



PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« AM LËTSCHERT »

**CAHIER DES CHARGES POUR CESSION DE LOTS PRIVATIFS**



## **Sommaire**

**ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

**ARTICLE 2 - PRIX DE VENTE ET RESERVATIONS**

**ARTICLE 3 - CONDITIONS D'ATTRIBUTION**

**ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE 5 - RÉOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS ET CLAUSES**

**ARTICLE 6 - PROLONGATION DES DÉLAIS**

**ARTICLE 7 - VENTE**

**ARTICLE 8 - DÉLIVRANCE**

**ARTICLE 9 - SUBDIVISION DES PARCELLES**

**ARTICLE 10 - INTERDICTION DE PASSAGE**

**ARTICLE 11 - JURIDICTION**

**ARTICLE 12 - ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES**

## **ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges s'applique aux places à bâtir à Boevange, au lieu-dit « Am Lëtschert », comprenant les LOTS 1 – 49 et LOTS 56 – 61, vendus aux candidats-acquéreurs intéressés 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 est opposable et s'impose à quiconque qui détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.

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

Les acquéreurs de lots seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

## **ARTICLE 2 - PRIX DE VENTE ET RESERVATIONS**

Le prix de vente, tel qu'arrêté par le Conseil communal dans sa séance du 16 juin 2021, a été fixé à **80.000 EUR par are**, prix de vente moyen. Le prix moyen est pondéré en fonction de plusieurs critères :

- Situation géographique
- Coefficient maximum d'utilisation du sol
- Surface construite brute
- Typologie de maison

Les différents lots avec leur prix de vente sont annexés au présent cahier des charges (Annexe 1).

Au plus tard 30 jours après approbation du compromis de vente ou, en absence de compromis, de l'acte de vente, par l'autorité de tutelle, l'acquéreur s'engage à verser un droit de réservation à hauteur de 30.000 EUR. En absence de règlement dans les délais impartis, l'attribution est annulée sans formalité supplémentaire.

En cas de non-paiement du prix du terrain le jour de la signature de l'acte d'achat, le terrain reviendra de plein droit à la commune. Le droit de réservation payé n'est pas remboursable.

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

Aucune réservation de lots, par toute voie autre que le paiement du droit de réservation, ne sera prise en considération. Les attributions se feront par ordre chronologique des dossiers complets reçus et en fonction de la disponibilité des lots et par ordre de préférence du candidat-acquéreur. Si aucun des trois (3) lots indiqués dans le formulaire de candidature n'est disponible, la Commune de Helperknapp proposera, après évaluation de l'ensemble des candidatures à la fin de la période d'attribution, une ou

plusieurs alternatives au candidat-acquéreur. La décision définitive d'accepter ou non la proposition qui lui a été soumise revient au candidat-acquéreur.

En cas de désistement d'un candidat-acquéreur ayant déjà fait l'objet d'une attribution, les prochains candidat-acquéreurs ayant choisi le même lot en question, compte tenu du total des points obtenus et, le cas échéant, suivant chronologie établie des remises de dossiers, seront notifiés à tour de rôle pour se prononcer quant à leur désir d'acquérir le lot visé.

### ARTICLE 3 - CONDITIONS D'ATTRIBUTION

La vente des lots précité se fera moyennant un dossier de candidature dont les critères de sélection et les conditions d'attribution les suivants trouveront application :

- L'attribution d'un lot est limitée à un seul lot par candidat(s)-acquéreur(s) ou ménage candidat (mariage ou pacs).
- Chaque candidat doit adresser une demande d'achat par lettre recommandée à la Commune. Le tampon de la poste faisant foi sera retenu pour établir un ordre chronologique des demandes.
- La période d'attribution initiale durant laquelle les candidatures peuvent être déposées, est limitée à 2 mois calendaires suivant décision du collège des bourgmestre et échevins. La durée précise sera portée à la connaissance du public à travers un affichage public.
- Les candidats-acquéreurs doivent être âgés d'au moins 18 ans.
- Après clôture des délais d'inscription, chaque demande sera évaluée en fonction des critères de sélection tels que repris dans le tableau ci-après :

