

# PROMESSE SYNALLAGMATIQUE D'ACHAT ET DE VENTE

## KIEM 2050 Logements Abordables

Entre les soussignés :

1. L'établissement public dénommé **Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau du Kirchberg** établi à L-1468 Luxembourg, 4, rue Erasme, créé et régi par la loi du 7 août 1961 relative à la création d'un fonds d'urbanisation et d'aménagement du plateau de Kirchberg, telle que modifiée par la suite, inscrit auprès du Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg sous le numéro J60, numéro d'identification 1961 52 00 029, ici représentée par Jacques Piroux, en sa qualité de mandataire spécial aux termes d'une procuration consentie par Sylvie Siebenborn, agissant en sa qualité de Président du conseil d'administration,

ci-après appelé le « **Fonds** », d'une part,

2.

Nom : .....  
Nom de jeune fille (si applicable) : .....  
Prénoms : .....  
Profession : .....  
Né(e) le : ..... à (Ville +pays) : .....  
Demeurant à : .....  
Téléphone : .....  
E-mail : .....  
Matricule : .....

Nom : .....  
Nom de jeune fille (si applicable) : .....  
Prénoms : .....  
Profession : .....  
Né(e) le : ..... à (Ville +pays) : .....  
Demeurant à : .....  
Téléphone : .....  
E-mail : .....  
Matricule : .....

*(Une copie des pièces d'identité des clients certifiée conforme est à joindre au Contrat lors de la signature + certification conforme par le représentant de Kiem 2050 en sa qualité d'agence de commercialisation du Fonds)*

ci-après appelé(e)(s) l'« **Acquéreur** », d'autre part,

ci-après dénommés ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** »,

et en présence de :

3. la société **KIEM 2050 S.à r.l.** établie et ayant son siège social au 14, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxembourg, immatriculée au registre de commerce du Grand-

Duché de Luxembourg sous le numéro B 277786, ici représentée par Jacques Piroux, en sa qualité de mandataire spécial d'agent immobilier dûment habilité en vertu d'une procuration consentie par Muriel Sam et Laurent Nilles en leurs qualités de gérant de la Société,

ci-après appelée le « **Promoteur** »,

La présence du Promoteur est justifiée en prévision et en préparation, notamment concernant les données à caractère personnel, de la future relation contractuelle qui se créera entre l'Acquéreur et le Promoteur à l'exécution de la présente promesse synallagmatique par la signature de l'Acte notarié.

## IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

- (A) Par acte de concession de droit d'emphytéose et de superficie en date du 7 juin 2023, transcrit au premier bureau des hypothèques de et à Luxembourg le 4 juillet 2023, volume 3679, numéro 12, tel que modifié par un premier avenant en date du 28 février 2025, transcrit au premier bureau des hypothèques de et à Luxembourg le 6 mars 2025, volume 3788, numéro 59, le Fonds a consenti au Promoteur un droit d'emphytéose et de superficie sur les parcelles lui appartenant, sises à Luxembourg, aux adresses suivantes : 2, 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 2H, 2I, 4, 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 4F, 4G, 4H, 6, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F, 6G, 6H, 6I, 6J, 6K, 6L, 6M, 6N, 6O, 6P, 8, 8A, 8B, 8C, 8D, 8E, 8F, boulevard Pierre Frieden ainsi que 8, 8A, 8B, 8C, 8D, boulevard Konrad Adenauer, et inscrites au cadastre de la commune de Luxembourg comme suit :

Commune de Luxembourg

Section EC de Weimerskirch

- Numéro cadastral 1000/6039, lieu-dit "Boulevard Pierre Frieden", place (occupée), bâtiment en état futur d'achèvement, d'une contenance de 19 ares 16 centiares,
- Numéro cadastral 1000/6048, lieu-dit "Boulevard Konrad Adenauer", place (occupée), bâtiment en état futur d'achèvement, d'une contenance de 29 ares 77 centiares,
- Numéro cadastral 1000/6049, lieu-dit "Boulevard Pierre Frieden", place (occupée), bâtiment en état futur d'achèvement, d'une contenance de 22 ares 40 centiares,
- Numéro cadastral 1014/6051, lieu-dit "Boulevard Pierre Frieden", place (occupée), bâtiment en état futur d'achèvement, d'une contenance de 33 ares 71 centiares,

ci-après désignées conjointement les « **Parcelles** ».

Les droits d'emphytéose et superficie ont été consentis par le Fonds au Promoteur pour une durée de 99 ans à compter de l'approbation de l'acte notarié par le Ministre de la Mobilité et des Travaux Publics, laquelle est intervenue le 15 juin 2023.

