**Fiche d’information**

**sur la convention opérant la cession de logements abordables et de leurs fonds au FDL**

Suite à l’adoption de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes en vue d’augmenter l’offre de logements abordables et durables, un nouvel article 29*bis* a été introduit dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain (« la loi ACDU »).

Cet article poursuit l’objectif de favoriser la constitution d’un parc de logements abordables à l’occasion de l’exécution des plans d’aménagement particulier.

Dans ce contexte, les propriétaires sont amenés à céder par voie de convention :

* soit uniquement les fonds réservés aux logements abordables,
* soit à la fois les fonds réservés aux logements abordables et les logements abordables eux-mêmes. Dans cette hypothèse, la convention doit ensuite distinguer selon que les objets à céder font partie d’une copropriété ou non.

La présente convention-type a pour vocation de couvrir le second de ces cas de figure et vise partant à la fois la cession des fonds que des logements abordables eux-mêmes. Une convention-type distincte portant, quant à elle, sur la seule cession des fonds réservés aux logements abordables, se trouve également à disposition des acteurs concernés.

Dans ce contexte, il est rappelé qu’à défaut d’accord des parties au sujet du prix de cession des logements abordables, la loi ACDU prévoit en son article 29*bis* (6), alinéas 3 et 4, une procédure de nomination d’un expert impartial par le biais du président du tribunal d’arrondissement du lieu des fonds concernés.

Il est également rappelé que la présente convention doit obligatoirement avoir fait l’objet d’une approbation ministérielle avant qu’une quelconque autorisation de construire portant sur les logements prévus par le PAP ne puisse être délivrée, conformément à l’article 29*bis* (8) de la loi précitée.

L’obtention de l’autorisation de construire permet de franchir ensuite la prochaine étape, consistant en la conclusion de l’acte notarié opérant la cession des fonds et des logements. Cet acte prend la forme d’une vente en état futur d’achèvement ou, le cas échéant, d’une vente à terme, au sens des articles 1601-1 et suivants du Code civil.

Il est précisé dans ce contexte que la conclusion de la convention portant sur la cession des logements abordables peut facultativement être intégrée dans la convention d’exécution prévue par l’article 36 de la loi ACDU, pour autant que la planification des logements abordables soit suffisamment avancée lors de la conclusion de la convention d’exécution.

Il est encore relevé que les aides à la pierre susceptibles d’être versées par le ministère du Logement en faveur du projet sont liées aux respect d’un certain nombre de conditions. Ces conditions font l’objet d’un cahier des charges ainsi que d’une note descriptive mis à disposition par le ministère du Logement, dont il y a lieu de tenir compte lors de la planification du projet afin que celui-ci soit subventionnable.

Finalement, il y a lieu de souligner que la présente convention-type ne constitue qu’un modèle nécessitant, le cas échéant, des adaptations au cas par cas.

**Convention sur la cession de logements abordables et de leurs fonds au FDL**

entre

l’établissement public FONDS DU LOGEMENTS, établi et ayant son siège social à L-1311 Luxembourg, 52, Boulevard Marcel Cahen, inscrit au registre de commerce et des sociétés sous le numéro J2, représenté par son conseil d’administration actuellement en fonctions,

ci-après « le FDL »,

et [[1]](#footnote-1)

**1er cas de figure :** Le PAP est exécuté par une société

La société ……… établie et ayant son siège social à ……… inscrite au registre de commerce et de sociétés sous le numéro ………, représentée par son gérant actuellement en fonction / son conseil d’administration actuellement en fonction

• Monsieur / Madame ……… demeurant à ………

• Monsieur / Madame ……… demeurant à ………

ci-après « le Propriétaire », d’autre part,

**2e cas de figure :** Le PAP est exécuté par une personne physique

Monsieur / Madame ………, né(e) le ………, demeurant à ………, numéro de matricule ………

ci-après « le Propriétaire », d’autre part,

il a été convenu ce qui suit :

**Préambule**

La présente convention est régie par les principes de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain (ci-après « la loi ACDU »), en particulier l’article 29*bis* (7).

