

BELIA

BELAIR APARTMENTS

CONTRAT DE RÉSERVATION

CONTRAT DE RESERVATION

Entre les signataires cocontractants :

La société à responsabilité limitée BRASSEUR, établie et ayant son siège social 83 Grand'Rue à L-1661 Luxembourg, inscrite au RCS de Luxembourg sous le numéro B 220759, représentée, en vertu d'une procuration, par PV sàrls, elle-même représentée par son gérant Monsieur Pascal Vandeput, ci-après dénommée « **le Réservant** »,

Et :

Monsieur, né le.....à, demeurant à..... Tel. :

E-Mail :

Ci-après dénommé « **le**

Réservataire » Désignés ensemble

par « **les Parties** ».

IL A ETE EXPRESSEMENT CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE :

Le Réservant procède à la rénovation et à la transformation de locaux situés dans un programme immobilier dénommé « BELR » et sis 14A, rue Jean-Pierre Brasseur L-1258 Luxembourg.

Plus spécifiquement, sur la parcelle cadastrée Section HoF de MERL-NORD - Numéro cadastral : 601/5628 (Contenance de 16a 41ca).

A cette fin le Réservant s'est vu délivrer une autorisation de bâtir le 04 mai 2022, laquelle porte la référence n°2021/3707.

Le Réservataire entend voir réserver un ou plusieurs lots, plus amplement décrit(s) à l'article 1 du présent contrat de réservation.

Dans le cadre du présent contrat de réservation, les Parties conviennent ce qui suit :

Article 1 : DÉSIGNATION DES LOTS RÉSERVÉS

Le Réservant réserve au Réservataire, qui accepte, les locaux privatifs ci-après spécifiés ainsi que les parts de copropriété dans les parties communes qui seront attachées à ces lots.

La vente aura lieu selon le régime de la « vente en l'état futur d'achèvement ».

Les lots réservés sont référencés sur la parcelle cadastrée Section HoF de MERL-NORD - Numéro cadastral : 601/5628 (Contenance de 16a 41ca).

Lots réservés :

Appartement : _____ lot _____ n° cadastre (vertical)
Cave : _____ lot _____ n° cadastre (vertical)

Garage/Emplacement de parking : _____ lot _____ n° cadastre (vertical)

Lesquels forment un ensemble avec d'autres lots de l'ensemble résidentiel.

L'acte de vente notarié qui formaliserait la vente éventuelle des lots réservés précisera les parties privatives et les millièmes définitifs que le Réservataire recevra et qui seront amplement spécifiés dans le règlement de copropriété qui lui sera remis.

Article 2 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent contrat de réservation est encore soumis à la condition suspensive que le Réservataire obtienne un accord de crédit par un institut financier Luxembourgeois pour financer l'acquisition envisagée, et ce dans un délai de six semaines à partir de la signature du présent contrat de réservation.

En cas de non obtention du crédit sollicité, le présent contrat de réservation sera automatiquement caduc, sans dommages et intérêts de part et d'autre, le tout sans préjudice quant aux dispositions de l'article 10 du présent contrat de réservation.

Article 3 : NATURE ET OBJET DU CONTRAT DE RESERVATION

Le présent contrat de réservation est conclu en conformité avec les dispositions de l'article 1601-13 du Code Civil, sans préjudice de toutes autres dispositions légales ou réglementaires applicables.

Il ne vaut pas promesse de vente et a pour unique objet de procéder à la réservation d'un lot en faveur du Réservataire par le Réservant.

Article 4 : CONSISTANCE DES TRAVAUX

Les travaux de rénovation et de transformation seront réalisés conformément aux dispositions de l'autorisation de bâtir, aux documents contractuels des différents bureaux d'études, aux directives relatives aux performances énergétiques (classe énergétique A/A+, point 1.3. du cahier des charges) en vigueur à la date d'introduction de la demande d'autorisation de construire et selon la notice descriptive qui sera signée et annexée à la présente pour en faire partie intégrante.

Le Réservataire reconnaît avoir pris connaissance des plans du prédit ensemble, dont un exemplaire lui a été remis.