- (B) Conformément au prédit acte et à son avenant, le Promoteur s'est engagé à ériger un projet immobilier destiné à être vendu en état futur d'achèvement, par lots de

copropriété, chacun accompagné de la quote-part correspondante du droit de superficie et d'emphytéose, au fur et à mesure de l'achèvement des travaux.

(C) Le projet immobilier consiste en :

- sur la parcelle 1000/6048 :
  - o un immeuble à destination principale d'habitation « F7 », d'une surface construite brute totale (SCB) totale maximale de 6.280 m<sup>2</sup>, comprenant 48 logements ainsi que des surfaces extérieures (désigné aux présentes « F7 »),
  - o un parking souterrain avec 35 emplacements de stationnement pour voitures ;
- sur la parcelle 1000/6049 :
  - o un immeuble à destination principale d'habitation « F8 », d'une surface construite brute totale (SCB) totale maximale de 5.600 m<sup>2</sup>, comprenant 36 logements, ainsi que des surfaces extérieures (désigné aux présentes « F8 ») ;
- sur la parcelle 1014/6051 :
  - o un immeuble à destination principale d'habitation « F9 », d'une surface construite brute totale (SCB) totale de 8.000 m<sup>2</sup> et 49 logements, ainsi que des surfaces extérieures (désigné aux présentes « F9 ») ;
- sur la parcelle 1000/6039 :
  - o un immeuble à destination principale d'habitation « F10 », d'une surface construite brute totale (SCB) totale de 3.820 m<sup>2</sup> et 27 logements, ainsi que des surfaces extérieures (désigné aux présentes « F10 ») ;
  - o un parking souterrain avec 47 emplacements de stationnement pour voitures ;

ci-après dénommé le « **Projet** ».

(D) Le Promoteur a obtenu en date du 7 mars 2024 de Madame le Bourgmestre de la Ville de Luxembourg les autorisations de bâtir suivantes pour le Projet :

- numéro 2023/1735 pour la construction d'un immeuble mixte (F7) sur la parcelle prédésignée 1000/6048 ;
- numéro 2024/453 pour la construction d'un immeuble mixte (F8) sur la parcelle prédésignée 1000/6049 ;
- numéro 2024/454 pour la construction d'un immeuble mixte (F9) sur la parcelle prédésignée 1014/6051 ; et
- numéro 2024/455 pour la construction d'un immeuble mixte (F10) sur la parcelle prédésignée 1000/6039.

(E) Le Ministère de la Mobilité et des Travaux publics, Administration des ponts et chaussées, a délivré une permission de voirie en date du 10 juillet 2023 sous le numéro 3341-23-01.

(F) Le Projet est développé par le Promoteur conformément aux dispositions de l'acte notarié, ainsi qu'aux autorisations de bâtir obtenues pour le Projet, telles qu'elles existent actuellement ou telles qu'elles pourraient être modifiées à l'avenir.

(G) Par acte de vente en l'état futur d'achèvement en date du 20 mars 2025 (l'« **Acte du 20 mars 2025** »), en exécution d'un contrat de réservation de décembre 2024, le

Promoteur a déclaré céder au Fonds :

- une quote-part de son droit d'emphytéose ainsi qu'une quote-part équivalente de son droit de superficie,
- en état futur d'achèvement, les constructions associées à la quote-part cédée, sous les garanties ordinaires et de droit, libres de tout privilège, hypothèque ou droit de résolution, sur les lots concernés, et s'est engagé à construire le Projet sur les Parcelles.

(H) Par la présente promesse synallagmatique d'achat et de vente, le Fonds s'engage à céder, et l'Acquéreur s'engage à acquérir, par la signature d'un acte notarié à venir (l'« **Acte notarié** »), les quotes-parts des droits de superficie et d'emphytéose relatives à un appartement mieux précisé ci-après.

Les conditions de cet Acte notarié devront correspondre aux conditions de l'Acte du 20 mars 2025 par lequel le Fonds a acquis du Promoteur lesdites quotes-parts. Dans ce cadre, la présente promesse synallagmatique d'achat et de vente informe l'Acquéreur des éléments substantiels de ces conditions en précisant que l'Acte Notarié à conclure devra les prévoir, ce que l'Acquéreur accepte expressément et irrévocablement.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIV

#### **ARTICLE 1.      Objet**

Selon les termes et conditions fixés dans la présente promesse synallagmatique d'achat et de vente (le « **Contrat** »), le Fonds cède à l'Acquéreur, qui l'accepte, pour quitte et libre de toutes charges privilégiées, hypothécaires ou empêchements quelconques :

- les droits de superficie et d'emphytéose afférents à la quote-part des Parcelles correspondant aux lots privatifs cédés ;
- les lots privatifs ;

tels que ces Biens sont plus amplement décrits à l'article 2 du présent Contrat.

