



UNICITY

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION

UNICITY – BLOC B01 - Appartements

Entre d'une part :

La société anonyme « **VALTESA s.a.** » ayant son siège au Grand-Duché de Luxembourg à L-1311 Luxembourg, 27b, Boulevard Marcel Cahen, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B261566, matricule 2021 2206 300.

Ci-après dénommée le « Réservant » ou le « Promoteur »,

Représentée par Messieurs Eric LUX et Yannick ROUYRE, administrateurs.

Et d'autre part :

	Réservataire 1	Réservataire 2
Quotités		
Nom		
Prénom		
Profession		
Date de naissance		
Lieu de naissance		
Nationalité		
Domicile		
Matricule sécurité sociale		
Etat civil		

Régime matrimonial		
Tél. fixe		
Tél. portable		
E-Mail		

Ou (si le Réserveur est une société)

	Réserveur
Dénomination	
Siège social	
N° de TVA	
Ici représentée par (Nom + fonction)	
Tél. portable	
E-Mail	

Ci-après dénommé(e)(s) le « Réserveur »,

Ci-après dénommés ensemble les « Parties ».

Il est exposé ce qui suit :

Le Réserveur est titulaire du droit de propriété sur la parcelle de terrain (ci-après le « Terrain ») suivante :

- **Commune de LUXEMBOURG, HoA de HOLLERICH, numéro cadastral 510/8511**

d'une contenance globale de 9a18ca.

Le Réserveur fait ériger sur le terrain un complexe immobilier mixte (appartements & commerces, ci-après dénommé l'« Immeuble » ou « BLOC B01 »), ayant fait l'objet d'une autorisation de bâtir datant du 24 mars 2021 (reprise sous le numéro 2020/1845), commune à l'« Immeuble » et à l'immeuble à usage administratif et résidentiel à ériger sur la parcelle adjacente, cadastrée « Commune de LUXEMBOURG, HoA de HOLLERICH, numéro cadastral 510/8510 », propriété de la société anonyme PAMSA (dit « BLOC B02 »).

Ces deux immeubles s'inscrivent donc plus largement dans le projet d'ensemble dit « UNICITY » composé du BLOC B01 et du BLOC B02.

Le bien sera placé sous le régime de la copropriété conformément au code civil et à la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle que modifiée par la loi du 22 avril 1985. L'acte de base a été dressé par Maître Jacques KESSELER, notaire à L-4701 Pétange, en date du 21 avril 2023 (Annexe 3).

La notice descriptive « UNICITY – Immeuble B01 - Logements » du 25 août 2023 (ci-après la « Notice Descriptive ») constituera la référence des travaux de construction dans la mesure où il n'y est pas dérogé par le

Le Réservant se réserve également le droit d'apporter des modifications aux plans et à la Notice Descriptive si des modifications législatives ou règlementaires devaient survenir après la date reprise sur ceux-ci. Le supplément de prix occasionné par ces modifications législatives ou règlementaires pourra le cas échéant être facturé au Réservataire.

ACTION COMMERCIALE : PRÊT A VIVRE – PRÊT A LOUER

Dans le cadre de son action commerciale en cours, le Réservant offre au Réservataire, selon qu'il acquiert le Bien en vue de l'occuper ou de le mettre en location, les avantages exclusifs suivants :

□ **Réservataire occupant :**

La livraison et le placement d'une cuisine équipée, de placards et d'un lit escamotable « **IOME** » suivant les cahiers des charges annexés au présent contrat.

□ **Réservataire investisseur :**

La livraison et le placement d'une cuisine équipée, de placards et d'un lit escamotable « **IOME** » suivant les cahiers des charges annexés au présent contrat.

La possibilité de conclure avec l'opérateur « **Many Many** » – jusqu'à six mois à compter de la passation de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement portant sur le Bien - un contrat de gestion et vacance locative-suivant termes et conditions annexés au présent contrat - comprenant une année de gratuité et la livraison de l'ensemble du mobilier repris en annexe dudit contrat de gestion.

2. TVA.

Le Réservataire déclare avoir pris connaissance de la législation en matière d'application du taux super-réduit de TVA de 3%, et plus particulièrement de l'Annexe B de la Loi TVA modifiée du 12 février 1979, ainsi que du Règlement grand-ducal modifié du 30 juillet 2002 concernant l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécution y relatives.

Si le Réservataire peut bénéficier du taux super-réduit de TVA de 3% (conformément à la législation applicable précitée), le Réservant s'engage à assister le Réservataire en vue d'introduire une demande d'autorisation auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, pour autant que le Réservataire lui en fasse la demande.

Le taux super-réduit sera appliqué dans les limites de la législation applicable précitée et uniquement sur la quote-part du prix correspondant aux travaux non encore réalisés au moment de l'obtention de l'autorisation de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. A défaut d'autorisation, le taux plein en vigueur tel que légalement prescrit (actuellement de 17%) sera appliqué pour ces travaux. Le Réservataire ne pourra réclamer aucune indemnité de quelque nature que ce soit au Réservant pour tout dommage résultant d'un éventuel refus de l'autorisation ou d'un changement législatif. Dans ce cadre, l'intervention du Réservant est strictement limitée à l'assistance à l'introduction d'une demande sur base des instructions et renseignements obtenus par écrit et au préalable de la part du Réservataire.

Le Réservataire s'engage à tenir le Réservant quitte et indemne de tout montant à verser par lui à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines et résultant d'un supplément de TVA dû pour quelque cause que ce soit, même pour cause d'oubli, d'erreur, de communication de données incorrectes, ou de variation du taux de TVA découlant d'une décision gouvernementale postérieurement à la signature du présent contrat, de telle sorte que la responsabilité du Réservant ne puisse à aucun moment être mise en cause. Pour cette raison, les taux de TVA et les montants correspondants, repris à l'article 1 de la présente, sont renseignés à titre indicatif et sous réserve d'appliquer le taux légalement prescrit. Le Réservant ne peut non plus être tenu responsable, le cas échéant, du

délai et de la hauteur du remboursement à opérer par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines en cas d'application du taux plein en vigueur tel que légalement prescrit (actuellement de 17%).

Par ailleurs, le Réserveur ne garantit en aucune manière au Réserveur le taux de TVA applicable. Toute modification du taux de la TVA fait en outre la perte ou le profit du Réserveur.

Le Réserveur souhaite affecter ce bien à :

- son habitation personnelle
- de la location
- de la revente

(Cochez la case correspondante)

3. Révision du prix.

Sans préjudice de ce qui est précisé aux articles 1 et 2, le prix hors TVA correspondant à la quote-part liée à la construction uniquement, sera indexé en fonction de la variation à la hausse de l'indice semestriel correspondant au coût de la construction publiée par le STATEC (Indicateurs à court terme - A2, indices semestriels des prix de la construction des bâtiments résidentiels et semi résidentiels).

Le cas échéant, l'indice de base sera le dernier indice disponible le mois précédant la passation de l'acte en état futur d'achèvement (Indices de synthèse généraux - série rétrospective - Base 100 en 1970 - Indices semestriels 2000 - 2021). Le nouvel indice sera le dernier indice disponible le mois précédant la révision de la tranche de paiement concernée.

4. Dépôt de garantie.

En contrepartie de la réservation du Bien, le Réserveur constitue, dans les huit (8) jours, un dépôt de garantie sur un compte spécial rubriqué ouvert à son nom en mains de Maître Jacques KESSELER, notaire à L-4701 Pétange ; le montant du dépôt de garantie doit être versé sur le compte bancaire spécial LU89 0019 5355 1737 4000 (Code BIC : BCEELULL) avec la communication « **Garantie de réservation UNICITY – B01 – appartement n° _____** ».

Le montant du dépôt de garantie est fixé à deux pour cent (2%) du prix prévisionnel TVAC 17%, sous déduction éventuelle de tout montant versé antérieurement à titre de garantie d'intention, soit un montant de [en chiffres arabes :] _____ €.

A défaut pour le Réserveur d'avoir communiqué au Réserveur la preuve de la constitution du dépôt de garantie précité dans le délai de huit (8) jours, le contrat sera nul et non avenue.

Le dépôt de garantie est restitué au Réserveur si le contrat définitif de vente en état futur d'achèvement n'est pas conclu du fait du Réserveur dans le délai stipulé à l'article 1^{er} ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux dispositions dudit article 1^{er}. Le montant du dépôt de garantie viendra en déduction du prix du Bien dû au Réserveur lors de la signature de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement ou lors de la facturation des premières tranches du plan de paiement.

Sinon, sous réserve de la justification par le Réserveur de son droit à restitution, le remboursement du dépôt de garantie intervient dans le mois de la demande de remboursement formulée par le Réserveur par lettre recommandée à la poste adressée au Réserveur et au Notaire en mains duquel le dépôt a été effectué.

5. Condition suspensive.

Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention par le Réserveur d'un financement bancaire par une banque de premier rang et/ou de la production par le Réserveur de la preuve de la disposition des fonds nécessaires à l'acquisition du Bien, fonds dont la provenance et l'origine seront conformes aux déclarations mentionnées à l'article 18 ci-après et/ou à l'annexe « Déclaration de bénéficiaire(s) effectif(s) ».

Cette condition suspensive a une durée de validité de trente (30) jours francs (i.e. 1 mois calendrier) à dater de la signature du présent contrat.

Le Réserveataire s'engage à faire preuve de toute la diligence nécessaire ou utile à l'obtention d'un financement conforme aux conditions ci-dessus. Le Réserveataire informera immédiatement le Réserveant de tout problème auquel il serait éventuellement confronté.

