



NOTICE DESCRIPTIVE

[\(Conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du code civil\)](#)

TUSCANA

(C3)

**CITE
MILLEWEE**

**L-8067
BERTRANGE**

**Architectes
Développement**

**SIDESHORE
BERTRANGE DEVELOPMENT S.A.**

AVANT-PROPOS

Le présent cahier des charges, tel que prévu à l'article 1601-5 du Code civil, a pour objet de spécifier la conception et les caractéristiques d'un appartement et du bâtiment dans lequel il est situé.

Le cahier des charges et les plans font partie du contrat de réservation en état de vente en futur achèvement.

Les travaux et équipements concernent l'ensemble de l'immeuble, à savoir les parties communes et privatives. À des fins de conception, le vendeur se réserve le droit d'apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires.

Les parties communes relèvent de la copropriété et sont destinées à un usage commun. Elles sont séparées structurellement des parties privatives. Pendant la phase de construction, le vendeur peut effectuer les modifications qu'il juge nécessaires et utiles.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de leurs propriétaires respectifs. Le propriétaire peut demander de modifier l'implantation des cloisons intérieures non porteuses. Cette demande sera soumise à un éventuel décompte ainsi qu'à l'approbation du vendeur. À titre d'exemple, les gaines techniques ne peuvent pas être déplacées.

Toutes les modifications demandées par l'acquéreur durant la phase de construction jusqu'à la réception des travaux peuvent être exécutées uniquement par le vendeur ou par l'intermédiaire de l'entrepreneur désigné pour la construction. Si les modifications demandées entraînent des coûts supplémentaires de conception et d'exécution, elles seront facturées à l'acquéreur après coordination et mise en service.

Les éventuelles modifications de matériaux, appareils ou équipements pourront s'opérer uniquement dans la gamme proposée par les entreprises sélectionnées par le vendeur.

L'acquéreur ne pourra réaliser de travaux dans le bien vendu qu'après son transfert, sa réception et sous sa propre responsabilité. Il devra respecter l'acte de base et le règlement de copropriété.

Pour ne pas entraver le processus de construction, les acquéreurs sont priés de notifier leurs modifications, par écrit et en temps utile, au vendeur.

C

	<p>BERTRANGE DEVELOPMENT SA 35, Boulevard Prince Henri L-1724 Luxembourg</p>	<p>☎ +352 422 782 11 ✉ bertrangedevelopment@ata.lu</p>	<p align="center">PROMOTEUR</p>
	<p>SIDESHORE 42, rue de Hollerich L-1740 Luxembourg</p>	<p>☎ +352 691 454 270 ✉ sideshoreinfo@sideshore.com</p>	<p align="center">ARCHITECTE</p>
	<p>SIMON & CHRISTIANSEN & ASSOCIÉS SA 85-87, Parc d'Activités L-8303 Capellen</p>	<p>☎ + 352 30 61 61 1 ✉ info@simon-christiansen.lu</p>	<p align="center">INGENIEUR STATIQUE</p>
	<p>SIX CONSULTING & ENGINEERING 3, rue de l'industrie, Windhof L-9399 Windhof</p>	<p>☎ +352 26 10 62 1 ✉ info@six-eng.eu</p>	<p align="center">INGENIEUR TECHNIQUE</p>
	<p>INEO Engineering Sarl 2B, rue Ermesinde L-8416 Steinfort</p>	<p>☎ +352 28 13 04 1 ✉ info@ineo-eng.lu</p>	<p align="center">PROJECT MANAGER</p>
	<p>SOCOTEC Rue de Turi L-3378 Livange</p>	<p>☎ +352 40 07 52 ✉ info@socotec.lu</p>	<p align="center">BUREAU DE CONTROLE</p>
	<p>REAL ESTATE ADVISORS 4, rue Michel Rodange L-2430 Luxembourg</p>	<p>☎ +352 24 55 97 35 ✉ info@real-immo.lu</p>	<p align="center">DOCUMENTATION ET VENTE</p>
	<p>HEKTAR 15, rue Evy Friedrich L-1552 Luxembourg</p>	<p>☎ +352 27 85 80 40 ✉ info@hektar.lu</p>	<p align="center">DOCUMENTATION ET VENTE</p>
	<p>NEW IMMO 22, Avenue du X Septembre L-2550 Luxembourg</p>	<p>☎ +352 26 44 11 11 ✉ info@newimmo.lu</p>	<p align="center">DOCUMENTATION ET VENTE</p>