Les Biens sont cédés en l'état où ils se trouvent actuellement, avec toutes leurs appartenances et dépendances, sans garantie de contenance, la différence fût-elle de plus d'un vingtième, sans garantie des vices du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui les avantagent ou les grèvent et avec leurs défauts et/ou vices apparents, sans que l'Acquéreur ne puisse réclamer de ce chef la moindre indemnité ni une réduction du prix.

Par l'effet de la cession et à compter de celle-ci, l'Acquéreur est subrogé dans les droits et les obligations souscrits par le Fonds, lors de la constitution des droits de superficie et d'emphytéose en relation avec les Biens. Le Fonds sera déchargé de toutes les obligations découlant des droits de superficie et d'emphytéose portant sur les Biens et nées postérieurement à la signature de l'acte notarié.

L'acquisition des lots privatifs aura lieu sous le régime de la « vente en l'état futur d'achèvement » conformément aux articles 1601-1 et suivants du Code Civil.

L'Acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de l'acte de base et du règlement général de copropriété ainsi que de la notice descriptive.

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance du mode de paiement des travaux restant à exécuter par le Promoteur, qui sera repris à l'Acte Notarié. L'Acquéreur s'engage à régler régulièrement les montants exigibles à leurs échéances respectives, ci-après déterminées aux articles 3 à 6.

## **ARTICLE 2.      Désignation des Biens**

Au sein du Projet à construire conformément aux plans et dossiers d'autorisation de bâtir, l'Acquéreur déclare vouloir acquérir les lots privatifs suivants ainsi que leurs quotes-parts de droit d'emphytéose et de superficie des Parcelles concernées et les parts de copropriété y attachés :

**Au sein de la résidence F[numéro de résidence] :**

- Le lot privatif n°[numéro du lot de l'appartement] consistant en un appartement de [X nombre de chambre(s)] chambres d'une surface utile cadastrale d'environ [Y surface cadastrale] m<sup>2</sup>
- Le lot privatif n°[numéro du lot de la cave] consistant en une cave

Ci-après le ou les « **Bien(s)** ».

Ces parties privatives sont reprises aux plans signés et annexés à la présente (**Annexe 1**) et plus amplement décrites dans la notice descriptive jointe en **Annexe 2**. Ces plans et descriptifs font partie intégrante du présent Contrat.

## **ARTICLE 3.      Prix de vente**

Le prix intégral des Biens s'élève à un montant total de :

**En chiffres :**                      **[Z prix en chiffre TVA 17] euros TVA 17% comprise**

ci-après le « **Prix de Vente** ».

En contrepartie de la cession des droits résultant de la vente en état futur d'achèvement, l'Acquéreur réglera au Fonds une somme correspondant à la valeur des droits d'emphytéose et de superficie, ainsi qu'aux frais d'architectes et prestations d'ingénieurs et aux constructions déjà existantes au moment de la signature de l'acte notarié de vente, et qui s'élève à :

**[insérer le montant correspondant à la quote-part de l'emphytéose sur le terrain + constructions existantes + frais d'architectes et prestations d'ingénieurs]**

Le solde du Prix de Vente, correspondant aux constructions futures à réaliser sur les Parcelles dans le cadre du Projet, sera directement versé par l'Acquéreur au Promoteur, conformément à l'échéancier repris ci-dessous et qui sera également repris à l'Acte notarié à conclure. **[attention TVA et droits d'enregistrement]**

En ce qui concerne les éléments immobiliers faisant l'objet de la cession, l'Acquéreur s'oblige envers le Fonds à se substituer à lui à due concurrence dans toutes les obligations à sa charge et au profit du Promoteur résultant dudit acte de vente en état futur d'achèvement prémentionné et portant sur les Biens.

Si l'Acquéreur remplit les conditions d'éligibilité de l'application du taux réduit de la TVA à 3%, l'Acquéreur pourra demander à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines le remboursement de la différence entre le taux de TVA normal et le taux super-réduit de 3% ou l'application directe du taux super-réduit dans les limites et conditions de la réglementation en vigueur.

