

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NÉCKELSPÄSCH » A NOTHUM

LOTS 6 - 9 en vue de la création de logements à coût modéré



CAHIER DES CHARGES EN VUE DE L'ACQUISITION D'UN LOT A COUT MODERE POUR LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON UNIFAMILIALE

Version du 06 juin 2023

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges est établi dans le cadre de cessions de terrains à coût modéré entre la commune et les futurs acquéreurs en vue de la construction d'une maison unifamiliale par lot dans le lotissement Néckelspäsch à Nothum. Il s'applique aux places à bâtir du prédit lotissement, comprenant les **lots 6 - 9**, vendus aux candidats-acquéreurs intéressés en vue de **la création de logements à coût modéré** conformément aux critères de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et dans les conditions prévues par le présent cahier des charges.

Son objet est de fixer l'attribution des lots et les modalités y liées.

Il s'ajoute à la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier (PAP) du lotissement « Néckelspäsch ».

Tout candidat-acquéreur de lots est tenu de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

ARTICLE 2 - PRIX DE VENTE DES LOTS A COÛT MODÉRÉ

Le prix de vente est arrêté par le conseil communal par une délibération à part.

Les frais d'acte sont à charge de l'acquéreur.

ARTICLE 3 - CONDITIONS PARTICULIERES

Tout candidat-acquéreur doit répondre obligatoirement aux critères de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Tout candidat-acquéreur doit être une personne physique laquelle à l'intention d'utiliser ledit terrain à la construction d'une maison unifamiliale pour son habitation personnelle.

Tout candidat-acquéreur doit être âgé d'au moins 18 ans.

L'attribution d'un lot est limitée à un seul lot par candidat(s)-acquéreur(s) ou ménage-candidat (mariage ou pacs).

Toute nouvelle cession du terrain respectivement de l'immeuble que ce soit à titre onéreux ou gracieux à un tiers est interdite depuis la signature de l'acte de vente jusqu'à la dixième année à compter de la date d'inscription auprès de l'administration communale ; ceci au risque d'encourir des peines conventionnelles prévues à l'article 8.

Tout candidat-acquéreur s'engage à ne pas donner en location que ce soit à titre onéreux ou gracieux, la maison à construire jusqu'à l'expiration de la dixième année à compter de la date d'inscription auprès de l'administration communale.

Par inscription, il faut entendre l'enregistrement à l'adresse attribuée au lot acquis.

ARTICLE 4 - DELAIS

La partie acquéreuse s'engage à :

1. Demander une autorisation de construire endéans un an après la signature de l'acte de vente.
2. Débuter les travaux de construction endéans les deux ans après la signature de l'acte de vente, l'achèvement de la dalle de la cave respectivement du rez-de-chaussée faisant foi.
3. Achever les travaux de construction, c'est à dire la maison doit être habitable (conformément à la disposition de l'article 1601-6 du code civil) et la partie acquéreuse doit y avoir établi son adresse principale dans un délai de quatre ans après la signature de l'acte de vente.
4. Se servir de la maison en tant qu'habitation personnelle, effective, principale et permanente pour une durée minimale de dix ans à compter de la date d'inscription auprès de l'administration communale.

ARTICLE 5 – RESERVATIONS

Tout candidat-acquéreur doit impérativement introduire sa demande d'achat moyennant un formulaire mis à disposition par l'administration communale du Lac de la Haute-Sûre par recommandé postal ou par dépôt à la maison communale contre accusé de réception.

Tout candidat-acquéreur peut postuler pour plusieurs terrains (max. 4) en établissant un ordre de préférence entre ceux-ci.

Les documents à fournir à la commune sont les suivantes :

- Formulaire de candidature dûment complété
- Certificat du service des aides au logement confirmant être éligible à la prime de construction prévue par le Ministère du Logement
- Accord d'un institut bancaire relatif au financement de l'acquisition du terrain (et en cas de l'établissement d'un ordre de préférence, l'accord doit porter sur celui ayant la plus grande étendue)
- Certificat de résidence actuel, voire le cas échéant un document attestant la domiciliation antérieure sur le territoire de la commune du Lac de la Haute-Sûre
- Présent cahier des charges : paraphé sur toutes les pages et signature précédée de la mention « lu et approuvé » sur la dernière page

Le collège échevinal est en droit de requérir tout document supplémentaire.