Table des matières

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	6
1.1 INFRASTRUCTURES	6
1.2 MURS ET OSSATURE	6
1.3 PLANCHERS	6
1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION	7
1.5 ESCALIERS	7
1.6 CONDUITS DE FUMEE ET VENTILATION	7
1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	7
1.8 TOITURES.....	7
2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	8
2.1 SOLS ET PLINTHES.....	8
2.2 REVETEMENTS MURaux (AUTRES QUE ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS ET TENTURES)	9
2.3 PLAFONDS (SAUF PEINTURES, TENTURES)	9
2.4 MENUISERIES EXTERIEURES.....	9
2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS	9
2.6 MENUISERIES INTERIEURES	9
2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS	10
2.8 PEINTURES, PAPIERS, TEINTURES	10
2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS	11
3. ANNEXES PRIVATIVES	18
3.1 CAVES	18
3.2 BOX ET PARKINGS COUVERTS	18
3.3 PARKINGS EXTERIEURS.....	18
4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE	19
4.1 HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE,	19
4.2 CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALLS D'ETAGES	19
4.3 CIRCULATION DU SOUS-SOL.....	19
4.4 CAGE D'ESCALIERS	20
4.5 LOCAUX COMMUNS	20
4.6 LOCAUX SOCIAUX.....	21
4.7 LOCAUX TECHNIQUES.....	21
4.8 CONCIERGERIE.....	21
5. EQUIPEMENTS GENERAUX	22
5.1 ASCENSEUR ET MONTE-CHARGES.....	22
5.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE	22
5.3 TELECOMMUNICATIONS.....	22
5.4 RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES	23
5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX.....	23
5.6 ALIMENTATION EN EAU	23
5.7 ALIMENTATION EN GAZ	23
5.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE	23
6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES	24
6.1 VOIRIE ET PARKING	24
6.2 CIRCULATION DES PIETONS	24
6.3 ESPACES VERTS.....	24

6.4	AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS.....	24
6.5	ECLAIRAGE EXTERIEUR	24
6.6	CLOTURES	24
6.7	RESEAUX DIVERS.....	24
7.	CONDITIONS GENERALES DE VENTE	26
7.1	PRÉLIMINAIRES.....	26
7.2	RÉALISATION.....	26
7.3	DELAI D'EXECUTION ET DE LIVRAISON	26
7.4	DESTINATION DE L'IMMEUBLE	26
7.5	STATUT	26
7.6	CHOIX DES ACQUÉREURS.....	27
7.7	DÉLAIS POUR LES CHOIX DES ACQUÉREURS	27
7.8	VENTE ET MODALITÉ DE PAIEMENT	27
7.9	RÉCEPTION DE L'IMMEUBLE.....	28
7.10	CONDITIONS DE PAIEMENT ET RÉVISION DES PRIX	28
7.11	SURFACES ET AGENCEMENT	29
7.12	GERANCE	29
7.13	FRAIS, TAXES ET PRIMES À CHARGE DU PROMOTEUR.....	29
7.14	FRAIS, TAXES ET PRIMES À CHARGE DES ACQUEREURS	29
7.15	SURFACES ET LIMITES	30
7.16	GARANTIE D'ACHÈVEMENT.....	30
7.17	RÉCEPTION DE L'APPARTEMENT	30
7.18	GARANTIES DÉCENNALE ET BIENNALE.....	30
7.19	TVA.....	30
7.20	CREDIT D'IMPOT SUR LES DROITS D'ENREGISTREMENT ET DE TRANSCRIPTION	31
7.21	MODIFICATIONS-DÉROGATIONS-SUPPLÉMENTS	31
7.22	TRANCHES DE PAIEMENT	32
8.	VUE GENERALE DU PROJET	33
8.1	SITUATION ET DESCRIPTION	33
8.2	PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES.....	33
9.	PARTICULARITES	34

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURES

1.1.1 Fouilles

- Les fouilles sont réalisées à l'aide de pelles mécaniques. Un trépan est utilisé pour briser la roche et atteindre le niveau de fondations. Les déblais sont évacués vers les décharges appropriées.

- .

1.1.2 Fondations

- Fondations en béton armé suivant calculs statiques et indications d'un ingénieur-conseil. Hypothèse géotechnique selon étude de sol.

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 Murs du sous-sol

1.2.1.1 Murs périphériques

- Les murs périphériques au sous-sol seront réalisés en béton armé suivant les plans statiques.

1.2.1.2 Murs de refends

- Les murs de refends au sous-sol seront réalisés en béton armé suivant les plans statiques.