L'Acte notarié à conclure devra prévoir que le Promoteur ne pourra être tenu responsable pour tout dépassement du plafond légal autorisé en matière d'application directe du taux super-réduit de 3% conformément aux dispositions du règlement grand-ducal du 30 juillet 2002.

L'Acte notarié à conclure devra prévoir que l'Acquéreur renonce à effectuer à ce titre tout recours

contre le Promoteur.

Par ailleurs, l'Acte notarié à conclure devra prévoir que l'Acquéreur s'engage à tenir le Promoteur quitte et indemne de toute somme à verser par lui à l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA et résultant d'un supplément de TVA dû pour quelque cause que ce soit, même pour cause d'oubli, d'erreur ou de communication de données incorrectes, de telle sorte que la responsabilité afférente du Fonds ou du Promoteur ne puisse à aucun moment être mise en cause.

**Le Prix de Vente des constructions à réaliser se décompose comme suit :**

**Prix hors TVA des constructions à réaliser :**

**[prix construction à réaliser HTVA] €**

**TVA 17% sur les constructions à réaliser :**

**[TVA 17% construction à réaliser] €**

L'Acte notarié à conclure devra prévoir, que le prix indiqué ci-avant est susceptible d'être révisé à la hausse ou à la baisse suite à une augmentation ou diminution ultérieure du taux de la TVA et en cas d'exigences nouvelles formulées par les administrations compétentes. En tout état de cause, le taux de la TVA applicable sera celui en vigueur à la date de la facturation sauf disposition légale contraire.

La redevance forfaitaire d'emphytéose pour le terrain ainsi que le cas échéant le prix des constructions existantes à la date de passation de l'Acte Notarié ne sont pas assujettis à la TVA mais au droit d'enregistrement.

#### **ARTICLE 4. Indexation du Prix de vente**

##### **4.1 Actualisation du Prix de vente à la date de l'Acte Notarié**

Le Prix de Vente indiqué à l'article 3 ci-avant a été établi sur la base de l'Indice semestriel des prix de la construction Série A2 publié par le STATEC en **janvier 2024** (indice **Octobre 2023** – côte 1.140,51).

L'Acte notarié à conclure devra prévoir que le prix des constructions à réaliser sera indexé, sous le contrôle du Fonds et conformément aux dispositions de l'Acte notarié d'Emphytéose au plus tard à la date de l'Acte Notarié sur la base de l'évolution de l'indice semestriel des prix à la construction Série A2 publié par le STATEC en **juillet 2024** (indice **Avril 2024**).

Le Fonds s'engage à communiquer par écrit à l'Acquéreur le Prix de Vente actualisé des Biens au moins deux (2) semaines avant la passation de l'Acte Notarié, étant précisé que cette actualisation du Prix de Vente sera en tout état de cause inférieure à 5% et ne pourra donc justifier un refus de signer l'Acte Notarié par l'Acquéreur.

##### **4.2 Révision du prix des constructions à réaliser en cours de construction**

L'Acte notarié à conclure devra prévoir, que chaque tranche du prix hors taxes des constructions à réaliser (tel que celui-ci aura été actualisé à l'Acte Notarié comme indiqué ci-avant) sera révisée lors de chaque tranche de facturation en fonction de la variation du dernier Indice semestriel des prix de la construction Série A2 publié par le STATEC à la date de chaque facturation, l'indice de base étant l'Indice semestriel des

prix de la construction Série A2 du mois de Avril 2024, tel que celui-ci a été publié par le STATEC.

L'Acte notarié à conclure devra prévoir qu'aucune indexation à la baisse n'est possible et qu'en tout état de cause l'indexation est limitée à 5% du Prix de Vente actualisé à l'Acte Notarié.

## **ARTICLE 5. Echéancier de paiement**

L'Acte notarié à conclure devra prévoir, que le Prix de Vente est payable comme suit :

**Pour ce qui concerne la redevance forfaitaire d'emphytéose pour le terrain :**

Elle est payable en intégralité à la date de signature de l'Acte Notarié ;

**Pour ce qui concerne les constructions réalisées :** N/A

**Pour ce qui concerne les honoraires et frais d'études :**

100 % de ces frais sont payables à la date de signature de l'Acte Notarié ;