La preuve que le Réserveataire a effectué toutes les démarches nécessaires ou utiles à l'obtention du financement du présent devra être apportée en produisant au moins deux (2) attestations de refus de financement, provenant de deux organismes bancaires différents et émises avant l'expiration du délai de trente jours précité.

A défaut de rapporter ces attestations, la condition suspensive de financement sera réputée levée conformément à l'article 1178 du Code civil et le fait pour le Réserveataire de ne pas avoir réalisé les démarches nécessaires ou utiles auprès de son organisme financier en temps opportun en vue de l'obtention dudit financement, équivaudra, sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, à une résiliation par sa seule volonté de la présente convention, autorisant ainsi le Réserveant à conserver le dépôt de garantie dont question à l'article 4 ci-dessus.

6. Modalités de paiement.

Le prix mentionné à l'article 1^{er} ci-avant sera payable selon les modalités suivantes :

A) A la passation de l'acte notarié

- a) Le prix de la quote-part du Terrain tel que mentionné à l'article 1.
- b) Les frais et honoraires d'architectes, d'ingénieurs et bureaux d'études (TVA 17% comprise non récupérable).
- c) Le prix TVAC 17% des constructions réalisées selon l'état d'avancement à la passation de l'acte et conformément au plan de paiement client repris ci-dessous.
- d) Les frais d'acte notarié, droits d'enregistrement pour le Terrain et pour les travaux de construction déjà réalisés (TVAC 17%), honoraires du notaire, frais divers d'acte et la quote-part dans les frais de l'acte de base.

Le Réservataire ne pourra réclamer aucune indemnité de quelque nature que ce soit au Réservant pour tout dommage résultant du moment auquel l'acte de base sera signé, le Promoteur déclarant essayer d'obtenir celui-ci le plus rapidement possible.

B) Après la passation de l'acte notarié

Le solde du prix de la construction TVAC, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, suivant le plan de paiement repris ci-dessous – sous déduction de ce qui a été payé à la passation de l'acte notarié.

N°	Tranches	%	% Cumul	Tranches réalisées
1	Terrassement et fondations	10.00	10.00	<input type="checkbox"/>
2	Dalle couvrant le sous-sol -2	5.00	15.00	<input type="checkbox"/>
3	Dalle couvrant le sous-sol -1	5.00	20.00	<input type="checkbox"/>
4	Dalle couvrant l'entresol	5.00	25.00	<input type="checkbox"/>
5	Dalle couvrant le rez-de-chaussée du bloc	5.00	30.00	<input type="checkbox"/>
6	Dalle sur le premier étage du bloc	5.00	35.00	<input type="checkbox"/>
7	Dalle sur le deuxième étage du bloc	5.00	40.00	<input type="checkbox"/>
8	Dalle sur le troisième étage du bloc	5.00	45.00	<input type="checkbox"/>
9	Dalle sur le quatrième étage du bloc	5.00	50.00	<input type="checkbox"/>
10	Travaux d'étanchéité de toiture du bloc	6.00	56.00	<input type="checkbox"/>
11	Menuiseries extérieures de l'appartement	6.00	62.00	<input type="checkbox"/>
12	Crépis et/ou revêtement de façade du bloc	6.00	68.00	<input type="checkbox"/>
13	Encastresments électricité et sanitaire de l'appartement	5.00	73.00	<input type="checkbox"/>
14	Plafonnage de l'appartement	5.00	78.00	<input type="checkbox"/>
15	Chapes de l'appartement	5.00	83.00	<input type="checkbox"/>
16	Revêtements de sols de l'appartement	5.00	88.00	<input type="checkbox"/>
17	Menuiseries intérieures de l'appartement	4.00	92.00	<input type="checkbox"/>
18	Aménagements des abords du site	3.00	95.00	<input type="checkbox"/>
19	Remise des clés de l'appartement	5.00	100.00	<input type="checkbox"/>
TOTAL GENERAL		100.00		

(Cochez les tranches réalisées)

Les factures sont payables au domicile du Réservant dans un délai de 15 jours à compter de la date d'envoi de la facture.

La remise des clés ne pourra se faire qu'à la condition expresse que l'intégralité des paiements de la dernière tranche et, le cas échéant, le prix des travaux modificatifs dont question à l'article 7.3 de la Notice Descriptive aient été respectivement payés au Réservant.

7. Sanctions.

Les montants dus porteront à compter de leur échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable par le simple fait du défaut de paiement, un intérêt annuel conventionnel de retard de 10% et seront majorés de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité forfaitaire de 10% du montant dû.

Sans préjudice des articles 3 et 4, ainsi que de l'alinéa précédent, si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée par la faute du Réservataire ou si les montants dus au jour de la passation de l'acte ne sont pas consignés chez le notaire à cette date, le Réservant aura de plein droit, huit jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier, la faculté :

- soit de réputer la vente résolue de plein droit aux torts exclusifs du Réservataire, sous peine de tous dommages et intérêts à charge du Réservataire et outre son recours pour tous frais exposés ; le Réservataire sera redevable à ce titre d'une indemnité de dédit forfaitaire égale à 10% du Prix Global HTVA dont question à l'article 1 ci-avant ;
- soit de poursuivre l'exécution de la vente par voie judiciaire, auquel cas le Réservant procédera au recouvrement de l'indemnité forfaitaire et autres montants dus comme précisé ci-dessus sans préjudice de tous droits, moyens et actions.

8. Délais d'exécution des Travaux.

Date de début des travaux : le **12 septembre 2022**

Sans préjudice des termes de l'article 7.5 de la Notice Descriptive, le Promoteur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages des parties privatives soient achevés au plus tard dans les **690 jours ouvrables** à compter de la date du début des travaux indiquée ci-dessus.

En date du, le nombre de jours d'intempéries d'ores et déjà comptabilisé, et prolongeant de ce fait et de plein droit le délai d'exécution précité, est fixé à jour(s).

Le délai mentionné ci-dessus n'est valable que si le Promoteur n'est pas contraint, dans le cadre d'une pandémie, par une quelconque autorité administrative, à une ou plusieurs fermeture(s) totale(s) ou partielle(s) de ses chantiers. Le cas échéant, le délai d'exécution sera prolongé d'une (ou plusieurs) période(s) égale(s) à la durée de la/des suspension(s).

L'invitation à procéder à la réception vaut présomption que les travaux sont achevés.

9. Indemnités de retard.

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au Promoteur, celui-ci payera au Réservataire, à titre d'indemnité forfaitaire, les montants ci-après, comprenant le loyer normal que le Réservataire pourrait escompter de la location du bien dans l'état de finition prévu aux présentes :

- pour un emplacement de parking : 7 euros par jour ;
- pour un studio : 35 euros par jour ;
- pour un appartement 1 chambre : 40 euros par jour ;
- pour un appartement 2 chambres : 45 euros par jour ;
- pour un appartement 3 chambres : 50 euros par jour ;
- pour un penthouse : 55 euros par jour.

Cette indemnité ne sera due, s'il y échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre-recommandée que le Réservataire aura adressée au Promoteur.

10. Raccordements.

Les frais de raccordements sont compris dans le Prix repris à l'article 1 du présent contrat.

11. Personnalisation du logement et travaux modificatifs.

S'agissant de la faculté de personnaliser le logement (choix des matériaux) et/ou de commander des travaux modificatifs, il est renvoyé, quant aux conditions et modalités, aux articles 0. « Généralités – Personnalisation du logement » et 7.3 « Clauses administratives – Travaux modificatifs » de la Notice Descriptive.

12. Réception.

La réception se fera conformément l'article 7.9 de la Notice Descriptive.

13. Garantie d'achèvement/Cautionnement.

Les frais de garantie bancaire d'achèvement des Immeubles sont compris dans le Prix.

14. Tolérance – obligations du Réservataire.

Il est convenu que les surfaces ainsi que les cotes figurant sur les plans et la Notice Descriptive annexés aux présentes sont affectées d'une tolérance de trois pour cent (3%) en plus ou en moins, et que, dans ces limites, aucune réclamation ne sera prise en considération.

Par ailleurs, le Réservataire devra prêter son concours, quand il sera nécessaire, pour l'accomplissement de toutes autres formalités requises pour l'édification de l'Immeuble et pour leurs raccordements aux égouts, eau, gaz et électricité, téléphone, et pour la conclusion de toutes conventions réglant l'usage de ces utilités pour son Immeuble ou les immeubles du voisinage. Par la signature du présent contrat, le Réservataire donne au Réservant un mandat irrévocable pour y procéder et s'interdit d'élever toute contestation à ce propos.

Le Réservataire devra supporter toutes charges de copropriété au prorata de ses quotités dans les parties communes à compter de la réception du bien.

15. Mandat.

Le Réservant déclare se réserver à titre personnel et gratuit et à son profit exclusif, ce que le Réservataire accepte, jusqu'à l'achèvement complet des constructions, et dans le respect des conditions légales, outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci (y compris les façades, accès et servitudes auxquelles il est fait référence ci-après) ainsi que la Notice Descriptive et ce, pour répondre aux souhaits ou prescriptions des autorités publiques compétentes, aux nécessités ou utilités de l'art de bâtir, aux besoins ou utilités de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties privatives et/ou communes.