Il reconnaît également avoir reçu, en conformité avec l'article 1601-13 alinéa 2 du Code Civil:

une notice descriptive du projet de transformation et de rénovation contenant le cahier des charges indiquant le descriptif des travaux et des matériaux envisagés, la qualité de la construction, la consistance

les plans des lots réservés

le prix des lots réservés,.

Ces documents sont annexés au présent contrat de réservation et en font partie intégrante.

Par la remise de ces documents et leur prise de connaissance le Réservataire reconnaît que le Réservant a parfaitement rempli son obligation légale de renseignement.

Il est néanmoins accepté par les Parties que ces documents pourront faire l'objet de modifications en fonction de tous éléments non encore déterminés lors de la signature du présent contrat de réservation qui pourraient par leur nature entraîner la modification de la construction envisagée (autorisation de bâtir définitive modifiée par rapport au projet initial servant de base au contenu de la notice descriptive de l'immeuble précitée, toutes contraintes d'ordre technique non encore prévues ou prévisibles, toutes contraintes d'ordre administratif et autres qui seraient extérieures à la volonté du Réservant, etc.).

Article 5 : DEBUT DES TRAVAUX ET DELAIS D'EXECUTION

Le délai d'exécution ne devrait pas excéder 500 jours ouvrables à compter de la date d'ouverture du chantier, sous toute réserve de cas de force majeure ou d'empêchement quelconque indépendant de la volonté du Réservant et de ses co-contractants et empêchant l'exécution des travaux.

Le Réservant déclare que les travaux ont commencé le 15 septembre 2022 et s'oblige à les mener de telle manière qu'ils soient achevés dans le délai ci-dessus stipulé et dans les conditions reprises dans la notice descriptive des travaux et fournitures, annexée à la présente pour en faire partie intégrante.

Article 6 : PRIX DE VENTE

La vente projetée sera consentie et acceptée moyennant le prix deeuro hors taxes et frais.

(montant en lettres :

_____)

non compris les frais d'acquisition (TVA 17%/3%), les frais du Notaire chargé d'établir l'acte notarié formalisant la vente et les frais d'enregistrement du présent contrat de réservation.

Les modalités de paiement du prix de vente sont reprises au point 1.7. du cahier des charges. En cas de variation du taux de la TVA, le prix sera augmenté ou diminué de l'augmentation ou de la diminution résultant de cette variation.

Ce prix comprend les frais et honoraires d'architecte, les travaux de pose et

d'installation, de fournitures, l'autorisation de bâtir, la commission de l'agence immobilière et d'une façon générale toutes les prestations nécessaires au bon achèvement du projet que le Réserveur est chargé de payer aux entrepreneurs, artisans et Administrations.

De même dans le prix sont inclus les frais relatifs à la constitution d'une garantie bancaire de bon achèvement par le Réserveur.

Article 7 : DÉPÔT DE GARANTIE

Le Réserveur s'engage à déposer en garantie sur un compte spécial ouvert à son nom un montant équivalent à 2 % du prix de vente, conformément à l'article 1601-13 alinéa 3 du Code Civil.

Le montant de la garantie devra être consigné par le Réserveur, dans un délai de huit jours à compter de la signature du présent contrat de réservation sur le compte bancaire désigné ci-après à cette fin et, à défaut de se faire dans le délai imparti, le présent contrat de réservation sera automatiquement caduc sans qu'une indemnité ne soit redue de part et d'autre.

- Code BIC :

- n° de compte de LU.....ouvert au nom de

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente et viendront en déduction sur les paiements échelonnés du prix de vente définitif en cas de passation de l'acte de vente notarié.

Le dépôt de garantie sera restitué au Réserveur dans les hypothèses prévues par l'article 1601-13 alinéa 4 du Code Civil, à savoir si le contrat définitif n'est pas conclu du fait du Réserveur dans le délai prévu par le présent contrat de réservation, ou si le Réserveur n'obtient pas son financement tel que prévu par l'article 2 ci-dessus.

Dans les cas prévus ci-avant, le Réserveur notifie sa demande de remboursement au Réserveur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum d'un mois à dater de cette demande.

Dans tous les autres cas, si le Réserveur renonce à l'acquisition, le dépôt de garantie sera attribué au Réserveur.

