



## Kiem 2050

### Règlement relatif à la commercialisation des Logements Durables

#### (succède au règlement du concours à partir du 22 août 2024)

#### 1. Présentation générale

KIEM 2050 S.à.r.l. une société constituée par Immobil & Prefalux, commercialise des logements sur le Plateau de Kirchberg, dans le quartier du Kiem (le « **Projet Kiem2050** »).

Ces logements seront cédés en vente en état futur d'achèvement (« **VEFA** ») dans le cadre de droits d'emphytéose et de superficie d'une durée de 99 ans à partir du 15 juin 2023, donc jusqu'au 14 juin 2122.

La commercialisation est ouverte à toutes personnes respectant les **conditions de candidature et d'acquisition** (voir point 5) et s'engageant à respecter les **conditions d'occupation** (voir point 6).

#### 2. Procédure

Chaque personne intéressée par l'acquisition d'un logement durable s'adresse au promoteur pour obtenir des renseignements sur les logements en vente. Les personnes qui ont déposé un dossier de candidature recevable lors du premier concours lancé en mars et prolongé avril 2024 peuvent à nouveau contacter le promoteur en vue d'acquérir un logement même s'ils n'avaient pu se rendre au rendez-vous de signature auquel ils avaient été invités. Ces personnes seront également autorisés à modifier leur préférence de typologie de logement et ne seront donc pas tenues aux préférences indiquées initialement dans les candidatures remises lors du concours.

Si le candidat acquéreur confirme son intérêt pour l'acquisition d'un logement durable, il doit adresser au promoteur un dossier de candidature composé des **documents à remettre** (voir point 3).

Ce dossier sera ensuite vérifié par le promoteur afin de vérifier que les conditions d'acquisition sont respectées et d'accomplir ses obligations de vigilance dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme (Loi modifiée du 12 novembre 2004).

Si le dossier de candidature est complet et conforme aux conditions d'acquisition (point 5), le Promoteur invitera le candidat à venir signer un contrat de réservation.

Pour confirmer sa réservation, le candidat devra ensuite encore verser un dépôt de garantie fixé à 2% du prix du logement dans un délai de deux (2) semaines.

A défaut de versement de cette somme dans le délai :

- le contrat de réservation peut être considéré par le promoteur comme résilié et,
- le promoteur peut alors proposer le logement à la vente à d'autres clients acquéreurs.

Vu les brefs délais, il est le cas échéant opportun de se renseigner préalablement auprès d'un (ou plusieurs) établissement(s) de crédit pour évaluer au mieux le financement envisageable.

Une fois que 114 contrats de réservation concernant le Projet Kiem2050 valides ont été conclus, un acte notarié de cession de droits d'emphytéose et de superficie et de VEFA, conforme au contrat de réservation, est signé avec chaque candidat acquéreur ayant signé un contrat de réservation (ce qui entraîne le paiement de la quote-part terrain).

La construction débute ensuite, et le chantier sera d'une durée maximale de trente-six (36 mois), sauf cas de force majeure et causes légitimes.

### 3. Liste des documents à remettre

- Formulaire, dûment complété, daté et signé accompagné des pièces jointes demandées par le formulaire dont notamment les pièces suivantes :
  - Relative à l'identification du demandeur: pièce d'identité en cours de validité, formulaire de bénéficiaire économique et formulaire de consentement relatif au transfert des données personnelles,
  - Relative à l'obligation de titularité d'une occupation rémunérée dans la Zone de la Ville de Luxembourg élargie :
    - Contrat de travail
    - Attestation de l'employeur
    - ...
  - Relative à l'obligation de non-(co)propriété (directe ou indirecte) préalable d'un immeuble (bâtiment ou terrain) pouvant être affecté au logement, dans le monde :
    - Certificat de non-propriété (uniquement pour les biens situés au Luxembourg)
    - Déclaration sur l'honneur relative à la clause de non-propriété
  - Relative au nombre de personne à charge et au lieu de résidence :
    - Certificat de résidence élargi précisant la composition de ménage
    - ou pour les pays ne délivrant pas ce type de certificat (France notamment), déclaration sur l'honneur accompagnée d'une facture d'énergie.
  - Relative au statut de retraité / Relative à la Mobilité interne
    - Modification de la composition du ménage
    - Date d'acquisition du premier Logement Abordable

Les documents officiels doivent refléter la situation actuelle du(des) candidat(s) et ne pas dater de plus de trois (3) mois.