**Pour ce qui concerne les constructions à réaliser,** le prix est payable selon l'échéancier de paiement suivant :

- 15% à l'achèvement des fondations de l'immeuble dans lequel se situent les Biens
- 5% à l'achèvement de la dalle sur Rez-de-Ville de l'immeuble dans lequel se situent les Biens
- 5% à l'achèvement de la dalle sur Rez-de-Parc de l'immeuble dans lequel se situent les Biens
- 5% à l'achèvement de la dalle sur R+1 de l'immeuble dans lequel se situent les Biens
- 5% à l'achèvement de la dalle sur R+2 de l'immeuble dans lequel se situent les Biens
- 5% à l'achèvement de la dalle sur R+3 de l'immeuble dans lequel se situent les Biens
- 5% à l'achèvement de la dalle sur R+4 de l'immeuble dans lequel se situent les Biens
- 5% à l'achèvement des travaux d'étanchéité de toiture de l'immeuble dans lequel se situent les Biens
- 10% à l'achèvement de la pose des menuiseries extérieures des Biens
- 10% à l'achèvement de la pose des réseaux techniques des Biens
- 10% à l'achèvement de la pose des cloisons des Biens
- 7,5% à l'achèvement de la pose du revêtement de sol des Biens
- 7,5% à l'achèvement des travaux de peinture des Biens
- 5% à la remise des clés des Biens.

Il est précisé que les tranches de paiement définies dans cet échéancier pourront être facturées dans un ordre qui ne suit pas nécessairement l'ordre dans lequel les tranches sont énumérées, les factures étant émises après que l'évènement défini dans la tranche de paiement soit réalisé.

#### **ARTICLE 6. Délai de paiement**

L'Acte notarié à conclure devra prévoir que toutes les factures sont payables dès réception/dans les 15 jours. A défaut de paiement immédiat, des intérêts de retard au taux légal sont dus de plein droit et sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire, jusqu'au jour du paiement intégral. En outre, le Promoteur est en droit de suspendre l'exécution de ses obligations tant que l'Acquéreur reste en défaut de payer le prix. Toutes réclamations relatives à la facturation doivent être signalées au Promoteur par lettre recommandée endéans les huit jours de la réception de la facture. Passé ce délai, les factures seront considérées comme approuvées.

#### **ARTICLE 7. Garanties légales**

##### **Garantie d'achèvement :**

Les parties vont remettre au notaire instrumentant un certificat émanant du garant prévoyant une exclusion des Biens du périmètre de la garantie initiale délivrée au Fonds par le garant et que ces Biens relèvent désormais d'une garantie au bénéfice de l'Acquéreur.

De laquelle lettre il découle que le garant transporte sur l'Acquéreur le bénéfice de la convention de cautionnement du 20 mars 2025. Le Fonds donnera purement et simplement décharge au garant des engagements que l'assureur avait pris à son égard aux termes de ladite convention de cautionnement pour les Biens.

##### **Garanties biennale et décennale :**

Lors de la passation de l'acte notarié de la vente en l'état futur d'achèvement, le Promoteur s'oblige à ce qui suit :

- le Promoteur doit garantir les vices cachés des menus ouvrages pendant deux ans à partir de la réception ;
- le Promoteur est responsable pendant dix ans à partir de la réception des vices pouvant affecter la solidité de l'Immeuble ou le rendant impropre à l'usage auquel il est destiné ;

étant précisé que le vice caché de la chose doit, sous peine de déchéance, être dénoncé au Promoteur dans un bref délai à partir du moment où l'Acquéreur l'a constaté ou aurait dû le constater.

#### **ARTICLE 8. Conditions d'exécution des travaux de construction**

L'Acte notarié à conclure devra prévoir que le Promoteur construira l'immeuble au sein duquel sont situés les Biens selon les plans du dossier d'autorisation de bâtir délivrée par la Ville de Luxembourg et les plans ci- annexés (**annexe 1**) ainsi que selon les spécifications énoncées dans la notice descriptive annexée au présent Contrat (**Annexe 2**), signée et annexée à la présente pour en faire partie intégrante.

L'Acte notarié à conclure devra prévoir que des modifications pourront être apportées par le Promoteur aux plans et notices pour des impératifs techniques ou administratifs, à condition qu'il n'en résulte ni augmentation du prix, ni altération de qualité.

L'Acte notarié à conclure devra prévoir que l'Acquéreur a la possibilité de demander certaines modifications des Biens dans les limites et conformément aux conditions énoncées dans la



notice descriptive ci-annexée et l'Acte Notarié à conclure.

Durée des travaux :

L'Acte notarié à conclure devra prévoir que la durée maximale des travaux de construction de l'immeuble dans lequel sont situés les Biens sera de **trente-six (36) mois à compter du 1<sup>er</sup> avril 2025**, sauf les cas de force majeure et causes légitimes.