A cet effet, le Réservant est habilité à signer seul les actes et documents qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu du présent contrat. Le Réservataire donne par ailleurs dès à présent mandat exprès, exclusif et irrévocable au Réservant de le représenter à la signature de ces actes et permettant, si nécessaire ou utile, l'application des règles de la procuration authentique. Si, nonobstant le prédit mandat, l'intervention du Réservataire demeurerait néanmoins nécessaire, celui-ci apportera à première demande et gracieusement son concours à cet effet.

16. Servitudes

Le Réservataire est d'ores et déjà informé (et il y est/sera par ailleurs fait expressément référence dans l'acte de base) de l'existence de servitudes - profitant à et/ou grevant l'Immeuble - issues tant de l'acte établi/à établir entre le Promoteur et PAMSA aux fins d'organiser l'usage des parkings en sous-sol, de la place, des abords de l'Immeuble (et plus largement du Projet UNICITY) que d'actes antérieurs à l'acquisition du Terrain.

17. Certificat de Performance Energétique.

L'Immeuble, objet de la présente convention, entre dans le champ d'application des dispositions du règlement grand-ducal du 30 novembre 2007, modifié le 21 janvier 2010, concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

A ce titre, et conformément à l'article 3 du règlement susvisé, les certificats de performance énergétique ont été établis en date du 17 juillet 2020 par la société BETIC ingénieurs-conseils ayant son siège au 2, route de Luxembourg à L-4972 DIPPACH.

Une copie du certificat de Performance Energétique afférent à l'immeuble coché à l'article 1 est remise à l'instant au Réservataire et forme l'Annexe 4 de la présente convention.

Le Réservant déclare qu'à sa connaissance depuis la délivrance du certificat de performance énergétique susvisé, aucune modification des caractéristiques énergétiques de l'Immeuble, objet des présentes, n'est intervenue.

Un exemplaire original du Certificat de Performance Energétique sera remis au Réservataire le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

18. Déclarations en matière de lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme (en application de la Loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme).

Les parties déclarent agir pour leur propre compte.

Les Parties déclarent, en application de la loi du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme, telle qu'elle a été modifiée par la suite, représenter les bénéficiaires effectifs de l'opération immobilière faisant l'objet des présentes. Par ailleurs, les Parties certifient que les fonds/biens/droits ne proviennent pas d'une infraction visée aux articles 506-1 du Code pénal et 8-1 de la loi modifiée du 19 février 1973 concernant la vente de substances médicamenteuses et la lutte contre la toxicomanie (blanchiment) respectivement d'un acte de terrorisme tel que défini à l'article 135-5 du Code Pénal (financement du terrorisme).

Dans le cadre des dispositions du présent Contrat, les Parties respecteront et continueront à respecter toutes les lois anti-corruption en vigueur et les Parties ont mis en place et suivi les règles et procédures qui veillent à assurer la conformité avec de telles lois. Chaque Partie certifie que dans le cadre du présent Contrat ou de toute opération y envisagée, ni elle-même, ni ses filiales, directeurs, cadres, employés, agents, entités affiliées ni toute autre personne liée à ou agissant pour son compte ou une de ses filiales, (i) n'a employé de fonds à des fins de contributions illégales, cadeaux, représentation ou autre dépense en relation avec une activité politique (ii) n'a effectué de paiement direct ou indirect à un employé ou fonctionnaire d'un gouvernement national ou étranger moyennant des fonds de la société (iii) n'a violé ou est en violation d'une loi anti-corruption actuellement en vigueur.

En outre, le Réservataire déclare :

- que la (ou les) personne(s) physique(s) signataire(s) de la présente convention, pour ce qui le concerne, est (sont) le(s) bénéficiaire(s) effectif(s) unique(s) de l'opération immobilière.
- que le(s) bénéficiaire(s) effectif(s) unique(s) de l'opération immobilière est (sont) la (les) personne(s) physique(s) suivante(s) : _____.

Le cas échéant, l'annexe « Déclaration de bénéficiaire(s) effectif(s) » doit être complétée et signée par le(s)dit(s) bénéficiaire(s) et remise sans délai au Réservant.

Le Réservataire certifie également que les fonds/biens/droits, détenus directement ou indirectement par le Réservataire aux fins d'acquitter le prix, proviennent :

- de salaires
- d'un héritage
- de la vente d'un bien immobilier
- d'un prêt
- de revenus professionnels
- autres : _____

19. Traitement des données à caractère personnel.

Le Réservant collecte et traite les données d'identité et les coordonnées qu'il reçoit du Réservataire. Les finalités de ces traitements sont l'exécution du présent contrat, la gestion du dossier et notamment les garanties légales et contractuelles qui en découlent, la comptabilité et, éventuellement, les activités de prospection directe, tel que l'envoi d'informations promotionnelles ou commerciales. Le Réservataire donne son consentement explicite et libre au Réservant d'utiliser pour ces finalités ses données à caractère personnel.

Le responsable du traitement est le Réservant. Les bases juridiques sont l'exécution d'un contrat, le respect d'obligations légales et réglementaires et/ou l'intérêt légitime du Réservant.

Les données à caractère personnel précitées seront traitées conformément aux dispositions du règlement général de la protection des données (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 de ces données) et ne seront transmises qu'aux sous-traitants, aux destinataires et/ou aux tiers en lien avec le Réservant pour autant que nécessaire dans le cadre des finalités précitées pour ledit traitement.

Le Réservataire est responsable de l'exactitude et de la tenue à jour des données à caractère personnel qu'il fournit.

Le Réservataire confirme qu'il est adéquatement informé concernant le traitement de ses données à caractère personnel et concernant ses droits d'accès, de rectification, à l'oubli et d'opposition.

Pour plus de détails, le Réservant renvoie explicitement à sa charte de confidentialité et de protection des données, consultable sur son site web à l'adresse www.thomas-piron.lu

20. Faculté de dédit.

Jusqu'à l'expiration d'une période de dix (10) jours ouvrables à compter de la signature du présent contrat, la Direction du Réservant – la Direction étant considérée comme les personnes disposant du pouvoir d'engager ces sociétés selon leurs statuts ou leurs mandataires – pourra s'en délier, sans frais ni indemnité au bénéfice du Réservataire, moyennant l'envoi au Réservataire d'un courrier recommandé à la poste dans ce délai (le cachet de la poste faisant foi). Le cas échéant, le dépôt de garantie est restitué au Réservataire dans les meilleurs délais.

21. Risques de fraudes ou d'erreurs.

Soyez particulièrement vigilant !

Aidez-nous à combattre les fraudeurs et vérifiez toujours attentivement le numéro de compte sur lequel vous effectuerez vos paiements pour le solde du prix payable après la réalisation de l'acte de vente. Indépendamment de ce qui peut être indiqué dans d'autres documents éventuellement en votre possession, nous vous demandons d'utiliser exclusivement le numéro de compte qui sera précisé dans l'**acte notarié**.

Ne tenez compte d'un changement de coordonnées bancaires **QUE** si celui-ci vous est adressé par envoi **recommandé** par le Promoteur, dans un courrier qui mentionne expressément les **références précises** de la convention signée. Pour votre parfaite information, la loi prévoit que tout paiement erroné est considéré comme non exécuté.

22. Clause d'élection de domicile et détermination du tribunal compétent – législation applicable.

A défaut pour l'une des parties d'exécuter le présent contrat en totalité, dans les délais et de la manière prévus ci-dessus, l'autre partie aura le droit de contraindre la partie défaillante par tous les moyens de droit.

Les parties déclarent faire élection de domicile en leur domicile en ce qui concerne le Réservataire et en leur siège social en ce qui concerne le Réservant. Elles déclarent soumettre l'application du présent compromis aux Cours et Tribunaux de Luxembourg-Ville.

Le présent contrat est régi par la loi luxembourgeoise.

23. Examen des documents et annexes.

Les parties affirment qu'elles ont parfaitement connaissance des documents et données mentionnés dans le présent contrat et ses annexes.

Les Annexes suivantes sont jointes au présent contrat pour en faire partie intégrante :

1. Notice Descriptive « UNICITY – Immeuble B01 - Logements » du 25 août 2023
2. Plan A3 production de l'appartement et des sous-sols
3. Copie conforme de l'acte de base avec règlement de copropriété du 21 avril 2023
4. Copie du Certificat de Performance Energétique (CPE) logements daté du 17 juillet 2020
5. Cahier des charges IOME
6. Contrat de gestion locative Many Many

Fait à Luxembourg, le _____, en autant d'exemplaires originaux que de parties signataires, dont chacune a reçu son exemplaire.

Eric Lux

Yannick Rouyre

Le Réservataire

Le Réservant



CONTRAT DE GESTION DE BIENS IMMOBILIERS

ENTRE-LES SOUSSIGNÉS :

ENTRE :

1. Madame / Monsieur [.]
Demeurant au [.]
Tél. : [.]
Mail : [.]

Ci-après dénommé le « **Client** », d'une part ;

ET :

1. La société **COCOONUT S.A.R.L.**, établie et ayant son siège social au 52, route d'Esch L-1470 Luxembourg, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B242432, agissant en vertu de son nom commercial ManyMany, représentée par Monsieur Marc Baertz et Monsieur Nicolas Legay, dûment habilités à agir en leur qualité de gérants.

Ci-après dénommé « **le Gestionnaire** » ou « **COCOONUT** », d'autre part ;

Ensemble dénommés les « **Parties** ».

Il est convenu ce qui suit :

1. Déclaration

- 1.1. Le Client déclare être l'unique propriétaire du ou des bien(s) sis Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. inscrit(s) au cadastre comme suit :

Commune : [.]
Section : [.]
N° [.]
Lieu-dit : [.]