<i>Catégories des critères</i>	<i>Détails des critères</i>	<i>Points</i>
<b>Domicile du/des candidat(s) acquéreur(s)</b> <i>(Situation la plus avantageuse en cas de couple)</i>	Domicilié ou ayant été domicilié à Helperknapp <sup>1</sup> depuis plus de 15 années, consécutives ou non consécutives, le jour de la demande	12
	Domicilié ou ayant été domicilié à Helperknapp pendant au moins 10 années <u>et</u> moins de 15 années, consécutives ou non consécutives, le jour de la demande	10
	Domicilié ou ayant été domicilié à Helperknapp pendant au moins 5	8

<sup>1</sup> Commune de Helperknapp ou anciennes Communes de Boevange ou de Tuntange

	années <u>et</u> moins de 10 années, consécutives ou non consécutives, le jour de la demande	
	Domicilié ou ayant été domicilié à Helperknapp pendant au moins une année <u>et</u> moins de 5 années, consécutives ou non consécutives, le jour de la demande	6
	Domicilié ou ayant été domicilié à Helperknapp moins d'un an	4
	Domicilié dans une commune limitrophe	3
	Domicilié dans une autre commune du GDL	1
<b>Lieux de travail</b> <i>(Situation la plus avantageuse en cas de couple)</i>	Sur le territoire de la commune	5
	Dans une commune limitrophe	4
	Dans une autre commune au GDL	1
<b>Lien familial</b> <i>(Situation la plus avantageuse en cas de couple)</i>	Avoir un lien familial (parents ou alliés) avec une ou plusieurs personnes domiciliées sur le territoire communal jusqu'au 2 <sup>ème</sup> degré	2
<b>Enfant(s) à charge</b> <i>(Situation la plus avantageuse)</i>	Enfant(s) à charge, scolarisé dans la commune Helperknapp ou exempt de l'obligation scolaire, âgé de moins de 13 ans	5
	Enfant(s) à charge, scolarisé(s) dans un cycle d'enseignement secondaire, âgé(s) de moins de 18 ans	4
	Enfant(s) à charge, non-exempt de l'obligation scolaire <u>et</u> non-scolarisé(s) dans la Commune Helperknapp	3
	Sans enfant(s) à charge	1
<b>Titre(s) de propriété</b>	Ne pas être propriétaire d'un logement / terrain	5

	Être propriétaire d'un terrain non constructible (selon PAG)	2
	Être propriétaire d'un logement / Terrain en zone constructible (selon PAG)	0

- Les documents à fournir pour la vérification des critères d'attribution sont :
  - Attestation du lieu de travail ;
  - Attestation de résidence élargie ;
  - Attestation de la domiciliation antérieure sur le territoire de la Commune de Helperknapp ;
  - Le cas échéant, preuve du lien familial (jusqu'au 2<sup>ème</sup> degré) et attestation de résidence de la personne concernées ;
  - Attestation de propriété délivrée par l'administration des contributions directes ;
  - Preuve de l'inscription scolaire des enfants – si applicable ;
  - Formulaire de candidature dûment complété (Annexe 2).

Tout dossier incomplet sera jugé irrecevable.

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

Les éventuelles situations de départage en cas de demandes concernant un même lot et à points égaux seront traitées en fonction de la chronologie de réception des demandes et, en dernier recours, en fonction d'un tirage au sort en présence des candidats-acquéreurs.

#### **ARTICLE 4 - 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 à l'autorisation accordée par le Bourgmestre de la Commune Helperknapp, toute en tenant compte des dispositions contenues dans les parties réglementaires du PAP, votées par le Conseil Communal en date du 10 août 2016 et approuvées par le Ministère de l'Intérieur en date du 15 novembre 2016, référence 17660/89C, ainsi que des dispositions du règlement communal sur les bâtisses.

Le candidat-acquéreur s'engage à :

- Déposer dans un délai de 12 mois à compter de l'approbation par l'autorité de tutelle de l'acte d'achat, la demande de permis de construire.

- Les travaux de construction devront débuter endéans les deux ans après l'attribution du permis de construire, l'achèvement de la dalle du rez-de-chaussée faisant foi.

Passé ce délai de deux ans et moyennant la constatation par constat d'huissier de justice du non-achèvement de cette dalle au rez-de-chaussée, la présente vente est résolue sans autre formalité. Il en résultera que la partie acquéreuse est censée ne jamais avoir été propriétaire et que tout droit réel (constitution d'un droit d'hypothèque) qu'elle aurait pu concéder sur le lot pré décrit est à considérer comme nul et non avenu. Il est par ailleurs convenu que dans cette hypothèse de résolution, la Commune de Helperknapp 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 des frais de la résolution par acte authentique et des frais éventuels pour la remise du terrain dans son état initial.