Article 8 : MODIFICATIONS SUR L'OBJET RÉSERVÉ

Il est entendu que le Réserveur pourra demander au Réserveur des modifications au niveau de la consistance des travaux (exemple : qualité ou couleur des matériaux par rapport à la notice descriptive et à son cahier des charges), sous les conditions suivantes :

- qu'elles rentrent dans le cadre de l'autorisation de bâtir,
- qu'elles soient formulées à temps afin de permettre une analyse détaillée au niveau de leur faisabilité,
- quelles ne perturbent pas le bon avancement des travaux, notamment au niveau des délais d'exécution,

- que leur exécution ne soit pas constitutive d'une atteinte aux droits des voisins,
- que le Réservataire procède au choix et à la commande des matériaux dans le délai qui lui est imposé par le Réservant ou toute personne déléguée par lui,

Il est entendu que le Réservant se réserve le droit, à tout moment, de refuser l'exécution des modifications envisagées, en tout ou partie, si les conditions énumérées ci-dessus ne sont pas remplies ou pour tout autre motif valable. Dans ce cas, les travaux et matériaux indiqués dans la notice descriptive et notamment dans le cahier des charges seront mis en œuvre, sans recours possible du Réservataire.

Pour autant que les travaux modificatifs donnent lieu à un dépassement de prix par rapport à ceux indiqués dans la notice descriptive et son cahier des charges, le Réservataire s'engage à payer au Réservant, sur simple demande, un acompte correspondant à 50% du prix de

réalisation des travaux modificatifs, le solde étant payable à la livraison du bien.

Il est enfin entendu que l'exécution de travaux modificatifs par rapport à la notice descriptive et à son cahier des charges ne pourra, en aucun cas, donner lieu à un remboursement d'une partie du prix de vente défini à l'article 6 et que le Réservataire accepte d'ores et déjà d'assumer tout prolongement du délai d'exécution des travaux en lien avec l'exécution des travaux modificatifs demandés .

En cas de caducité du présent contrat de réservation à la suite du refus des susdites modifications par le Réservataire, la garantie déposée par application l'article 7 du présent contrat de réservation lui sera remboursée dans un délai d'un (1) mois à partir de la demande en remboursement qui sera formulée par le Réservataire par courrier recommandé avec A.R.

Ce remboursement sera de même réalisé dans tous les cas de caducité, de résiliation respectivement d'annulation non fautive dans le chef du Réservant et/ou du Réservataire prévus au présent contrat de réservation.

Article 9 : FORMALISATION DE LA VENTE

La vente éventuelle de l'objet réservé sera formalisée par la passation d'un acte de vente notarié séparé, aux termes et aux conditions définitives contenus dans cet acte.

Sous réserve d'accomplissement des conditions suspensives indiquées ci-dessus, l'acte notarié de vente sera signé par-devant Me Cosita DELVAUX, Notaire de résidence à Luxembourg, au plus tard 3 mois après la signature du présent contrat de réservation.

Le Réservataire indiquera au Réservant, dans les meilleurs délais, s'il souhaite faire intervenir un Notaire qu'il désignera.

Le Réservant ou le Notaire instrumentaire inviteront le Réservataire à la signature de l'acte notarié de « vente en état futur d'achèvement ».

Les frais d'acte notarié seront à la charge du Réservataire.

Au cas où le Réservataire refuserait de se rendre acquéreur et ceci malgré le respect par le Réservant des conditions prévues par l'article 1601-13 du Code Civil, le Réservant demandera au Notaire de dresser un procès-verbal de carence et le présent contrat de réservation sera résolu de plein droit, sans qu'une mise en demeure préalable ne soit nécessaire et sans passer par voie judiciaire. Dans pareille situation ou au cas où le Réservataire aurait fait connaître au préalable son intention

de ne pas signer l'acte authentique, la clause de résiliation reprise à l'article 10 sera applicable, sans autres formalités.

Si les Parties passent l'acte notarié de vente, les droits d'enregistrement, de transcription et tous autres impôts et/ou taxes perçus sur le terrain et les constructions sont à charge du Réservataire.

Article 10 : RÉSILIATION

En cas de résiliation par l'une des Parties du présent contrat de réservation préliminaire, ne relevant pas de l'application des clauses suspensives, celle-ci doit verser une pénalité conventionnelle à concurrence de 10 % du prix de vente à la partie lésée ainsi que 2% augmenté de la TVA en vigueur pour les frais de commercialisation.