Ou s'il s'agit d'un bien en copropriété

Le Client déclare être l'unique propriétaire de droits et biens immobiliers dans un immeuble en copropriété dénommé [.] (*indiquer le nom de la résidence*) sis à [.] , inscrit au cadastre de la Commune de [.] , section [.] , n° [.] , lieu-dit [.] , contenant [.] , à savoir :



1.1.1. En propriété privée et exclusive :

(désigner les lots privatifs tels qu'ils figurent dans l'acte de propriété du client)

1.1.2. En copropriété et indivision forcée :

(indiquer le nombre de millièmes dans les parties communes)

ci-après dénommé « *le Bien* ».

2. Usage du Bien

Il est précisé que le Bien est à usage exclusif d'habitation. Conformément au présent contrat (le « Contrat »), le Client s'engage à faire connaître par écrit au Gestionnaire s'il existe des conditions particulières, notamment d'ordre réglementaire concernant le Bien sus-désigné, notamment limitation à la fixation du loyer, plafond de ressources, etc., ainsi que toute modification se rapportant à la propriété du Bien, telle un démembrement de propriété.

2.1. Le Client déclare vouloir donner un cadre à l'ensemble des missions à confier au Gestionnaire en ce qui concerne la gestion locative, administrative et technique de ce(s) Bien(s).

2.2. Le Client s'engage à remettre au Gestionnaire, pour lui permettre d'exécuter sa mission, tous documents nécessaires et complets, notamment les plans des locaux concernés, les contrats et abonnements souscrits auprès des services publics, compagnies concessionnaires et fournisseurs, tous les documents administratifs utiles, le titre de propriété, le règlement de copropriété, l'acte de base, les rapports des assemblée générales, les plans, des photos, le permis de bâtir, ainsi que l'état locatif, l'état des lieux d'entrée ou de sortie, la correspondance avec les locataires, copie de procédure judiciaire éventuelle et les baux locatifs ou tout élément concernant les obligations des locataires visées dans les contrats de location.

3. Objet

Le Client donne pouvoir au Gestionnaire, qui l'accepte, la gestion locative (administrative, financière et technique) du ou des bien(s) tels que définis à l'article 1 du présent contrat.

4. Durée

4.1. Le présent Contrat est conclu pour une durée de 3 (trois) années prenant cours à partir du jour de la signature du présent contrat.

4.2. A l'issue de cette période de trois (3) années, le contrat est tacitement reconduit pour des périodes successives de trois (3) années, à moins qu'une partie le résilie par lettre recommandée avec accusé de réception et moyennant un délai de préavis de six (6) mois avant l'expiration de la première durée ou six (6) mois avant l'expiration de chaque période de renouvellement.

4.3. Le Gestionnaire peut donner la résiliation avec préavis d'un (1) mois à tout moment dans les cas suivants :

- Si le Client ne donne pas les moyens nécessaires au Gestionnaire pour mener à bien ses



missions ;

- Si le Client ne donne pas suite aux demandes préalables du Gestionnaire en vue d'opérations primordiales pour le(s) Bien(s) ;
- En cas d'impossibilité pour le Gestionnaire d'obtenir le paiement de sa rémunération pour une raison ou une autre ;
- En cas de faillite du Client, de procédure d'insolvabilité ou de tout autre événement juridique similaire, le Contrat sera résilié avec un préavis d'un (1) mois, le tout sauf commun accord contraire conclu entre le Gestionnaire et le curateur ou tout autre auxiliaire de justice en charge des intérêts de la société en faillite ;
- Le contrat pourra être résilié par chacune des parties en cas de manquement grave de la part de l'autre partie à ses obligations contractuelles. La résiliation ne pourra être notifiée à l'autre partie que si cette partie a été préalablement mise en demeure d'exécuter ses obligations, lorsque cette exécution est encore possible, et si dans les huit (8) jours de la réception de cette mise en demeure, la partie en faute n'a pas remédié à la situation.

4.4. Sauf cas énumérés dans le paragraphe ci-dessus, les Parties conviennent que le présent contrat ne pourra être résilié par anticipation que pour motif grave et légitime dûment justifié. En cas de résiliation anticipée par le Client, il sera redevable envers le Gestionnaire d'une pénalité égale à douze (12) mois pleins d'honoraires de gestion courante HT ou de la totalité des mois restant si la résiliation intervient avant les 3 ans.

5. Changement de propriétaire du Bien

Le Client s'engage à transmettre, en cas de changement de propriétaire du Bien, le présent contrat avec tous ses droits et obligations à son cessionnaire ou successeur. A défaut, il sera redevable envers le Gestionnaire d'une pénalité égale à douze (12) mois pleins d'honoraires de gestion courante HT.

6. Mission du Gestionnaire

Les missions du Gestionnaire sont celles qui sont prévues par le règlement de copropriété si existant et par le présent contrat. Les missions, telles que décrites au présent article, rentrent dans le cadre de la gestion courante et font l'objet d'une rémunération forfaitaire prévue à l'Article 7 du contrat. Elles sont en principe exécutées durant les heures ouvrables, qui s'étendent :

Du lundi au vendredi
8h00 à 18h00

Les missions ou prestations autres que celles décrites ci-dessous pour la gestion courante, qui sont confiées à et acceptées par le Gestionnaire ainsi que celles exécutées en dehors des heures de bureau,



seront considérées comme des prestations particulières et feront l'objet d'une facturation séparée conformément aux tarifs prévus dans l'Article 7.

6.1. Gestion administrative

6.1.1. Relations avec le(s) locataire(s)

Etre l'interlocuteur entre le Client et le locataire :

- Assurer au nom du Client les relations courantes avec le(s) locataire(s) notamment en organisant des réunions le cas échéant ;
- Transmettre toutes les informations et communications échangées entre le Client et le(s) locataire(s) requérant l'attention de celui-ci ;
- La représentation du Client lors des assemblées générales du syndicat des copropriétés n'est pas comprise dans le cadre de ce contrat ;
- Procéder à une visite par an du Bien afin d'en contrôler l'état général et en donner rapport au Client ;
- Procéder et dresser, si possible contradictoirement, avec le(s) locataires (s) l'état des lieux.

6.1.2. Gestion des contrats de bail

Rédaction d'un contrat de bail type, rédaction des avenants dont les termes et conditions seront validés expressément par le Client avant de le soumettre au locataire. Le Client validera le bail type et le Gestionnaire pourra le faire signer aux Locataires sans revalidation de la part du Client.

- Si possible, établir les états des lieux d'entrées et de sorties. La responsabilité du Gestionnaire ne sera pas retenue si le locataire ne veut pas signer.
- Établir un inventaire des biens mis à la disposition du locataire à chaque changement de locataire.
- Établir un registre des occupants, le tenir à jour à chaque départ ou d'arrivée d'un locataire
- Louer et relouer le bien après la sortie du locataire suivant les termes et conditions du nouveau bail. Le Gestionnaire sera le seul habilité à proposer le Bien en location. Dans ce contexte, la mission du Gestionnaire consistera notamment en ce qui suit :
 - Rechercher des locataires pour louer le bien ;
 - Transmission au Client de toutes les informations que le Gestionnaire a recueilli sur le candidat locataire.



- Signature au nom et pour le compte du Client avec la personne du locataire du contrat de bail sur base d'un contrat type annexé à ce contrat,
- Veiller à ce que le locataire verse la caution et le premier loyer.
- Veiller au bon respect des contrats de location et du règlement d'ordre intérieur par les locataires. Les sensibiliser aux réparations et mesures d'entretiens qui leur incombent et en effectuer le contrôle ;
- Assurer le suivi de l'exécution du(es) contrat(s) de location en cours et notamment le strict respect de ses obligations par le(s) locataire(s) ;
- Tenir à jour la base de données relative au Bien, aux contrats de location et avenants ainsi qu'aux cautions et charges communes;
- Établir le décompte annuel des frais locatifs (en cas de paiement d'avances sur charges),

6.2. Gestion financière

6.2.1. Compte en banque

S'il n'existe pas à ce jour, le Client ouvrira un compte bancaire à son nom pour recevoir le paiement des loyers, charges et provisions, des éventuelles indemnités d'occupation et d'assurance et plus généralement toute somme afférente au Bien et pour le paiement de toutes dépenses liées au lot ou au Bien.

Le Client donne procuration au Gestionnaire d'accéder à ce compte pour vérifier le bon paiement des parties et pour effectuer tout règlement des dépenses de fonctionnement liés au Bien.

- Jusqu'à 5.000 € HT: une autorisation expresse est accordée au Gestionnaire ;
- Au-delà de 5.000 € HT: le Client se charge de payer ou donne une autorisation expresse au Gestionnaire de procéder au paiement.

Le Gestionnaire prélèvera ses honoraires de façon mensuelle.

Le Client informera le Gestionnaire de tout devis et de toute facture qu'un prestataire ou fournisseur externe lui adresserait en direct, en rapport avec le Bien.

6.2.2. Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

Le Gestionnaire gèrera les éventuelles charges et les facturations au(x) locataire(s) en concordance avec les dispositions légales en matière de T.V.A.

La gestion locative ne comprend pas l'établissement et le dépôt, par le Gestionnaire, des déclarations fiscales luxembourgeoises ou étrangères du client (impôt sur le revenu, TVA etc.).