### 4. Adresse pour l'envoi des documents

[kiemKYC@immobelgroup.com](mailto:kiemKYC@immobelgroup.com) ; [rbauer@prefalux.lu](mailto:rbauer@prefalux.lu); [jpiroux@prefalux.lu](mailto:jpiroux@prefalux.lu)

### 5. Conditions de candidature et d'acquisition

Les conditions de candidature et d'acquisition sont les suivantes :

- Etre une **personne(s) physique(s)**.
- Etre :
  - Titulaire d'une **occupation rémunérée** dans la **zone de la Ville de Luxembourg élargie** (annexe 1), et ce pour minimum 50% des acquéreurs d'un même logement,
  - OU
  - **Retraité et habiter** dans ladite zone
- **Ne pas être (co)propriétaire, respectivement usufruitier**, directement ou indirectement (par exemple via une ou plusieurs SCI) d'un bâtiment, **logement et/ou d'un terrain constructible pour le logement**, ni au Luxembourg, ni à l'étranger, et ce ni au moment de leur candidature pour l'acquisition d'un logement, ni au moment de la signature de l'acte notarié.

Par exception, à défaut de respecter cette condition, le candidat doit s'engager sur l'honneur à mettre tout en œuvre pour céder son(ses) droit(s) sur le(s) dit(s) bâtiment(s), logement(s), terrain(s) dans les six (6) mois de la remise des clefs du logement du Projet Kiem2050.

- Respecter les **restrictions de la capacité d'acquérir certaines typologies** :
  - o Une chambre : aucune restriction
  - o Deux chambres : aucune restriction
  - o Trois, quatre, cinq chambres : avoir au moins une personne / un enfant à charge, ou être retraité

Pour plus de détails, voir le document « Conditions de cession ».

## 6. Conditions d'occupation

Les conditions d'occupation sont les suivantes :

- **Occupation effective, personnelle, principale et permanente du logement** acquis (sans location, ni non-occupation, ni mise à disposition gracieuse).
- **Droit de préemption du Fonds** en cas de volonté de cession, pendant toute la durée des droits d'emphytéose et de superficie, au **prix de préemption** défini, correspondant à la valeur résiduelle du bien, en prenant en compte l'évolution de la valeur de l'argent, la vétusté et la réduction du bail, mais pas l'évolution du marché de l'immobilier.
- **Interdiction de modification de l'aspect extérieur** du bâtiment (et accessoire) sans l'accord du Fonds.
- **Interdiction de modification substantielle de l'intérieur** du bâtiment, et du logement, sans l'accord du Fonds.

Pour plus de détails, voir le document *Conditions générales de candidatures, de cession et d'occupation des Logements Durables* .

## 7. Informations et Modalités de communication

Des informations complémentaires sont disponibles sur le site : <https://www.kiem2050.lu/>

Les éventuelles questions sont à adresser à :

- o Relativement aux conditions de cession et d'occupation, aux droits de superficie et d'emphytéose, etc. :
  - Mme Jessica Pillant, Gestionnaire des biens immobiliers du Fonds Kirchberg  
[Jessica.pillant@fondskirchberg.lu](mailto:Jessica.pillant@fondskirchberg.lu)
- o Relativement au projet Kiem 2050, à la commercialisation, à l'architecture, aux travaux de construction, aux matériaux, à la notice descriptive, etc. :
  - Promoteur : Kiem 2050 S.à.r.l  
M. René Bauer  
[rbauer@prefalux.lu](mailto:rbauer@prefalux.lu)  
M. Jacques Piroux  
[jpiroux@prefalux.lu](mailto:jpiroux@prefalux.lu)

## 8. Langue

Tous les documents seront rédigés en français. Les traductions en langue anglaise éventuellement mises à disposition pour certains documents sont fournis à titre purement indicatif. En cas de différence ou de contradiction entre les versions françaises et anglaises, seules les versions françaises font foi et prévalent.