Tout dossier incomplet sera jugé irrecevable.

ARTICLE 6 - ATTRIBUTION DES LOTS

1^{ère} phase d'attribution

La 1^{ère} phase d'attribution durant laquelle les demandes peuvent être déposées est limitée à 3 mois. La durée précise sera portée à la connaissance du public à travers un affichage public.

Après vérification de la recevabilité des dossiers, les éventuels candidats-acquéreurs pour le même lot seront départagés en fonction des règles de priorité établies selon l'ordre ci-après ; le 1^{er} point étant le plus favorable :

1. Domicilié ou ayant été domicilié dans la commune du Lac de la Haute-Sûre depuis plus de 15 années, consécutives ou non consécutives, le jour de la demande
2. Domicilié ou ayant été domicilié dans la commune du Lac de la Haute-Sûre pendant au moins 10 années et moins de 15 années, consécutives ou non consécutives, le jour de la demande
3. Domicilié ou ayant été domicilié dans la commune du Lac de la Haute-Sûre pendant au moins 5 années et moins de 10 années, consécutives ou non consécutives, le jour de la demande
4. Domicilié ou ayant été domicilié dans la commune du Lac de la Haute-Sûre pendant au moins 1 année et moins de 5 années, consécutives ou non consécutives, le jour de la demande
5. Domicilié ou ayant été domicilié dans la commune du Lac de la Haute-Sûre moins d'un an
6. Domicilié dans une autre commune limitrophe au GDL
7. Domicilié dans une autre commune du GDL
8. Domicilié à l'étranger

Dans le cas où il y a plusieurs signataires pour un dossier de candidature, la règle de priorité retenue sera celle qui est la plus favorable à l'un des signataires.

En cas d'égalité entre plusieurs demandes concernant un même lot, le candidat ou le couple avec le conjoint le plus jeune l'emporte. En cas d'égalité d'âge, il sera procédé à un tirage au sort en présence des candidats-acquéreurs.

2^{ème} phase d'attribution

Au terme de la 1^{ère} phase d'attribution fixée par le collège échevinal, les lots encore libres seront attribués au fur et à mesure des demandes, en fonction de la date de réception du courrier ou de la date du dépôt à la maison communale, conformément à l'article 5 - Réservations.

L'attribution d'un lot est accordée par le collège échevinal. Le compromis de vente entre le candidat-acquéreur et la Commune doit être signé dans un délai de trente jours à compter de la date d'attribution du lot. A défaut, la réservation s'annulera automatiquement.

Le compromis de vente doit être approuvé par le conseil communal et le cas échéant de l'autorité supérieure.

Pour un candidat-acquéreur qui perd l'état d'être éligible à la prime de construction, pour une quelconque raison, entre le moment du compromis et de l'acte de vente, le compromis et la réservation s'annulent automatiquement.

ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS

Les lots du présent lotissement sont mis en vente en vue de la construction d'un bâtiment à usage principal d'habitation. Ce bâtiment devra être édifié en conformité avec l'autorisation à accorder par le bourgmestre de la commune du Lac de la Haute-Sûre, tout en tenant compte des dispositions contenues dans les parties réglementaires du PAP, votées par le conseil communal en date du 27 février 2020 et approuvées par le Ministère de l'Intérieur en date du 2 avril 2020, tel qu'il a été modifié par la suite, référence 18780/78C, ainsi que des dispositions du règlement communal sur les bâtisses.