6.2.3. Gestion comptable

- Appeler les loyers et le forfait de charges auprès des locataires, conformément aux contrats de location en vigueur et s'assurer de leur paiement à la date d'exigibilité ;

- Le Gestionnaire est habilité à donner aux locataires bonne et valable quittance ;
- Calculer, demander et procéder à l'encaissement du forfait de charges communes par les locataires;
- Effectuer le paiement des factures fournisseurs en lien avec le Bien géré et le paiement des appels de fonds syndic de copropriété conformément aux budgets votés en assemblée générale. Au cas où un manque de fonds devait empêcher le paiement des frais encourus, le Gestionnaire en avisera dans les meilleurs délais le Client qui fera une avance de fonds. Cet appel de fonds sera estimé dans chacun des cas sur base des nécessités objectives. Le Client s'engage ainsi à procéder au règlement des prédites avances sous 48 heures suite à la demande du Gestionnaire ;
- Dans le cas d'une gestion complète d'immeuble, mettre en place un budget prévisionnel si besoin et établir au préalable l'état détaillé des dépenses permettant de calculer le forfait de charges des locataires ;
- Tenir en ses bureaux à la disposition du Client, du contrôleur de gestion du réviseur d'entreprise, des locataires et de leurs comptables, toute la documentation et les factures que ceux-ci pourraient réclamer ;
- Établir et transmettre au client un compte rendu de gestion récapitulant les encaissements et les dépenses effectués sur le compte client ;
- Établir et transmettre au Client un compte-rendu de gestion annuel récapitulant les dépenses liées au(x) Bien(s) géré(s) sur l'année N-1.

6.2.4. Contentieux et litiges

- A défaut de paiement des loyers et du forfait de charges à leur date d'exigibilité, envoyer une ou des relances, puis si nécessaire, une mise en demeure au(x) locataire(s) et éventuellement à son/ses garant(s);
- En cas de litige judiciaire ou extrajudiciaire impliquant le Client, le Gestionnaire ne pourra transiger sans l'accord du Client.

6.3. Gestion technique des surfaces

La mission consiste au contrôle régulier de la bonne exécution des points décrits ci-après :

6.3.1. Généralités

Le Gestionnaire prendra toutes les mesures utiles à la mise en régime ou reprise d'exploitation normale du/des Bien(s) en fonction de leur occupation et de l'application des différents contrats d'entretien.



Le Gestionnaire négociera et souscrira, après accord et pour le compte du Client, les contrats usuels nécessaires y compris un contrat d'assurance en l'absence d'un tel contrat dans le chef du Client au fonctionnement et à l'exploitation du/des Bien(s) et en contrôlera l'exécution, les résiliations et passera tout avenant des reconductions ou de modifications.

Le Gestionnaire s'assurera de prendre toutes dispositions pour assurer la bonne marche et l'entretien des divers services de fourniture (eau, électricité, réseau de chauffage et de froid, etc.).

Le Gestionnaire veillera à contrôler la bonne exécution des dispositions contenues dans les contrats de maintenance et, le cas échéant, dans les garanties des installateurs et s'assurera que le service fourni est conforme aux attentes souscrites dans le cadre dudit contrat. Le cas échéant, le Gestionnaire pourra se faire aider par un ingénieur conseil extérieur dont le coût sera à la charge du Client.

Pour autant qu'il y ait possibilité technique et financière, l'entretien des équipements sera assuré de manière à :

- Conserver le matériel en parfait état ;
- Éviter toute interruption de fonctionnement ;
- Prévenir toute usure prématurée.

Il sera conforme quant à la nature des opérations d'entretien et leur fréquence aux prescriptions données par les constructeurs des appareils et les notices d'entretien, considérées comme de stricte application.

Le Gestionnaire fait exécuter tous travaux d'entretien et des réparations courants des Biens dans les limites budgétaires fixées en accord avec le Client, soit 5 000 € HT.

Au-delà de cette limite budgétaire, le Gestionnaire devra demander l'accord express du Client.

6.3.2. Maintenance, entretien et réparations des parties privatives

- S'assurer du bon entretien des parties privatives par les locataires ;
- L'imposition aux locataires des réparations et entretiens à leur charge. En cas d'urgence, et à défaut par le locataire de procéder aux réparations qui lui incombent, informer le Client et prendre les mesures adéquates.
- Procéder aux réparations de gestion courante qui ne dépassent pas la limite mentionnée ci-dessus.

6.3.3. Maintenance, entretien et réparations des parties communes

6.3.3.1. Biens gérés faisant partie d'une copropriété

Si le bien géré est un lot dans un immeuble en copropriété, les parties communes sont gérées par le Syndic de copropriété. Aucune intervention ne pourra être réalisée par le Client ou son représentant sur ces parties.

Le Gestionnaire sera l'interlocuteur du syndic pour tout ce qui a trait à la location de l'objet immobilier et informera le syndic en cas de changement de locataire.

6.3.3.2. Biens gérés faisant partie d'une gestion complète

Dans le cadre d'une gestion complète, c'est-à-dire d'un immeuble plein géré en totalité et couvert par le présent contrat, le Gestionnaire s'assurera de la maintenance complète du/des Bien(s), des abords et des équipements et couvrira entre autres, les tâches énumérées ci-après dans le cadre des dispositions légales et réglementaires en matière de gérance d'immeuble :

- La surveillance, le suivi, les entretiens préventifs et périodiques, les réparations, les dépannages, selon le cas :
 - Des installations de chauffage et de ventilation des équipements électrique BT de l'immeuble (sous contrôle d'un organisme agréé) ;
 - Des équipements de détection et de protection incendie ;
 - Des portes, sas d'entrée et barrières de parking ;
 - De la vidéophonie éventuelle ;
 - Des ascenseurs/monte-charges (sous contrôle d'un organisme agréé) ;
 - Des toitures, crépine et évacuation des eaux pluviales ;
 - Le remplacement hebdomadaire des ampoules et tubes usés des parties communes ;
 - Les nettoyages et entretiens :
 - Des communs intérieurs et extérieurs, super et infrastructures,
 - Des façades, vitrages extérieurs (si non entretenu par le locataire ou le syndic) et intérieurs pour les communes,
 - Des jardins et des plantes intérieures,
 - Du mobilier des halls d'accueil,
 - L'entretien des voiries, des trottoirs, des piétonniers, des emplacements de parking ;
 - L'entretien des réseaux d'égouts, évacuation des eaux pluviales et sanitaires ;
 - Le ramassage et évacuation des immondices ;
 - L'organisation des rondes de surveillance, vidéo surveillance ou tout autre système qui viendrait à être mis en place ;
 - L'entretien et nettoyage des avaloirs, enlèvement des feuilles mortes, etc...
 - L'épandage de sel ou autre moyen de déneigement ;
 - L'assistance à la négociation, la souscription et le suivi des contrats avec les compagnies distributrices (eau, gaz, électricité, téléphone, chauffage urbain...) ;
 - Les contrôles réglementaires.
- La visite régulière des locaux communs, la communication de toutes remarques au Client. Un passage trimestriel et sur demande est effectué afin de procéder aux réparations de gestion courante.
- La conservation et la gestion de tous les moyens d'accès au(x) Bien(s) (clés, badges, cartes d'accès etc...).
- L'organisation et la conduite de :

- La surveillance des installations techniques de façon à assurer le maintien des meilleures normes de confort, d'économie et de sécurité autorisées par les installations existantes ;
 - L'adaptation permanente des régimes et réglages de fonctionnement aux besoins des occupants et aux conditions extérieures ;
 - L'exécution des différents relevés techniques (températures, rendement, analyse) permettant de contrôler le fonctionnement des installations ;
 - Les dépannages des installations de manière à éviter dans toute la mesure du possible une interruption de fonctionnement ou à en réduire au strict minimum la durée.
- L'entretien courant des parties non louées et veillera à leur sauvegarde.

6.4. Helpdesk (lorsque l'immeuble géré n'est pas soumis au régime légal de la copropriété)

Le Gestionnaire dispose d'un service Helpdesk accessible 24h/24 et 7J/7.

6.5. Responsabilité et Assurance RC du Gestionnaire

La responsabilité du Gestionnaire est limitée aux cas de faute intentionnelle et de négligence grave. Il ne répondra pas des préjudices indirects ou imprévisibles.

Le Gestionnaire ne sera en aucun cas responsable du paiement des loyers par les locataires.

Conformément à l'article 10 paragraphe (2) de la Loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales, le Gestionnaire a souscrit à une assurance responsabilité civile professionnelle garantissant les conséquences pécuniaires liées à l'exercice des activités de gestion immobilière.

6.6. Garantie vacance locative

En cas de vacance locative, le Gestionnaire s'engage à verser des indemnités au Client selon les conditions listées ci-dessous :

- période de franchise : l'indemnisation se déclenche après 2 mois de vacance locative consécutifs , à compter de la première location effective du bien immobilier.
- plafond d'indemnisation : l'indemnisation est plafonnée au loyer diminué du forfait de charges tel que défini dans le dernier bail en application
- Durée du remboursement mensuel : 6 mois maximum à compter du déclenchement de la garantie

Pour bénéficier de cette garantie, le Client verse mensuellement 4% des loyers dus par le locataire au Gestionnaire. Ce paiement de garantie n'est pas dû durant les périodes de vacances locatives.

Le Gestionnaire s'engage à honorer cette garantie conformément aux conditions énoncées ci-dessus, sous réserve que le Client respecte ses obligations découlant du présent contrat.