L'Acte notarié à conclure devra prévoir que sont considérés comme des causes légitimes de prolongation de délai pour l'application du présent article : les vices du sol et du sous-sol (y inclus la découverte de terres polluées, de réseaux enterrés non identifiés, la présence d'eau ou de terres hétérogènes différentes de celles identifiées dans les études géotechniques et plus généralement toute découverte en sous-sol nécessitant des travaux modificatifs ou complémentaires), les fouilles archéologiques, les jours de conditions météorologiques défavorables tels que définis à l'article L.531-2, du Code du travail, ou leurs conséquences, les congés du bâtiment, les grèves (qu'elles soient générales ou spécifiques et touchant une part significative des entreprises du secteur de la construction ou affectant l'entreprise d'un fournisseur ou d'un sous-traitant de l'entrepreneur principal dont le concours est indispensable à la réalisation ou la poursuite du Projet, la faillite ou la liquidation des biens d'une ou plusieurs des entreprises réalisant les travaux et dont le concours est indispensable à la réalisation du Projet, les injonctions administratives ou judiciaires de suspension ou d'arrêt des travaux et plus généralement les décisions administratives ou gouvernementales de fermeture du ou des chantiers (sauf si ces injonctions / décisions sont fondées sur des fautes ou négligences imputables du Promoteur), les retards du Fonds dans la validation de documents, d'échantillons ou de partie des Constructions lorsque sa validation est requise, les troubles résultant d'hostilités, de guerres, de révolutions et leurs conséquences (notamment en terme d'approvisionnement des matériaux et matières premières), les accidents ou sinistres survenant sur le chantier, et plus généralement tout autre événement imprévisible et indépendant de la volonté du Promoteur empêchant ou retardant le chemin critique du planning de l'exécution des travaux et que – malgré les efforts préventifs ou correctifs raisonnables du Promoteur – le Promoteur n'est pas en mesure d'arrêter, d'éviter et/ou de contrôler.

L'Acte notarié à conclure devra prévoir que ne sont pas considérés comme des cas de force majeure ni comme des causes légitimes de prolongation de délai les retards dus à des arrêts des services imposés par les autorités compétentes en raison du non-respect des normes par le Promoteur, aux grèves limitées au Promoteur.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux multiplié par 1.5 fois la durée du retard pour tenir compte du délai de remobilisation.

L'Acte Notarié devra prévoir qu'en cas de dépassement du prédit délai d'achèvement des travaux, le cas échéant majoré d'une période supplémentaire de six (6) mois, hors cas de force majeure ou de cause légitime de suspension, le Promoteur est tenu de payer à l'Acquéreur, et à tout Acquéreur-Tiers successif, une indemnité forfaitaire et libératoire s'élevant à cent cinquante euros (EUR 150,-) par semaine et par Logement Fonds Kirchberg d'une (1) chambre, respectivement deux cents euros (EUR 200,-) par Logement Fonds Kirchberg de deux (2) chambres, et deux cents cinquante euros (EUR 250,-) par semaine par Logement Fonds Kirchberg de trois (3) chambres, et trois cents euros (EUR 300,-) par Logement Fonds Kirchberg de quatre (4) chambres, par semaine de retard à compter de l'expiration du délai de livraison, le cas échéant augmenté de la période de six (6) mois indiquée ci-dessus et des éventuelles causes légitimes de prolongation de délai.

## **ARTICLE 9.      Conditions suspensives**

Le présent Contrat est conclu sous la condition suspensive suivante :

### **1) Condition suspensive au bénéfice du seul Fonds**

Le Fonds déclare faire une demande d'approbation de l'Acquéreur auprès du Promoteur. Cette approbation ne peut être refusée que pour de justes motifs relevant de la solvabilité financière de l'Acquéreur.

Le présent Contrat est donc soumis à la condition suspensive de l'obtention de ladite approbation dans un délai de 3 semaines à partir de la signature de la présente.

### **2) Condition suspensive au bénéfice du seul Acquéreur**

L'Acquéreur déclare faire une demande d'emprunt auprès d'un établissement de crédit pour financer l'achat des Biens objet du présent contrat.

Le présent Contrat est donc soumis à la condition suspensive de l'obtention dudit prêt à des conditions de marché (c.-à-d. considérant une mise de fonds propres conforme aux recommandations de la CSSF et un taux de marché) auprès d'une institution financière de la place dans un délai de **3 semaines** à partir de la signature de la présente.

L'Acquéreur est tenu de justifier soit de l'obtention du prêt dans ce délai en soumettant au Promoteur une copie de l'accord de l'établissement financier accordant le prêt bancaire soit du refus en soumettant au Promoteur la preuve du rejet de son dossier auprès d'au moins deux établissements financiers différents.