ARTICLE 8 – RÉOLUTION ET PEINES CONVENTIONNELLES EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS ET CONDITIONS

1. Si la dalle de la cave respectivement du rez-de-chaussée n'est pas achevée endéans les deux ans après la signature de l'acte de vente, la présente vente est résolue sans autre formalité.
Il est par ailleurs convenu que dans cette hypothèse de résolution, la commune du Lac de la Haute-Sûre ne payera aucune indemnité pour les travaux de terrassement ou de construction réalisés par la partie acquéreuse. La commune remboursera à la partie acquéreuse le prix de vente, sans intérêt, après déduction d'une peine conventionnelle au montant de 10.000,00 € l'are, des frais de la résolution par acte authentique et des frais éventuels pour la remise du terrain dans son état initial.
2. Si le délai de quatre ans après la signature de l'acte de vente concernant l'établissement de son adresse principale n'est pas observé, la partie acquéreuse est passible de plein droit et sans qu'il faille pour cela une mise en demeure spéciale, d'une peine conventionnelle d'un montant forfaitaire de 50.000,00 € ; ce montant est également dû en cas de cession du lot avant que la partie acquéreuse n'y ait établi son adresse principale.
3. Si le délai des dix ans de résidence effective n'est pas observé, la partie acquéreuse est passible de plein droit et sans qu'il faille pour cela une mise en demeure spéciale, d'une peine conventionnelle d'un montant forfaitaire de 50.000,00 € ; ce montant est également dû en cas de cession anticipée du lot.
4. Si la partie acquéreuse n'est plus éligible aux primes et aides prévues dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement pour une quelconque raison, elle est passible de plein droit et sans qu'il faille pour cela une mise en demeure spéciale, d'une peine conventionnelle d'un montant de 10.000,00 € l'are.
5. Si la partie acquéreuse décide de procéder à une cession du lot avant le terme des dix années de résidence effective susmentionnées, hors cas de figure prévu à l'article 8.1, la partie acquéreuse est passible de plein droit et sans qu'il faille pour cela une mise en demeure spéciale, d'une peine conventionnelle d'un montant de 100% du terrain de vente cédé par la commune à l'acquéreur, majorée de la peine conventionnelle au point 3, et le cas échéant, de celle au point 2.

Passé les délais au point 2 ou/et 3, la partie acquéreuse accorde à l'administration communale du Lac de la Haute-Sûre le droit d'inscrire une hypothèque pour garantir le paiement de la peine conventionnelle relative. Cette peine est payable un mois après l'expiration du délai, respectivement après l'inobservation du délai. Tous les frais en relation avec la constitution de l'hypothèque prémentionnée sont à charge de la partie acquéreuse.

Au cas où la partie acquéreuse décide de procéder à une cession du lot, qu'ils soient bâtis ou non, avant le terme des dix années de résidence effective susmentionnées, la commune du Lac de la Haute-Sûre se réserve un droit de préemption sur le terrain vendu.

Le propriétaire s'engage à communiquer le prix et les conditions de la vente au collègue échevinal par lettre recommandée. La commune dispose d'un délai de 60 jours pour répondre à dater de la réception du recommandé. L'absence de réponse de la part de la commune dans les 60 jours implique qu'elle renonce à son droit de préemption.

A noter que les peines conventionnelles susmentionnées sont cumulables.

ARTICLE 9 CIRCONSTANCES ATTÉNUANTES

En cas de hypothèses non réglées par le présent cahier des charges ou en cas de circonstances exceptionnelles et légitimes qui nécessiteraient des exceptions au présent cahier des charges, le conseil communal pourra soit :

- prolonger les prédits délais
- autoriser une aliénation prématurée sous réserve que toute spéculation soit exclue
- ou encore annuler une ou plusieurs des prédites peines conventionnelles

Tout cas particulier sera tranché souverainement par le conseil communal sans que cette décision ne puisse engendrer de quelconques poursuites éventuelles.

ARTICLE 10 - DÉLIVRANCE

Dans l'attente de la régularisation de l'acte authentique de vente, un compromis de vente sera signé entre les deux parties pour déterminer leurs droits et obligations. L'acquéreur aura la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu à compter du jour de l'approbation par l'autorité supérieure de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 11 - JURIDICTION

Seuls les tribunaux du Grand-Duché de Luxembourg sont compétents pour les litiges résultant de l'exécution du présent contrat.

ARTICLE 12 - ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

Toute personne ou tout couple qui pose sa candidature déclare avoir pris connaissance du présent règlement et en accepte les clauses.

La signature de l'acte de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Fait à, le

.....
Signature(s) obligatoire(s) précédée(s) de la mention « lu et approuvé »