Elle a pour objet d’encadrer la cession des logements abordables avec leur fonds ou quote-part de fonds au FDL, suite à la renonciation en ce sens de la commune.

Les logements abordables sont cédés au FDL selon le régime de la vente en état futur d’achèvement, conformément aux articles 1601-1 et suivants du Code civil. Aux termes de l’article 1601-3 du Code civil, la vente en l’état futur d’achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l’acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l’acquéreur au fur et à mesure de l’exécution ; l’acquéreur est tenu d’en payer le prix à mesure de l’avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l’ouvrage jusqu’à la réception des travaux.

**Article 1er. Objet de la convention**

Les dispositions de la présente convention portent sur la cession des logements abordables avec leur fonds ou quote-part de fonds, en exécution du plan d’aménagement particulier « … » à ………, adopté par le conseil communal de … dans sa délibération du …/…/…, approuvée le …/…/… par le membre du Gouvernement ayant l’aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions, référence ministérielle .……/………

**1er cas de figure :** [[2]](#footnote-2)

Cession de logements abordables et de leur quote-part de fonds, situés dans une future COPROPRIÉTÉ

**Article 2. Identification des logements abordables et de leur quote-part de fonds**

1. *Quote-part de fonds*

Les quotes-parts de fonds concernés par la présente convention se situent dans le ou les lots n° … du PAP précité.

Les délimitation et contenance exactes des fonds seront précisées, le cas échéant, suite au mesurage cadastral par un géomètre officiel.

Les quotes-parts précises dans la future copropriété seront déterminées sur base des millièmes issus de l’état descriptif de division de l’immeuble, établi lors de la signature de l’acte authentique.

1. *Logements abordables*

Le nombre de logements abordables à réaliser en vertu du PAP précité est de …, représentant une surface construite brute totale de … m2, correspondant à une surface utile d’habitation totale de …. m2, conformément aux plans visés à l’article 8.

Les lots formant les logements abordables sont repris dans le tableau qui suit. Il est précisé que le calcul de leurs surfaces respectives s’entend :

* pour les surfaces utiles d’habitation, selon les définitions du « cahier des charges des logements abordables »[[3]](#footnote-3),
* pour les surfaces accessoires, selon la norme n°101:2016 de l'Institut luxembourgeois de la normalisation, de l'accréditation, de la sécurité et qualité des produits et services (ILNAS).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Surfaces utiles**  **d’habitation** | | **Surfaces accessoires**  (exemplatives) | | **Surfaces communes** | |
| **Logement 1** | Lot … | … m2 | Lot … (parking) | … m2 | Lot … | … m2 |
|  | Lot … | … m2 | Lot … (balcon) | … m2 | Lot … | … m2 |
| Lot … | … m2 | Lot … (cave) | … m2 | Lot … | … m2 |
| Lot … | … m2 | Lot … (jardin) | … m2 | Lot … | … m2 |
| Etc. | Etc. | Etc. | Etc. | Etc. | Etc. |
| **Logement 2** | Etc. | Etc. | Etc. | Etc. | Etc. | Etc. |

**2e cas de figure :**

Cession de logements abordables et de fonds NON SITUÉS DANS UNE COPROPRIÉTÉ

**Article 2. Identification des logements abordables et de leurs fonds**

1. *Fonds*

Les fonds concernés par la présente convention forment le ou les lots n° … du PAP précité.

Les délimitation et contenance exactes des fonds seront précisées, le cas échéant, suite au mesurage cadastral par un géomètre officiel.

1. *Logements abordables*

Le nombre de logements abordables à réaliser en vertu du PAP précité est de …, représentant une surface construite brute totale de … m2, correspondant à une surface utile d’habitation totale de …. m2, conformément aux plans visés à l’article 8.

