Bénéficiaire s'engage à ce que les indemnités d'occupation et charges touchées par le Bailleur social s'inscrivent dans le cadre de la Décision de la Commission européenne, notamment en ce qui concerne les dispositions relatives au bénéfice raisonnable. Le Bénéficiaire soumettra préalablement à l'Etat pour approbation le mode de calcul de l'ensemble des composantes des indemnités de mise à disposition et des charges.

Article 4

4.1. Sous condition que le Bénéficiaire respecte toutes ces obligations légales, réglementaires et conventionnelles, l'Etat participera, jusqu'à concurrence de 75% aux frais de réalisation des logements locatifs, frais des travaux, et honoraires des hommes de l'art (ci-après la « **Participation Financière** »), conformément au tableau annexé en tant qu'Annexe 4 à la présente Convention, et sans que le montant de la Participation Financière ne puisse dépasser le montant de # €, T.V.A. incluse.

Ce montant est cependant susceptible de réduction par l'application du taux de TVA de 3% aux travaux éligibles.

- 4.2. Il est 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.
- 4.3. 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, sans préjudice de toute demande de remboursement de la Participation Financière pour violation d'une stipulation de la présente Convention.
- 4.4. 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.
- 4.5 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.

Article 5

Le Bénéficiaire ayant l'obligation que les logements locatifs créés dans le cadre du Projet restent affectés à la gestion locative sociale pendant 40 ans, le Bénéficiaire s'engage à ne pas procéder à une cession, sous quelque forme que ce soit, de l'immeuble ou des immeubles, objet du Projet, durant toute cette période.

Une cession sous quelque forme que ce soit, de l'immeuble ou des immeubles, objet du Projet, ne sera possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'Etat.

L'Etat bénéficiera en tout état de cause d'un droit de préemption en cas de cession projetée par le Bénéficiaire. A cette fin, le Bénéficiaire devra notifier le projet de cession à l'Etat en indiquant l'identité du cessionnaire, le prix offert par le cessionnaire, la description de l'opération aux termes de laquelle la cession sera réalisée, ainsi que toute autre condition.

L'Etat disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification du projet de transfert pour notifier au Bénéficiaire qu'il entend exercer son droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, le prix à payer par l'Etat pour l'immeuble ou les immeubles, objet du Projet, correspondra au prix convenu de bonne foi entre le Bénéficiaire et le cessionnaire, déduction faite de la Participation Financière ou de la quote-part de la Participation Financière payée par l'Etat augmentée des intérêts légaux courus à partir des dates de paiement respectives des tranches de la Participation Financière.

Dans l'hypothèse où ce prix est contesté par l'Etat, le prix sera fixé par un expert qui sera soit désigné d'un commun accord entre l'Etat et le Bénéficiaire, soit, à défaut d'accord entre l'Etat et le Bénéficiaire, par un expert qui sera désigné par le Président du Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg sur demande de la partie la plus diligente. Les frais de l'expert seront supportés à parts égales par l'Etat et le Bénéficiaire.

Il est de convention expresse entre les parties que l'Etat pourra se faire substituer en cas d'exercice de son droit de préemption par un promoteur public au sens de l'article 16 de la Loi.

Dans l'hypothèse où l'Etat décide de ne pas exercer son droit de préemption, mais a donné son accord au projet de cession, la cession devra être réalisée dans les 90 jours de l'accord donné par l'Etat à la cession.

En cas de violation des stipulations du présent article ou en cas d'accord donné par l'Etat au projet de cession à un tiers, 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, augmentée des intérêts légaux courus à partir des dates de paiement respectives des tranches de la Participation Financière 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 6

Le Bénéficiaire s'engage à communiquer pour au plus tard le 30 juin de chaque année, sauf prorogation du délai accordée expressément par l'Etat, et aussi longtemps qu'il bénéficiera ou sera en droit de bénéficier de la Participation Financière, ou d'une quote-part de la Participation Financière, ses comptes annuels relatifs à l'exercice s'étant clôturé le 31 décembre de l'année précédente, et le cas échéant ses comptes consolidés, devant être établis conformément aux dispositions légales applicables.

Dans le choix de ses règles de comptabilisation, d'évaluation et de présentation, le Bénéficiaire veillera à tenir compte de la réalité économique à long terme du contrat de location, plus particulièrement en évaluant le montant des recettes escomptées sur 40 ans de façon à réduire toutes incertitudes y relatives.

Le système comptable du Bénéficiaire doit permettre d'assurer une reddition des comptes distincte pour l'activité relative aux logements subventionnés, d'une part, et, le cas échéant, pour ses autres activités, d'autre part.