ARTICLE 11 : GARANTIES

Suivant les dispositions en vigueur, conformément à la loi du 28.12.1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en cas de vices de construction, une garantie d'achèvement sera contractée par le Réservant.

Une assurance responsabilité civile sera également souscrite pour couvrir les garanties décennale et biennale.

Article 12 : SOLIDARITÉ

Si plusieurs personnes sont réservataires, chacune d'elles est tenue solidairement de toutes les obligations découlant du présent contrat de réservation à l'égard du Réservant.

ARTICLE 13 : TRAITEMENT DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Conformément à la loi sur la protection des données applicable au Grand-Duché de Luxembourg et le Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données (le « RGPD ») le Réservant, en tant que responsable du traitement, informe le Réservataire qu'il sera amené à traiter les données à caractère personnel (Ci-après « les Données ») qui lui sont fournies par ce dernier dans le cadre du présent contrat de réservation.

Les Données traitées concernent le prénom, le nom, le sexe, l'adresse, le numéro de téléphone, l'adresse e-mail, le numéro de matricule et les coordonnées bancaires du Réservataire, sans préjudice de toute autre donnée dont le traitement s'avèrerait nécessaire.

Les Données sont traitées par le Réservant dans le but d'entrer en relation contractuelle avec le Réservataire et de lui fournir les services requis pour l'exécution du présent contrat de réservation.

Le Réservataire autorise le Réservant à transmettre ses informations et Données aux parties prenantes du projet, à l'exception de toute autre partie tierce.

Le Réservataire est informé qu'il dispose notamment des droits suivants sur ses Données :

- droit d'accès
- droit de rectification
- droit de suppression

Le Réservataire peut exercer lesdits droits en adressant une demande écrite au Réservant par courrier à son siège social.

En complément aux droits mentionnés ci-dessus, le Réservataire peut déposer une plainte auprès de la Commission nationale pour la protection des données (la « CNPD ») à l'adresse suivante : 1, Avenue du Rock'n'Roll, L-4361 Esch-sur-Alzette, ou lorsque ce dernier réside dans un autre Etat Membre de l'Union Européenne, auprès de l'autorité de contrôle localement compétente.

L'ensemble des Données ne sera conservé que pendant la durée nécessaire aux finalités de leur traitement et en tenant compte des délais de prescription légale.

Article 14 : AML/LCT

En application des dispositions légales et réglementaires relatives à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme, le Réservataire déclare être le bénéficiaire réel de la présente transaction et certifie que les fonds/biens/droits ne proviennent ni du commerce des stupéfiants, ni d'une des infractions visées à l'article 506-1 du Code Pénal luxembourgeois.

Article 15 : DISPOSITIONS FINALES

La nullité éventuelle de l'un des articles du présent contrat de réservation n'affectera pas la validité des clauses résiduelles du contrat de réservation.

Le présent contrat de réservation est soumis au droit luxembourgeois.

Les tribunaux de Luxembourg-Ville sont seuls compétents pour connaître des litiges relatifs au présent contrat de réservation.

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent contrat de réservation, les parties se réfèrent aux prescriptions légales en vigueur au Grand-Duché de Luxembourg.

Chacune des parties déclare sur l'honneur avoir compris la portée du texte qui lui a été expliqué, sur sa demande, par l'autre partie.

Chacune des parties reconnaît avoir reçu un original signé.

Fait à Luxembourg, le..... 2022 en exemplaires.

Pour le Réservataire (Acquéreur)

Pour le Réservant (Vendeur)

Mention « lu et approuvé » :

Mention « lu et approuvé » :

Signature

Signature

Annexes :

- Pièce d'identité du Réservataire
- Notice descriptive du projet de transformation et de rénovation contenant le cahier des charges indiquant le descriptif des travaux et des matériaux envisagés, la qualité de la construction, la consistance, le tout contenant (x) pages
- Les plans des lots réservés
- Documentation sur le prix des lots réservés

BALTISSE
Capital in search of excellence

F **FABECKARCHITECTES**

WWW.BELR.LU

14A Rue Jean-Pierre Brasseur 1258 Luxembourg