Les lots formant les logements abordables sont repris dans le tableau qui suit. Il est précisé que le calcul de leurs surfaces respectives s’entend :

* pour les surfaces utiles d’habitation, selon les définitions du « cahier des charges des logements abordables »,
* pour les surfaces accessoires, selon la norme n°101:2016 de l'Institut luxembourgeois de la normalisation, de l'accréditation, de la sécurité et qualité des produits et services (ILNAS).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Surfaces utiles d’habitation** | | **Surfaces accessoires** (exemplatives) | |
| **Logement 1** | Lot … | Surface … | Lot … (parking) | Surface … |
|  | Lot … | Surface … | Lot … (balcon) | Surface … |
| Lot … | Surface … | Lot … (cave) | Surface … |
| Lot … | Surface … | Lot … (jardin) | Surface … |
| Etc. | Etc. | Etc. | Etc. |
| **Logement 2** | Etc. | Etc. | Etc. | Etc. |

**Article 3. Cession des logements abordables et de leurs fonds**

La cession faisant l’objet de la présente convention porte à la fois sur les fonds concernés et sur les logements abordables qui y seront érigés, tel qu’identifiés sous l’article 2.

1. *Cession des fonds*

Les fonds, respectivement quote-parts de fonds pré-désignés sont cédés sans contrepartie pécuniaire au FDL, une fois viabilisés, conformément aux dispositions de l’article 29*bis* (7) de la loi ACDU.

1. *Cession des logements abordables*

Les logements abordables pré-désignés sont cédés au FDL selon le régime de la vente en état futur d’achèvement, conformément aux articles 1601-1 et suivants du Code civil, selon le prix figurant à l’article 5.

**Article 4. Charges**

Le Propriétaire déclare que les fonds, respectivement quote-part de fonds concernés, ne sont grevés par aucune charge / les charges suivantes : …

**Article 5. Prix des logements abordables et indexation**

Conformément à l’article 29*bis* (6), alinéa 2, la valeur de cession des logements abordables doit tenir compte du prix de réalisation.

Le prix comprend les lots identifiés sous l’article 2 ainsi que tous les frais et honoraires relatifs aux autorisations, études et assurances afférentes.

Ce prix est fixé comme suit :

Prix de construction pour les logements abordables hors TVA: … €

TVA: … €

Prix de construction pour les logements abordables TTC: … €

Prix en lettres toutes taxes comprises: … euros

Le prix de la cession des logements abordables est sujet à adaptation en fonction des variations de l’indice des prix à la construction, nombre indice 100 en 1970, jusqu’au moment du début du chantier ainsi que, le cas échéant, d’une modification du taux de la taxe sur la valeur ajoutée.

Aucune indexation n’est effectuée en cours de chantier.

Pour des fonds situés dans le plan directeur sectoriel « logement » **[[4]](#footnote-4)**

**1er cas de figure :** fixation d’une contrepartie complémentaire facultative sous forme *pécuniaire*

Pour des fonds situés dans le plan directeur sectoriel « logement » **[[5]](#footnote-5)**

**1er cas de figure :** fixation d’une contrepartie complémentaire facultative sous forme *pécuniaire*

**Article 6. Contrepartie complémentaire sous forme pécuniaire dans le cadre de l’application du plan directeur sectoriel « logement »**

En application de l’article 11(2), 9°, b), de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l’aménagement du territoire, les parties conviennent de fixer une contrepartie complémentaire sous forme pécuniaire pour la part de la surface construite brute supplémentaire à réserver à la réalisation de logements abordables en vertu de cette disposition.

Les parties s’accordent à fixer cette contrepartie au montant de …

Pour des fonds situés dans le plan directeur sectoriel « logement » **4**

**2e cas de figure :** aucune contrepartie complémentaire n’est fixée

**Article 6. Absence de contrepartie complémentaire dans le cadre de l’application du plan directeur sectoriel « logement »**

En application de l’article 11(2), 9°, b), de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l’aménagement du territoire, les parties déclarent de renoncer à la fixation d’une contrepartie complémentaire pour la part de la surface construite brute supplémentaire à réserver à la réalisation de logements abordables en vertu de cette disposition.

**Article 7. Modalités de paiement du prix des logements abordables**

Conformément à l’article 1601-9 du Code civil, il ne peut être exigé aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature de l’acte notarié, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Avant le début des travaux, il ne peut être exigé aucune avance sur les constructions projetées. Seul le paiement du prix correspondant à la valeur des éléments d'équipement existants peut être demandé.