Sera joint à la communication des comptes annuels faite à l'Etat le rapport # d'un réviseur d'entreprises agréé /d'un commissaire aux comptes travaillant dans une fiduciaire agréée au Grand-Duché de Luxembourg confirmant avoir vérifié les comptes annuels, qu'ils sont conformes aux dispositions légales, et qu'ils reflètent de façon sincère la situation du Bénéficiaire.

Les comptes annuels ou le rapport du #réviseur/commissaire identifie avec précision le montant des recettes de loyer et de charges perçues par le Bénéficiaire relatif à l'exercice s'étant clôturé le 31 décembre de l'année précédente.

Article 7

7.1 S'il ressort des comptes annuels ou du rapport du #réviseur/commissaire établis conformément à l'article 6 de la présente Convention que le Bénéficiaire a réalisé un surplus de recettes provenant de la location des logements subventionnés au sens de l'article 30 de la Loi, les éventuels excédents de Participation Financière doivent être restitués par le Bénéficiaire. À l'expiration de la présente Convention, le Bénéficiaire s'engage à restituer tout

excédent à l'Etat dans un délai de 1 ans à compter de la date d'expiration de la présente Convention.

- 7.2 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 des conditions d'octroi et le montant de la Participation Financière. L'Etat peut procéder à tout moment, et au moins tous les trois ans pendant la durée de la présente Convention, ainsi qu'à son terme, à toutes mesures de contrôle.

Article 8

Le Bénéficiaire communiquera à l'Etat, pour au plus tard le 30 juin de chaque année, sauf prorogation du délai accordée expressément par l'Etat, des confirmations émises par les autorités de sécurité sociale, l'Administration des Contributions Directes, ainsi que l'Administration de l'Enregistrement attestant que toutes les cotisations sociales, impôts directs et indirects dus au 31 décembre de l'année précédente ont été acquittés par le Bénéficiaire, et qu'elles n'ont plus aucune demande à faire valoir à l'encontre du Bénéficiaire à ce titre.

Par la signature de cette Convention, le Bénéficiaire accepte que l'Etat puisse se procurer, en cas d'absence spontanée de communication de ces confirmations au 30 septembre de chaque année, de son propre chef ces renseignements auprès des administrations concernées.

Article 9

Le Bénéficiaire s'engage à mentionner la Participation Financière de l'Etat au Projet dans tous documents ou diffusions destinés à la communication au public (notamment dans les communiqués de presse, les conférences de presse, les séances d'information du public, etc.), ainsi que de reproduire le logo du Ministère du Logement à côté du sien sur tous les supports destinés à l'information du public (notamment sur les panneaux de chantier, les communiqués de presse, etc.), accompagné de la mention : « avec le soutien financier de ».

Le Bénéficiaire s'engage également de soumettre à l'Etat tout support portant le logo de celui-ci avant production pour validation. Concernant les supports imprimés (communiqués ou dossiers de presse, brochures, dépliants, etc.), le Bénéficiaire remettra des justificatifs à l'Etat aux fins d'information et d'archivage.

Article 10

Les logements doivent être équipés d'une ventilation mécanique contrôlée et les éléments constitutifs de l'enveloppe thermique des logements doivent atteindre au moins le standard de performance énergétique IV au sens de l'article 2 du règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables

Article 11

L'Etat inscrira une hypothèque légale sur l'immeuble ou les immeubles, objet du Projet, conformément à l'article 30^{quater} de la Loi. L'hypothèque légale sera renouvelée en cas de besoin,

afin de couvrir la période entière pendant laquelle courent les obligations conventionnelles du Bénéficiaire.

Article 12

12.1 La présente Convention prend effet dès le jour de sa signature. Les parties sont liées pour une durée de 40 ans commençant à courir le jour de la prise d'effet de la première mise en location de l'ensemble des logements du Projet.

L'obligation de service public du service d'intérêt économique général confié au Bénéficiaire par la présente Convention commence à courir dès le jour de sa signature.

Le délai prévisionnel des travaux de construction/rénovation # du Projet est de # mois. La date prévisionnelle de la première mise en location de l'ensemble des logements du Projet est le #. Le Bénéficiaire s'engage à communiquer à l'Etat la date exacte endéans un mois de son avènement.

12.2 Le Bénéficiaire accepte expressément que l'Etat se réserve le droit d'utiliser les informations obtenues dans le cadre de la présente Convention pour répondre à des exigences légales en matière de publication.

Article 13

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

Article 14

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 15

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 originaux, chaque partie reconnaissant avoir reçu un original, le

L'Etat

Le Bénéficiaire

Liste des annexes

- **Annexe 1**
- **Annexe 2**
- **Annexe 3**
- **Annexe 4**