1.2.2 Murs de façades (à tous les niveaux)

- Partie courante :
Les murs seront réalisés en béton armé, selon les plans de l'ingénieur statique Allèges ;
Les allèges seront réalisées en béton armé, selon les plans de l'ingénieur statique Trumeaux ;
Les trumeaux seront réalisés en béton armé, selon les plans de l'ingénieur statique Encadrement des baies
Les encadrements des baies seront réalisés en béton armé, selon les plans de l'ingénieur statique

1.2.3 Murs pignons

- Sans objet

1.2.4 Murs mitoyens

- Sans objet

1.2.5 Murs extérieurs divers

- Les murs seront réalisés en béton armé, selon les plans de l'ingénieur statique

1.2.6 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

- Les murs seront réalisés en béton armé, selon les plans de l'ingénieur statique

1.2.7 Murs ou cloisons séparatifs :

- Entre locaux privatifs contigus :
Les murs seront réalisés en béton armé, selon les plans de l'ingénieur statique
Les cloisons non portantes seront réalisées en maçonnerie de 11,5 /17,5 cm d'épaisseur selon les plans architectes.
- Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et locaux divers) :
Les murs seront réalisés en béton armé, selon les plans de l'ingénieur statique
Les cloisons non portantes seront réalisées en maçonnerie de 11,5 /17,5 cm d'épaisseur selon les plans architectes.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Planchers sur étage courant

- Les planchers seront réalisés en béton armé coulé en place selon les plans de l'ingénieur statique

1.3.2 Planchers sous terrasse

- Les planchers seront réalisés en béton armé coulé en place selon les plans de l'ingénieur statique

1.3.3 Planchers pour locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés

- Les planchers seront réalisés en béton armé coulé en place selon les plans de l'ingénieur statique

1.3.4 Planchers pour locaux non chauffés ou ouverts

- Les planchers seront réalisés en béton armé coulé en place selon les plans de l'ingénieur statique

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 **Entre pièces principales**

- Cloisons en briques ou blocs de béton épaisseur 11,5 ou 17,5 cm suivant plans architecte. Enduit plâtre.

1.4.2 **Entre pièces principales et pièces de service**

- (idem 1.4.1)

1.5 ESCALIERS

1.5.1 **Escalier principal**

- Paillasse d'escaliers et marches en béton armé.

1.5.2 **Escalier de secours**

- L'escalier principal fait office d'escalier de secours suivant les prescriptions du service d'incendie de la Commune de Bertrange.

1.6 CONDUITS DE FUMÉE ET VENTILATION

1.6.1 **Conduits de ventilation des locaux d'immeuble**

- Conduits collectifs respectivement conduits individuels en tôle galvanisée.

1.6.2 **Conduits de ventilation des locaux communs de l'immeuble**

- Type collectif, conduit en tôle galvanisée.

1.6.3 **Conduits d'air frais**

- Type collectif, conduit en tôle galvanisée.

1.6.4 **Conduits de fumée de chaufferie**

- Conduit de cheminée dans le bloc en béton réfractaire.

1.6.5 **Ventilation haute de chaufferie**

- Contours du conduit de cheminée dans le bloc en béton réfractaire.

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 **Chutes d'eaux pluviales**

- Tuyaux de descente en zinc ou PE-HD, fonte ou PP de diamètre approprié dauphins en fonte.

1.7.2 **Chutes d'eaux usées**

- Tuyaux en fonte ductile, PE-HD ou PP dans gaines techniques.

1.7.3 **Canalisations en sous-sol**

- Réseau de canalisations enterrées en PP ou PE-HD, de sections appropriées pour l'évacuation des eaux usées et pluviales.
- En système séparatif. Avec béton de pose et d'enrobage. Caniveau et/ou siphon de sol.

1.7.4 **Branchements aux égouts**

- Selon prescriptions de la Commune respective.

1.8 TOITURES

1.8.1 **Toiture, couverture et accessoires**

- Les toitures de la résidence sont des toitures plates en béton armé coulé sur place. Les pentes sont intégrées dans le béton.

1.8.2 **Étanchéité et accessoires**

- L'étanchéité des terrasses et balcons est assurée par membrane Alvitra ou similaire, avec relevés et profils de raccords nécessaires.

1.8.3 **Souches de cheminées, ventilations et conduits divers**

- Revêtements des souches de cheminée en tôle galvanisée respectivement en membrane bitumineuse.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales

2.1.1.1 Salon et salle à manger :

Concerne les étages suivants : Rez-de-chaussée, Etage 1

- Revêtement de sol suivant gamme du PROMOTEUR. Valeur fourniture et pose de 100,00€/m² TTC, collé sur chape de finition, isolation acoustique suivant chauffage de sol épaisseur 20 mm, sous-chape.
- Plinthes assorties à concurrence d'une valeur fourniture et pose de 25,00€/ml TTC.

Concerne les étages suivants : Penthouse - Etage 2

- Revêtement de sol suivant gamme du PROMOTEUR. Valeur fourniture et pose de 140,00€/m² TTC, collé sur chape de finition, isolation acoustique suivant chauffage de sol épaisseur 20 mm, sous-chape.
- Plinthes assorties à concurrence d'une valeur fourniture et pose de 30,00€/ml TTC.