Après le début des travaux, les versements afférents à la construction ne deviennent exigibles qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux de façon à ce que les sommes payées correspondent à tout moment à l'importance des travaux réalisés.

En aucun cas les paiements pour les constructions ne peuvent dépasser :

* 15% du prix total des constructions à l'achèvement des fondations à l'exception de celles relatives aux garages et autres dépendances séparés de l'immeuble principal;
* 1 quote-part proportionnelle au nombre de dalles à fournir entre les fondations et la toiture avec un maximum de 50% du prix total à l'achèvement de la dalle supérieure;
* 95% à l'achèvement de l'immeuble.

Le solde est payable lors de la mise à la disposition des logements achevés et prêts à l’occupation au FDL. Toutefois, il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

*Plan de paiement par tranches :* [[6]](#footnote-6)

Tranche 1 : 15% au terrassement et radier

Tranche 2 : 10% à la dalle sur rez-de-chaussée

Tranche 3 : 10% à la fin du gros-œuvre

Tranche 4 : 5% à la pose de la charpente et couverture

Tranche 5 : 10% à la pose des menuiseries extérieures

Tranche 6 : 5% aux travaux de façades

Tranche 7 : 10% aux encastrements et réseaux techniques

Tranche 8 : 25% aux travaux de parachèvement et la pose des appareils HVAC

Tranche 9 : 5% aux travaux des aménagements extérieurs

Tranche 10 : 5% à la réception des travaux

**Article 8. Cahier des charges et plans de construction**

La présente convention est complétée par les documents suivants, qui en font partie intégrante [[7]](#footnote-7) :

1. les plans de construction définitifs, comprenant au moins les plans des façades, les plans des différents niveaux et un plan-coupe de l'immeuble avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements ;
2. le cahier des charges[[8]](#footnote-8), qui comprend les prix unitaires et une notice descriptive indiquant la consistance, le niveau de finition et les caractéristiques techniques de l'immeuble ainsi que les matériaux à employer, les travaux à effectuer et les éléments d'équipement à installer.

**Article 9. Achèvement**

Conformément aux dispositions de l’article 1601-6 du Code civil, la réalisation des logements abordables est réputée achevée au sens des articles 1601-2 et 1601-9 du même code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que le FDL tient de l'article 1642-1 du Code civil.

**Article 10. Délais**

Les travaux débuteront au plus tard le …, à moins que l’autorisation de construire ne serait pas encore délivrée. Dans ce cas, les travaux commenceront au plus tard quatre semaines après la délivrance de l’autorisation de construire.

Les travaux et la cession s’effectueront endéans un délai de … mois à partir du début des travaux. Ce délai est suspendu durant les congés collectifs. Il pourra cependant être prorogé si par force majeure le Propriétaire serait empêché de le respecter.

**Article 11. Garantie d’achèvement [[9]](#footnote-9)**

Conformément à l’article 1601-5, f), du Code civil, l’acte authentique portant conclusion de la vente en état futur d’achèvement prévoira une garantie d’achèvement complet dans les termes du cahier des charges ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d’achèvement, selon les conditions et modalités du règlement grand-ducal du 3 octobre 1978 déterminant la garantie d'achèvement des travaux d'aménagement en cas de vente de terrain à bâtir.

Cette garantie se transforme en garantie de remboursement lorsqu'il est établi que la construction ne peut être réalisée matériellement ou juridiquement.

**Article 12. Conclusion de l’acte authentique**

L’acte notarié opérant la cession des logements abordables et de leurs fonds sera dressé dans un délai de … mois à partir de l’approbation de la présente convention par l’autorité de tutelle.

Les frais d’acte notarié seront à charge du FDL.

**Article 13. Clause pénale et réparation du préjudice**

En cas de non-respect des délais prévus à l’article 10, alinéa 2, le Propriétaire est redevable au FDL d’une indemnité forfaitaire s’élevant à … euros par logement et par jour de retard.

Cependant, le FDL conserve la faculté de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

**Article 14. Clause suspensive**

La présente convention est soumise à l’approbation du ministre de tutelle et ne sort ses effets qu’à partir de la date de cette approbation.