7. Rémunération

Pour l'ensemble de ses missions de gestion (administrative, financière, locative et technique) le Gestionnaire percevra une rémunération de :

Pour les surfaces louées :

- 8% HT des loyers plus charges facturés + 4% HT d'assurance vacance locative.

Pour les surfaces vacantes (période d'inoccupation entre deux locataires) :

- Pas de rémunération en cas de vide locatif.

Ces honoraires seront majorés des taxes légales et de la TVA. Le Gestionnaire prélèvera cette rémunération de façon mensuelle, le premier de chaque mois, sur le compte en banque dédié comme défini à l'article 6.2.1.

Dans le cadre du partenariat avec la société Valtesa, le Gestionnaire fait bénéficier au Client :

- *D'un an de gestion locative gratuite (8%HTVA des loyers et charges facturés).*
- *D'un an d'assurance vacance locative gratuit (4%HTVA des loyers et charges facturés).*
- *De la livraison et installation de l'ensemble des meubles et fournitures repris en annexe*

Honoraires complémentaires

Les prestations suivantes donneront lieu à des honoraires complémentaires que le Gestionnaire facturera au Client :

- Prestations Supplémentaires et Fournitures :

Les prestations supplémentaires et les fournitures, y compris les prestations dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée seront rémunérées comme suit :

Le Gestionnaire refacturera le montant des factures des prestataires et fournisseurs externes, preuves à l'appui (copie des factures), majoré d'un montant égal à quinze pour cent hors taxes (15 % HT) du montant global de la facture hors taxes. Cette rémunération sera due également si la facture du tiers est adressée directement au Client.

Cette rémunération ne s'appliquera pas en cas de litige et /ou de résiliation du bail, tous les frais, notamment honoraires d'avocats et d'huissiers, ainsi que les frais de procédure d'expulsion, dommages matériels, frais pour l'utilisation de la force publique, etc...étant à charge du Client.

- Suivi dossier sinistre

Les prestations à charge du Client seront rémunérées comme suit :



- Déplacements sur lieux : inclus dans le mandat
 - Déplacement en dehors des heures d'ouverture telles que définies dans l'article 6: à la vacation au tarif de 85,00 € HTVA de l'heure
 - Suivi du dossier auprès de l'assureur : à la charge du Client.
 - Visites techniques et accompagnement des prestataires : au tarif de 85,00 € HTVA de l'heure
- Urgences

Sans préjudice quant à la refacturation et majoration des factures des prestataires et fournisseurs externes, les interventions du personnel du Gestionnaire dans le cas de la survenance d'une urgence (fuites d'eau, dépannages chauffage, personnes bloquées, déclenchement d'alarme, etc. ...) donnera lieu à la facturation d'un honoraire complémentaire forfaitaire de 85,00 € HTVA de l'heure.

- Suivi dossier litiges et contentieux

Les prestations à charge du Client seront rémunérées comme suit :

- Gestion et suivi du précontentieux (relance et mise en demeure) : inclus dans le contrat
- Constitution d'un dossier huissier/avocat : à la charge du Client
- Gestion et suivi du contentieux servant d'intermédiaire entre huissier, avocat, tribunal, etc. : à la charge du Client

8. Responsabilités et garanties du Gestionnaire

Les obligations à charge du Gestionnaire sont des obligations de moyens. Le Gestionnaire s'engage à faire tout son possible pour exécuter correctement ses obligations, mais ne garantit cependant aucun résultat. Le Gestionnaire décline toute responsabilité qui dépasserait l'exécution du présent contrat.

9. Confidentialité

Chacune des parties s'engage à respecter la confidentialité de l'ensemble des informations auxquelles elle aura accès dans le cadre de l'exécution du Contrat pendant toute sa durée ainsi qu'après son expiration pour quelque cause que ce soit, et à faire prendre le même engagement par ses personnels, collaborateurs, sous-traitants et tous autres prestataires ou tiers auxquels elle pourrait avoir recours. Sont considérées comme strictement confidentielles toutes les informations non publiques, de quelque nature qu'elles soient, émises par le Client accompagnée d'une indication de leurs caractères confidentiels ou relatifs à COCOONUT ou communiquées par celle-ci au nom et pour le compte de tiers.

10. Déclaration de bénéficiaire économique et Déclaration en matière de blanchiment d'argent

Conformément à la législation sur la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, l'administrateur de biens immobiliers est obligé d'identifier les ayants droit économiques des transactions réalisées pour le compte de ses clients. Le Client déclare être le bénéficiaire réel, effectif et final (*Ultimate Beneficial Owner*) des transactions et du/des Bien(s) visé(s) au présent contrat



et s'engage irrévocablement à notifier au Gestionnaire, par écrit et sans délai, toute modification dans la propriété juridique ou économique, totale ou partielle, du/des Bien(s).

Eu égard à la Loi du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme portant transposition de la directive 2001/97/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 décembre 2001 modifiant la directive 91/308/CEE du Conseil relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux, telle que modifiée, le Client déclare et certifie que les fonds ayant servi à l'acquisition et au maintien du/des Bien(s) et ceux servant au remboursement d'un financement bancaire ne proviennent pas, en tout ou en partie, d'une infraction visée aux articles 506-1 du Code pénal et 8-1 de la loi du 19 février 1973 concernant la vente de substances médicamenteuses et la lutte contre la toxicomanie (blanchiment) respectivement d'un acte de terrorisme tel que défini à l'article 135-5 du Code pénal (financement du terrorisme).

11. Protection des données personnelles

Par la conclusion du présent contrat, les Parties reconnaissent et s'engagent à être en conformité avec les lois et règlements régissant le traitement des données à caractère personnel, dont notamment avec le RGPD- Règlement général sur la protection des données (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 de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE. Le Gestionnaire s'engage à traiter les données personnelles du Client en conformité avec le prédit RGPD.

En vue de l'exécution de ses prestations mentionnées à la présente convention, le Client reconnaît que le Gestionnaire pourrait être amené à transmettre les données personnelles du Client à des tiers, tels que prestataires de services, fournisseurs, banques, notaires, Administration fiscale ... Cette liste n'est pas limitative.

En application de ce Règlement, le Client dispose à l'égard du Gestionnaire d'un droit d'accès aux données qui le concernent, d'un droit de rectification en cas d'erreur dans les données et d'un droit d'opposition à la collecte de ces données. Nous vous invitons à prendre connaissance de notre Politique de Protection des Données qui se trouve sur notre site internet.

12. Nullité

La nullité d'une stipulation prévue dans le Contrat ne pourra en aucun cas affecter la validité des autres stipulations. Le Gestionnaire et le Client s'engagent à donner à leurs relations le sens qui soit le plus conforme à celui de la stipulation annulée et conforme à l'esprit de l'ensemble du Contrat. Aucune des parties ne peut réclamer aucun dédommagement en raison de l'annulation en question.

13. Modifications

Le présent Contrat ne pourra être complété ou modifié que par voie d'avenant.

14. Droit applicable et juridiction compétente



Le contrat est exclusivement régi par le droit luxembourgeois. Tout litige relatif à son interprétation ou à son exécution sera de la compétence exclusive des juridictions luxembourgeoises.

Le présent contrat est établi en autant d'exemplaires que de Parties, chacune des Parties reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Fait à Luxembourg, le [.]

Le Client

Le Gestionnaire



Annexes au contrat

- Annexe 1 : Liste des documents fournis par le Client au Gestionnaire
- Annexe 2 : Plans avec désignation des biens opérés
- Annexe 3 : Détail du calcul des loyers et honoraires
- Annexe 4 : Contrats d'assurance :
 - L'attestation d'assurance propriétaire non occupant
 - L'attestation d'assurance multirisques habitation et incendie pour le compte des locataires
- Annexe 5 : Liste du mobilier
- Annexe 6 : Bail type
- Annexe 7 : Lettre de caution type
- Annexe 8 : Liste des contrats à ouvrir dans le cadre d'une gestion complète
- Annexe 9 : Critères d'acceptation des locataires et KYC
- Annexe 10 : Procuration



Annexe 1 : Liste des documents fournis par le Client au Gestionnaire

- Un extrait du Luxembourg Business Register (RCS) daté de moins de 6 mois
- Pièce d'identité des administrateurs/gérants
- Titre de propriété (acte du notaire)
- Relevé d'Identité Bancaire
- CPE certificat de performance énergétique
- Règlement d'Ordre Intérieur
- L'attestation d'assurance propriétaire non occupant
- L'attestation d'assurance multirisques habitation et incendie pour le compte des locataires
- Les coordonnées du syndic de copropriété
- Le dernier procès-verbal d'assemblée générale
- La dernière répartition (= dernier décompte)
- Clés, badges, carte de propriété, codes
- Une copie du cadastre vertical
- Les contrats fournisseurs en cours
 - Installations électriques : détection incendie, équipements désenfumage, éclairage de secours
 - Assurance immeuble
 - Contrat de nettoyage des parties communes
 - Réception des parties communes
 - Ascenseurs
 - Location des compteurs + établissement des décomptes (Ista / Brunata)
 - HVAC : installations techniques (chauffage, sanitaire, ventilation, détection gaz)
 - Maintenance extincteur
 - Mandat de syndic
 - Poubelles
 - Washin
 - Salto



Annexe 2 : Plans avec désignation des biens opérés



Annexe 3: Détail du calcul des loyers et honoraires



Annexe 4 : Contrats d'assurance

L'attestation d'assurance propriétaire non occupant

L'attestation d'assurance multirisques habitation et incendie pour le compte des locataires



Annexe 5 : Liste du mobilier



Annexe 6 : Bail type



Annexe 7 : Lettre de caution type

ENTRE-LES SOUSSIGNÉS :

[.]
[.]
[.]

ci-après dénommé le "Créancier", et

Madame / Monsieur [.]