A défaut de présentation d'une offre de prêt valide ou d'un refus de prêt endéans ce délai, le présent Contrat sera considéré comme nul et non avenue. Le Fonds sera en droit de remettre les Biens en vente.

## **ARTICLE 10.      Signature de l'Acte Notarié**

Les conditions suspensives devront se réaliser dans un délai de 3 (trois) semaines à compter de la signature du présent Contrat au plus tard. Si, à cette date, les conditions suspensives ne se sont pas réalisées, le présent Contrat sera considéré comme nul et non avenue. Le Fonds sera en droit de remettre les Biens en vente et les parties seront déliées de toutes obligations les unes à l'égard des autres, sans indemnité.

L'acte notarié sera documenté par Maître Jacques KESSELER, notaire de résidence à Pétange, dans les trente (30) jours calendaires suivant la date de levée de la dernière des ces conditions suspensives à être levée (soit l'information de l'attribution du financement bancaire, soit l'approbation de l'Acquéreur par le Promoteur) sauf si tel délai ne pouvait pas être tenu par le notaire.

Le Fonds ou le notaire instrumentant inviteront l'Acquéreur à la signature de l'acte notarié de « vente en l'état futur d'achèvement » (l'« **Acte Notarié** ») avec un préavis de deux (2) semaines, sauf accord contraire des parties.

Cet Acte Notarié reprendra notamment toutes les conditions de cession qui sont jointes en **annexe 3 – Conditions de cession** et que l'Acquéreur déclare bien connaître et accepter.

En particulier, l'Acquéreur déclare et s'engage à respecter toutes les conditions à respecter en vue de l'acquisition d'un Logement Fonds Kirchberg, étant précisé que si à la date de passation de l'Acte Notarié l'une de ces conditions venaient à ne plus être respectées, le présent Contrat sera résilié de plein droit aux torts exclusifs de l'Acquéreur.

Les frais de l'Acte Notarié sont exclusivement à charge de l'Acquéreur.

Au cas où l'Acquéreur refuse de se rendre acquéreur et ceci malgré la réalisation des Conditions Suspensives, le Fonds pourra demander au notaire de dresser un procès-verbal de carence et le présent Contrat sera résilié de plein droit, sans qu'une mise en demeure préalable ne soit nécessaire et sans passer par voie judiciaire, et sans préjudice de la clause pénale prévue à la disposition suivante.

#### **ARTICLE 11. Clause pénale**

Sauf défaillance d'au moins une des conditions suspensives précitées, si l'Acquéreur ne se présente pas à la date prévue pour la signature de l'Acte Notarié et si cet état de fait ne résulte pas de l'indisponibilité du notaire précité, le Fonds pourra, 15 (quinze) jours après avoir adressé une injonction par lettre recommandée ou exploit d'huissier à l'Acquéreur de se présenter pour la signature chez le notaire :

- ou bien (i) poursuivre l'exécution forcée du présent Contrat et réclamer le paiement d'une indemnité forfaitaire de retard d'un montant de [montant] € ([montant] euros) ;
- ou (ii) considérer le présent Contrat comme résolu de plein droit aux torts de l'Acquéreur et lui réclamer le paiement d'un montant de 10% (dix pour cent) du Prix de Vente à titre de dommages et intérêts forfaitaires, outre son recours pour tous frais exposés.

#### **ARTICLE 12. Solidarité et indivisibilité**

Tous les engagements de part et d'autre étant stipulés solidaires et indivisibles tant à l'égard des Parties elles-mêmes que de leurs héritiers, successeurs ou ayants-droits généralement.

#### **ARTICLE 13. Traitement des Données à caractère personnel**

En prévision et en préparation de la future relation contractuelle qui se créera entre l'Acquéreur et le Promoteur à l'exécution de la présente promesse synallagmatique par la signature de l'Acte notarié, et en application du Règlement UE 2016/679 du Parlement Européen relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel, le Promoteur en sa qualité de responsable du traitement informe déjà l'Acquéreur que la collecte des données à caractère personnel est nécessaire et destinée à l'établissement et au suivi de la relation contractuelle de l'Acquéreur suivant les dispositions légales et réglementaires applicables.

Par la signature du présent Contrat, l'Acquéreur donne expressément son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment.

Le Promoteur s'engage à ne transférer ces informations qu'à ses services internes, à ses conseillers, banques, notaires et autres prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent Contrat et ses suites et qui doivent avoir accès à ces données pour les besoins de l'exécution du Contrat et de ses suites.