- Avoir terminé les travaux et présenter le certificat d'achèvement dans un délai de quatre ans à compter de la signature de l'acte d'achat.
- Établir son adresse principale et permanente sur le lot en question, preuve de l'achèvement définitif, et ce pendant un délai d'au moins 10 ans.

La partie acquéreuse s'engage aussi bien en nom personnel que pour ses héritiers et ayants cause à ne pas donner en location et à ne pas vendre la maison à construire, ni en partie ni pour le tout. Cet engagement reste d'application jusqu'à l'expiration de la dixième année à compter de la date de l'achèvement des travaux de construction. Cependant, une partie de l'immeuble pourra être louée aux parents et alliés jusqu'au troisième degré inclusivement sans que la surface mise en location puisse dépasser 50% de la surface habitable globale

#### **ARTICLE 5 – RÉOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS ET CLAUSES**

Si le délai de construction de quatre (4) ans ne sera pas observé, la partie acquéreuse ainsi que ses héritiers et ayants cause seront tenus, sans autre formalité, au paiement d'une amende conventionnelle au montant de 70.000 EUR et cela sans préjudice à tous autres droits et recours de l'Administration Communale de Helperknapp.

Pour garantir le paiement de cette amende conventionnelle la partie acquéreuse accorde à l'Administration Communale de Helperknapp le droit d'inscrire une hypothèque pour ce montant. L'amende conventionnelle est payable un mois après l'expiration du délai de quatre (4) ans.

Si le délai des dix ans de résidence effective n'est pas observé, la partie acquéreuse ainsi que ses héritiers et ayants cause seront tenus au règlement d'une pénalité égale à 15.000 EUR par année d'observation des délais de résidence (application d'un pro rata en fonction de la constatation du jours de l'infraction et de la durée totale en fonction de l'acte d'achat initial).

## **ARTICLE 6 - PROLONGATION DES DÉLAIS**

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur. Les difficultés de financement peuvent être considérées comme constituant des cas de force majeure. Le conseil communal décidera des délais et exceptions en fonctions des pièces et explications fournies par l'acquéreur concerné.

## **ARTICLE 7 - VENTE**

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente le lot qui lui est cédé avant l'achèvement de la totalité des travaux de construction et sous réserve du paiement de l'ensemble des pénalités dues au fait de la vente avant le terme fixé (10 ans). Aucune vente ne pourra être réalisée tant que le propriétaire n'aura pas fait disparaître les infractions au cahier des charges qu'il aurait pu commettre, sans préjudice de toute astreinte ou sanction législative.

## **ARTICLE 8 - 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 de l'acte authentique de vente.

## **ARTICLE 9 - SUBDIVISION ET RÉUNION DE PARCELLES**

Toute subdivision de parcelle est interdite, même en suite de partage, successoral, matrimonial ou social. De même, il est interdit de rassembler deux ou plusieurs lots pour n'en faire qu'un.

## **ARTICLE 10 - INTERDICTION DE PASSAGE**

Il est expressément convenu qu'il est interdit au propriétaire d'un lot de créer par convention ou usage ou de conférer à qui que ce soit tout passage (voie, chemin, réseau d'assainissement, d'électricité, d'eau, de téléphone, ...) ayant pour but de desservir un fond voisin ou même une construction.



## **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**

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.

Le présent cahier des charges et le règlement du lotissement seront insérés dans tous les actes de vente, tant par les soins du lotisseur que par les acquéreurs successifs lors des aliénations successives.

En vertu de l'acceptation par chaque acquéreur, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, des clauses du présent cahier des charges, le lotisseur se réserve le droit de demander en justice la démolition des constructions édifiées à l'encontre desdites clauses ou de réclamer par la même voie des astreintes et dommages et intérêts pour toutes violations aux divers articles du présent cahier des charges.

---

L'acquéreur

---

Pour la Commune,  
Le Collège des bourgmestre  
et échevins

*Annexes :*

- *Annexe 1 : Tableau des prix de vente par lot*
- *Annexe 2 : Formulaire de candidature*