Demeurant [.]

Tél. : [.]

Mail : [.]

ci-après dénommé la "Caution",

Engagement de cautionnement :

Texte à recopier de la main de la caution sous peine de nullité :

« Je soussigné(e) [.] , déclare me porter caution solidaire, avec renonciation au bénéfice de division et de discussion, du règlement de toutes les sommes que pourraient devoir [.] , à son Bailleur, en vertu du bail et qui lui a été consenti, en date du [.] pour le bien sis [.] .

J'atteste avoir pris connaissance des différentes clauses et conditions du Bail signé le [.] dont une copie m'a été remise, en particulier, du montant du loyer initial qui s'élève à la somme de [.] € ([.] euros) et du montant du forfait de charges qui s'élève à la somme de [.] € ([.]).

Le présent engagement garantit le paiement au profit du Bailleur : des loyers, charges et accessoires que pourrait devoir le Locataire, des impôts incombant aux Locataires, des dettes accessoires (intérêts, indemnités dues à titre de clause pénale), des indemnités d'occupation éventuelle dues après la résiliation du Bail, des frais et dépens de procédure et coût des actes. Ce même engagement garantit également le paiement de toutes les réparations mises à la charge du Locataire.

Le présent cautionnement est donné sans limitation de durée et pour tout le temps où [.] demeurera locataire du logement. Pour le cas où le Bail serait renouvelé, le cautionnement s'appliquera au nouveau montant du loyer modifié à la suite du renouvellement du Bail. »

A Luxembourg, le [.] .

Le Créancier

La Caution



Annexe 8: Liste des contrats à ouvrir dans le cadre d'une gestion complète

Entrées/sorties poubelles
Containers poubelles
Espaces verts
Toiture végétale
Déneigement / salage
Taxes communales
Multitechnique (HVAC+pompe de relevage)
Entretien VMC privatif
CE incendie - détection
Ascenseurs
Electricité
Nettoyage
Nettoyage hors contrat
Eau
Fourniture chaleur / chauffage urbain
Portes et contrôle d'accès
Alarmis
Vidéosurveillance
Assurances
Internet



Annexe 9 : Critères d'acceptation des locataires et KYC

Exemple de salaire minimum:

Loyer	1,600 €	<u>Classe #1</u>	
Forfait de charges	250 €	Salaire brut mensuel	5,400 €
Total mensuel	1,850 €	Salaire brut annuel	64,800 €
		<u>Classe #2</u>	
Multiple de loyer	2	Salaire brut mensuel	4,500 €
Salaire net nécessaire	3,700 €	Salaire brut annuel	54,000 €

KYC :

- Pièce d'identité
- Contrat de travail
- Si applicable :
 - Visa et/ou permis de travail
 - 3 dernières fiches de paie
 - Carte CNS



Annexe 10 : Procuration

Madame [.]
Demeurant sis à [.]
Tél. : [.]
Mail [.]

Par la présente donne procuration à :

La société **Cocoont Sàrl**, établie et ayant son siège social au 52, route d'Esch L-1470 Luxembourg, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B. [.] , représentée par Monsieur Marc Baertz dûment habilité à agir en sa qualité de Gérant et Monsieur Nicolas Legay dûment habilité à agir en sa qualité de Gérant ,

En tant que Gestionnaire de(s) bien(s) immobilier situé(s) [.] et autorise le Gestionnaire à agir en notre nom dans la limite définie ci-dessous :

1. Traitement des tâches de gestion courante (gestion administrative et locative, financière et technique) telles que décrites à l'article « 6. Mission du Gestionnaire » du contrat ;
2. Collecte des loyers et de toutes provisions sur charges et exécution de toute procédure non judiciaire de recouvrement ;
3. Gestion des demandes de garantie bancaire et suivi ;
4. Signature des baux relatifs aux biens définis à l'article 1 du contrat ;

La présente procuration est valable durant toute la durée du contrat de gestion locative et peut être révoquée selon les conditions de résiliation de ce dernier. Toute procuration encore en vigueur expire à la fin du contrat de gestion locative.

La présente procuration est régie et interprétée conformément à la loi luxembourgeoise. Le présent document doit être retourné à [.] à la fin de la relation contractuelle.

Fait à Luxembourg, le

Pour le Client

Pour Cocoanut Sàrl

Représentée

M. Marc Baertz
Gérant

M. Nicolas Legay
Gérant



UNICITY

TPBAU_VALTESA S.A.



IOME est le partenaire du professionnel de l'immobilier pour les services en aménagement intérieur

- IOME est votre partenaire pour les services en aménagement intérieur (cuisine et espace rangement). Notre équipe professionnelle prendra en charge vos clients pour répondre parfaitement à leurs besoins et ce, du premier rendez-vous jusqu'à la finalisation du projet. Nous maîtrisons nos chantiers de bout en bout grâce à nos équipes internes de professionnels aguerris. Implication, organisation, goût du travail bien fait, notre objectif est de vous faire partager notre savoir-faire et d'en faire profiter vos clients !
- Notre objectif est d'offrir le meilleur niveau de services et de donner entière satisfaction à vos clients.

TYPE 2 : 0,2 – 1,2 - 2,2 – 3,2



TYPE 3 : 0,3 – 1,3 - 2,3 – 3,3






TYPE 4 : 1,4 – 2,4 – 3,4



TYPE 6 : 1,6 – 1,7 – 1,8 – 2,6 – 2,7 – 2,8 – 3,5 – 3,6 – 3,7



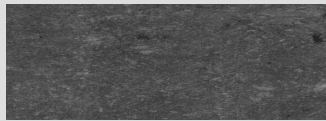
Gamme TREND – modèle CINDY

Porte	Poignée	Plan de travail
 Two white cabinet doors are shown, one above the other. Each door features a horizontal, brushed metal handle. The doors are set against a light gray background.	 A close-up view of a single, horizontal, brushed metal handle. The handle has a slightly curved, ergonomic design and is set against a light gray background.	 A close-up view of a wood grain texture. The wood is a medium brown color with a prominent, wavy grain pattern. The texture is set against a light gray background.

Plans de travail CPA



143 Blue Steel



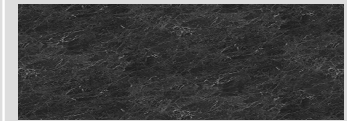
233 Speckstein TC



337 Spachtelbeton perlgrau



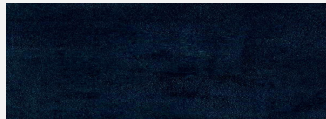
359 Chromix silber



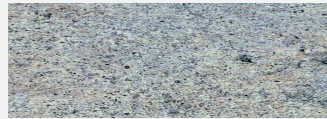
380 Marmor schwarz



603 Terrazzo bianco



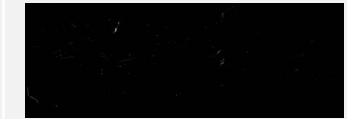
400 Spachtelbeton graphit



606 Oldstone



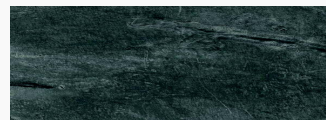
615 Pietra Grey



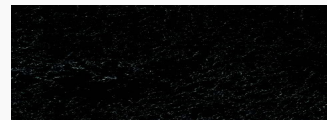
535 Raja Schiefer matt



635 Botticino



644 Atlantic Stone Steel



684 Patina Rock



294 Catania eiche



639 Halifax Eiche natur



651 Mammut Eiche



645 Denver Eiche



700 Artisan Oak








727 Eiche Sanremo sand



733 Basalt grau

Kit électros

Four	Taque cuisson	Hotte	Réfrigérateur	Lave-vaisselle
				
<p>Whirlpool OMR58HU1B</p> <ul style="list-style-type: none"> - four encastrable noir - 8 modes cuisson - 71l - turbo grill - maxi cooking - horloge électronique - cook3 	<p>Whirlpool WSQ4860NE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Induction sans cadre - 4 zones - 4 boosters - Direct Mapping - Indicateur de mise en marche 	<p>Elica FOLD</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hotte inox/noir - 735 M³/H - 50-66 db(A) - filtre recyclage non inclus 	<p>Whirlpool ARG71911</p> <ul style="list-style-type: none"> - réfrigérateur - 122,2 cm - Dégivrage automatique - 171 + 19l (****) - éclairage LED 	<p>Whirlpool WRIC3C26</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lave-vaisselle entièrement intégré - 14 couverts - 46 db(A) - 6 programmes - départ différé - multi zones