Le Promoteur informe dès à présent l'Acquéreur que les données collectées sont susceptibles

d'être partagées avec ses sous-traitants, le Promoteur, Prefalux Home S.A. et ImmoBel Luxembourg S.A.) ainsi qu'avec le Notaire pour les besoins de l'exécution du présent Contrat, ce que l'Acquéreur reconnaît et accepte expressément.

Le Promoteur se réserve également le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée de la relation contractuelle augmentée d'une période de 5 ans.

L'ensemble des données à caractère personnel dont la communication est demandée lors de la conclusion du Contrat et pendant son exécution est nécessaire à la mise en œuvre du présent Contrat et à la gestion de la relation contractuelle. Le défaut de communication de ces informations empêchera donc la conclusion et/ou l'exécution du Contrat et ce, aux torts exclusifs de l'Acquéreur qui en supportera donc toutes les conséquences.

En outre, l'Acquéreur, en cochant la case suivante, consent également au traitement de ses données ou informations personnelles aux fins de « Suivi de la relation client » (informations concernant d'autres projets du groupe KIEM2050 sàrl, ou ImmoBel ou du Groupe Prefalux, enquête de satisfaction). :

☐ Je consens

☐ Je ne consens pas

L'Acquéreur est informé qu'il peut retirer à tout moment ce consentement à un tel traitement, étant rappelé que ce retrait est sans incidence sur la licéité du traitement de ces données nécessaires à l'exécution du présent Contrat.

De manière générale, le Promoteur s'engage à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données collectées et éviter toute utilisation détournée de ces données.

L'Acquéreur dispose du droit de demander l'accès aux données à caractère personnel, leur rectification (sans que cela ne puisse remettre en cause les données figurant au présent Contrat si elles sont correctes au moment de sa signature), la portabilité, l'opposition, la limitation et leur effacement.

Ces droits peuvent être exercés en écrivant à [privacy@immobelgroup.com](mailto:privacy@immobelgroup.com) pour ce qui concerne les données collectées par le Promoteur.

L'Acquéreur dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la CNPD au Luxembourg.

La politique de protection des données personnelles de Kiem 2050 S.à r.l est également consultable à partir du site internet <https://www.kiem2050.lu/>

#### **ARTICLE 14. Lutte contre le blanchiment d'argent**

Les parties, en l'application de la loi du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme portant transposition de la directive 2001/97/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 décembre 2001 modifiant la directive 91/308/CEE du Conseil relative à la prévention d'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux, déclarent être les bénéficiaires réels de l'opération immobilière

faisant l'objet des présentes et certifient que les fonds/ biens/ droits ne proviennent ni du commerce de stupéfiants, ni d'une des infractions visées à l'article 506/1 du Code Pénal luxembourgeois. Le Fonds déclare qu'il n'utilisera pas les fonds reçus en vertu des présentes à des activités illégales de quelque sorte que ce soit. En outre, l'Acte Notarié devra prévoir que le Promoteur déclare qu'il n'utilisera pas les fonds reçus en vertu des présentes à des activités illégales de quelque sorte que ce soit.

Par ailleurs, afin de permettre à l'Acquéreur de se conformer à ses obligations légales en matière de lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme, l'Acquéreur s'engage à communiquer au Fonds, et au Promoteur dans le cadre des discussions précontractuelles en préparation de l'Acte notarié, toutes les informations dont ces derniers ont besoin pour se conformer à leurs obligations de vigilance, et l'Acquéreur accepte de répondre aux questionnaires « Know your Customer ».

#### **ARTICLE 15. Droit applicable**

Le présent contrat est soumis au droit luxembourgeois. Les tribunaux du Grand-duché de Luxembourg sont seuls compétents pour connaître des litiges relatifs au présent contrat.

Fait en triple exemplaires à Luxembourg, le [REDACTED].

\_\_\_\_\_  
L'Acquéreur

\_\_\_\_\_  
Le Promoteur

\_\_\_\_\_  
Le Fonds

#### **Annexes :**

**Annexe 0 : Cartes d'identité de l'Acquéreur certifiées conformes par le représentant du**

**Fonds**

**Annexe 1 : Plans de vente**

**Annexe 2 : Notice Descriptive**

**Annexe 3 : Conditions de cession**

**Annexe 4 : Certificat de performance énergétique**

**Annexe 5 : Formulaire de candidature**

**Annexe 6 : Acte de base avec règlement général de copropriété**

**Annexe 7 : Acte de VEFA Fonds**