**Article 14. Lieu de juridiction et loi applicable**

La présente convention est soumise à la législation en vigueur au Grand-Duché de Luxembourg. Seuls les tribunaux du Grand-Duché de Luxembourg sont compétents.

**Article 15. Divers**

Les frais d’enregistrement de la présente convention sont à charge du FDL.

La présente convention a été établie en ……… exemplaires, chaque partie reconnaissant avoir reçu au moins un original paraphé et signé.

Ainsi établie à ………, le …/…/….

pour le FDL : pour le Propriétaire

……………………………… ………………………………

1. Information : Il y a lieu de choisir le cas de figure qui convient et de supprimer celui qui ne convient pas. [↑](#footnote-ref-1)
2. Information : Il y a lieu de choisir le cas de figure qui convient et de supprimer celui qui ne convient pas. [↑](#footnote-ref-2)
3. <https://logement.public.lu/fr/professionnels/cahier-charges-aides-a-la-pierre.html> [↑](#footnote-ref-3)
4. Information :

   L’article 6 n’est pertinent que dans l’hypothèse où le PAP comporte des fonds ou parties de fonds couverts par le plan directeur sectoriel « logement ». Dans ce cas, le FDL et l’initiateur du PAP peuvent facultativement convenir d’une contrepartie complémentaire pour les logements abordables supplémentaires à réaliser, conformément à l’article 11(2), 9°, b), de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l’aménagement du territoire.

   Plusieurs cas de figure sont alors susceptibles se présenter :

   1° une contrepartie complémentaire est fixée sous forme pécuniaire, auquel cas il convient de se référer au cas de figure 1 (en vert) de l’article 6 proposée par la présente convention-type.

   2° une contrepartie complémentaire est fixée sous forme d’une augementation du degré d’utilisation du sol. Il est recommandé d’encadrer cette contrepartie par une convention préalable à signer avant l’adoption du PAP, alors qu’une telle augmentation nécessite une modification ponctuelle du PAG. Dans la mesure où le collège échevinal ne saurait garantir l’aboutissement de la procédure d’adoption d’une telle modification (impliquant également l’intervention du conseil communal et de l’autorité de tutelle), il est impératif de conclure cette convention préalable sous condition suspensive.

   3° aucune contrepartie complémentaire n’est fixée, auquel cas il convient de se référer au cas de figure 3 (en orange) de l’article 6 proposée par la présente convention-type. [↑](#footnote-ref-4)
5. Information :

   L’article 6 n’est pertinent que dans l’hypothèse où le PAP comporte des fonds ou parties de fonds couverts par le plan directeur sectoriel « logement ». Dans ce cas, le FDL et l’initiateur du PAP peuvent facultativement convenir d’une contrepartie complémentaire pour les logements abordables supplémentaires à réaliser, conformément à l’article 11(2), 9°, b), de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l’aménagement du territoire.

   Plusieurs cas de figure sont alors susceptibles se présenter :

   1° une contrepartie complémentaire est fixée sous forme pécuniaire, auquel cas il convient de se référer au cas de figure 1 (en vert) de l’article 6 proposée par la présente convention-type.

   2° aucune contrepartie complémentaire n’est fixée, auquel cas il convient de se référer au cas de figure 3 (en bleu) de l’article 6 proposée par la présente convention-type. [↑](#footnote-ref-5)
6. Information : Cette liste est exemplative et doit impérativement être adaptée en fonction de chaque projet. [↑](#footnote-ref-6)
7. Information : En outre, dans l’hypothèse d’une construction en copropriété, un règlement de copropriété devra être dressé ultérieurement afin d’accompagner la signature de l’acte authentique opérant la cession. [↑](#footnote-ref-7)
8. Information : Ce cahier des charges est à élaborer de manière détaillée en fonction des spécificités du projet. [↑](#footnote-ref-8)
9. Cette garantie n'est pas exigée pour les constructions réalisées directement par l'Etat, les communes, les établissements publics et les sociétés dans lesquelles ces collectivités possèdent une participation majoritaire. [↑](#footnote-ref-9)