Variante électros

Lave-vaisselle



WHIRLPOOL WSIO3T223PEX

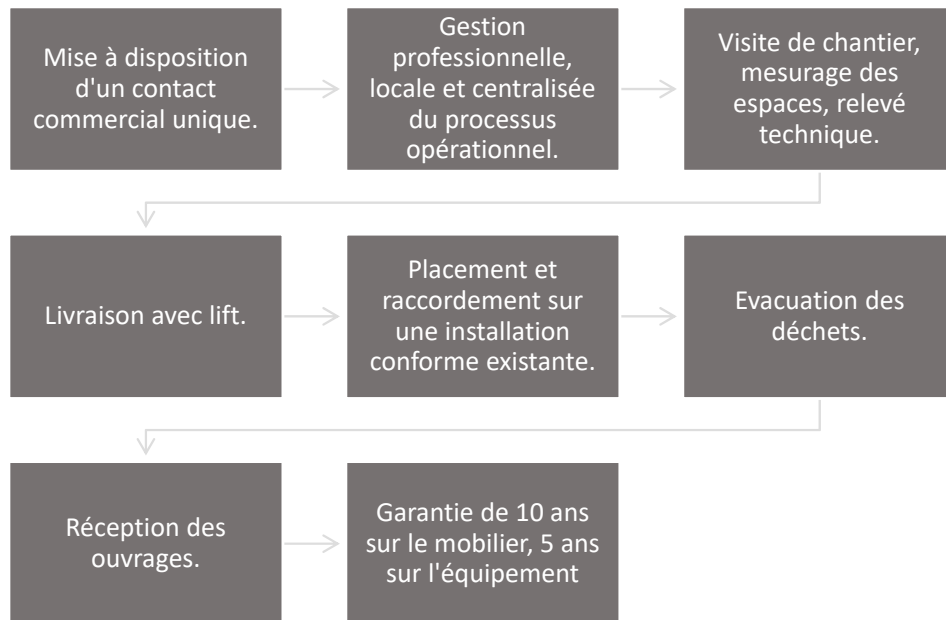
- Lave-vaisselle entièrement intégré 45cm
- 10 couverts
- 43 db(A)
- 7 programmes
- Technologie 6ème SENS
- PowerClean Pro
- Départ différé

Kit sanitaire + variante électro

Evier	Mitigeur	Lave-vaisselle
<p data-bbox="215 611 362 695">BLANCO 516524</p> <ul data-bbox="215 759 519 818" style="list-style-type: none">- Evier inox TIPO 45S MINI- Réversible. 	<p data-bbox="831 611 1077 695">ComponNenti MITCH</p> <ul data-bbox="831 743 1256 802" style="list-style-type: none">- Mitigeur monocommande chromé.- Cartouche céramique. 	

Une offre complète

SERVICES COMPRIS



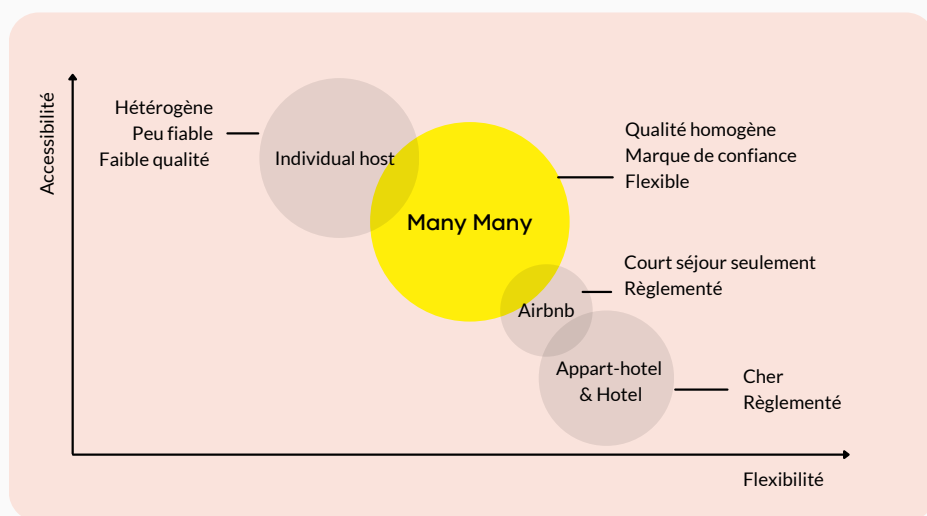
OPTIONS ET SERVICES

Garantie meubles	: 10 ans
Garantie montage	: 2 ans
Garantie appareils	: 2 ans
Garantie 5 ans sur appareils	: + 99€/ pce
	: + 396€/ 5pces
Garantie évier	: 25 ans
Garantie Mitigeur	: 5 ans
Délai de livraison	: 10-12 semaines après mesurage (sauf périodes de fermetures)
Plan technique avant mesurage	: Compris
Mesurage de sécurité	: Compris
Livraison	: Compris
Lift	: Compris
Gestionnaire de livraison	: Compris
Pose (interne)	: Compris
Réception de chantier	: Compris
Protection des ouvrages	: + 50€/pce

Vous avez dit Many Many ?

Nous sommes une société de gestion locative spécialisée dans les appartements de standing, destinés à des locataires sélectionnés spécialement pour vous.

Many Many offre à ses locataires une expérience de location haut de gamme qui permet de valoriser les loyers moyens perçus par un ameublement et équipement complet des logements, une expérience digitale et des services dédiés.



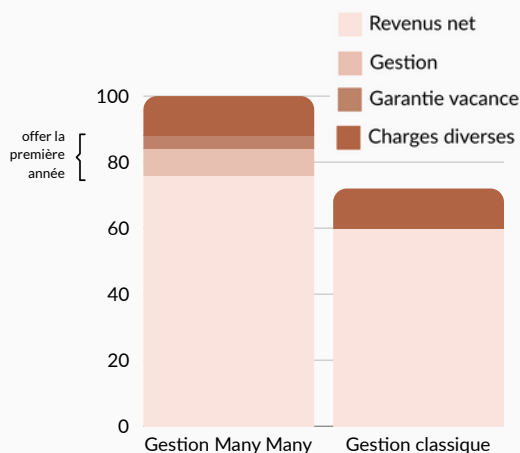
Nous veillons à trouver les bons locataires, gérons les incidents s'il y en a, les problèmes relatifs à la livraisons de la nouvelle résidence, la maintenance et la gestion des meubles pendant toute la durée du contrat.

Choisir Many Many, c'est :

- l'ameublement et les équipements pour vos locataires sont offerts (valeur approximative de 7.500€)
- une plateforme locative puissante (liste d'attente de 700 nouvelles demandes par mois)
- des revenus supérieurs de 20% à un logement non équipé et non géré
- la gestion offerte pendant 1 an
- les frais de gestion sont amortis par les revenus supérieurs ET permettent d'avoir l'esprit libre
- la vacance locative limitée
- une connaissance et expérience forte dans le quartier (Many MANY gère 3 résidences à la gare)

Quelques chiffres

- Coût de la gestion : 8%
- Assurance vacance locative : 4% (option)
- Offert la première année
- Engagement de 3 ans minimum
- Augmentation des loyers appliquée depuis les 4 dernières années : 5% / an
- Plus de 500 logements gérés par Many Many
- Taux d'occupation : 100%
- Satisfaction client : 4,8/5



Exemples de biens comparables gérés par Many Many



36 rue de Hollerich

Studio 40m²

2.150€/mois tout compris

charges réelles : 250€

Gestion : 172€/mois

Revenu net : 1,728€/mois



77 rue de Hollerich

Studio 27m²

1,950€/mois tout compris

charges réelles : 190€

Gestion : 156€/mois

Revenu net : 1,604€/mois

Infos pratiques



52 Route d'Esch
L-1470 Luxembourg



hello@atmanymany.com



www.atmanymany.com

Détail des missions de Many Many

- Marketing de la propriété** : Publicité et promotion des biens en location pour attirer des locataires potentiels.
- Sélection des locataires** : Réalisation de vérifications de l'arrière-plan pour s'assurer de la fiabilité et de la responsabilité des locataires.
- Inspections de la propriété** : Inspections régulières pour identifier les problèmes d'entretien, les préoccupations en matière de sécurité, et garantir que les locataires respectent le contrat de location.
- Perception des loyers** : Perception des loyers des locataires pour le compte des propriétaires et garantie de paiements rapides via différents modes de paiement.
- Entretien et réparations** : Organisation et supervision des travaux d'entretien et de réparation sur la propriété, y compris les réparations d'urgence, l'entretien régulier et les rénovations.
- Conformité** : Garantir que la propriété est conforme aux lois et réglementations locales, étatiques et fédérales en matière de logement. Gestion des procédures d'expulsion si nécessaire.
- Communication avec les locataires** : Gestion de la communication avec les locataires, traitement de leurs préoccupations et fourniture d'assistance pour les problèmes liés à la propriété.
- Rapports financiers** : Fourniture aux propriétaires de rapports financiers réguliers détaillant les revenus, les dépenses et la performance de la propriété.
- Gestion des baux** : Rédaction et renouvellement des contrats de location, fixation des tarifs de location et gestion des questions liées au bail.
- Assurance de la propriété** : Conseil aux propriétaires sur les options en matière d'assurance et aide à la souscription d'une couverture d'assurance appropriée pour leurs biens en location.
- Gestion des vacances** : Minimisation des périodes de vacance en trouvant rapidement de nouveaux locataires lorsque la propriété devient vacante en s'appuyant sur notre liste d'attente qualifiée.
- Réponse aux urgences** : Disponibilité 24h/24 pour gérer les situations d'urgence telles que les fuites de tuyaux, les problèmes électriques ou les urgences des locataires.
- Analyse de marché** : Tenir les propriétaires informés des tendances du marché et les conseiller sur les ajustements de prix de location.
- Entretien de la propriété** : Garantir que la propriété est bien entretenue, sécurisée et conforme aux codes du bâtiment et aux réglementations.
- Intégration technologique** : Utilisation de logiciels de gestion immobilière et de notre application mobile pour rationaliser les opérations.
- Éducation des locataires** : Sensibilisation des locataires à leurs responsabilités et droits en tant que locataires.