2.1.1.2 Chambres :

Concerne les étages suivants : Rez-de-chaussée, Etage 1

- Revêtement de sol suivant gamme du PROMOTEUR. Valeur fourniture et pose de 100,00€/m² TTC, collé sur chape de finition, isolation acoustique suivant chauffage de sol épaisseur 20 mm, sous-chape.
- Plinthes assorties à concurrence d'une valeur fourniture et pose de 25,00€/ml TTC.

Concerne les étages suivants : Penthouse - Etage 2

- Revêtement de sol suivant gamme du PROMOTEUR. Valeur fourniture et pose de 140,00€/m² TTC, collé sur chape de finition, isolation acoustique suivant chauffage de sol épaisseur 20 mm, sous-chape.
- Plinthes assorties à concurrence d'une valeur fourniture et pose de 30,00€/ml TTC.

2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service, cuisine, bains et W.C

Concerne les étages suivants : Rez-de-chaussée, Etage 1

- Revêtement de sol suivant gamme du PROMOTEUR. Valeur fourniture et pose de 100,00€/m² TTC, collé sur chape de finition, isolation acoustique suivant chauffage de sol épaisseur 20 mm, sous-chape.
- Plinthes assorties à concurrence d'une valeur fourniture et pose de 25,00€/ml TTC.

Concerne les étages suivants : Penthouse - Etage 2

- Revêtement de sol suivant gamme du PROMOTEUR. Valeur fourniture et pose de 140,00€/m² TTC, collé sur chape de finition, isolation acoustique suivant chauffage de sol épaisseur 20 mm, sous-chape.
- Plinthes assorties à concurrence d'une valeur fourniture et pose de 30,00€/ml TTC.

- Pas de plinthes dans les salles de bains, de douches et les WC recevant de la faïence murale.

2.1.3 Sols et plinthes des halls d'entrées et dégagements

Concerne les étages suivants : Rez-de-chaussée, Etage 1

- Revêtement de sol suivant gamme du PROMOTEUR. Valeur fourniture et pose de 100,00€/m² TTC, collé sur chape de finition, isolation acoustique suivant chauffage de sol épaisseur 20 mm, sous-chape.
- Plinthes assorties à concurrence d'une valeur fourniture et pose de 25,00€/ml TTC.

Concerne les étages suivants : Penthouse - Etage 2

- Revêtement de sol suivant gamme du PROMOTEUR. Valeur fourniture et pose de 140,00€/m² TTC, collé sur chape de finition, isolation acoustique suivant chauffage de sol épaisseur 20 mm, sous-chape.
- Plinthes assorties à concurrence d'une valeur fourniture et pose de 30,00€/ml TTC.

2.1.4 Sols des balcons, loggias, séchoirs et terrasses

- Revêtement sur plots au choix du PROMOTEUR.

2.2 REVETEMENTS MURAUX (AUTRES QUE ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS ET TENTURES)

2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service

2.2.1.1 Bains / toilettes séparées

Concerne les étages suivants : Rez-de-chaussée, Etage 1

- Salles de bains et salle de douches : Carrelage à hauteur sous plafond sur tout le pourtour suivant collection du PROMOTEUR jusqu'à concurrence de 90,00 €/m² TTC pour fourniture et pose droite de format 30/60 collée sur enduit ciment.
- WC : Varioflies revêtu de deux couches de peinture latex teinte claire. Carrelage suivant collection du PROMOTEUR jusqu'à concurrence de 90,00 €/m² TTC pour fourniture et pose sur méro-bloc à hauteur de 1,20 m.

Concerne les étages suivants : Penthouse - Etage 2

- Salles de bains et salle de douches : Carrelage à hauteur sous plafond sur tout le pourtour suivant collection du PROMOTEUR jusqu'à concurrence de 105,00 €/m² TTC pour fourniture et pose droite de format 30/60 collée sur enduit ciment.
- WC : Varioflies revêtu de deux couches de peinture latex teinte claire. Carrelage suivant collection du PROMOTEUR jusqu'à concurrence de 105,00 €/m² TTC pour fourniture et pose sur méro-bloc à hauteur de 1,20 m.

2.2.2 Revêtements muraux dans autres pièces

- Buanderie : Peinture murale résistante à l'humidité.

2.3 PLAFONDS (SAUF PEINTURES, TENTURES)

2.3.1 Plafonds des pièces intérieures

- Plâtre en sous-face de dalles en béton. Plaques de plâtre cartonées sur ossature adaptée le cas échéant.

2.3.2 Plafonds des séchoirs à l'air libre

- Sans objet

2.3.3 Plafonds des loggias

- Finition au choix de l'Architecte, épaisseur suivant CPE.

2.3.4 Sous-faces des balcons

- Sans objet.

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

- Châssis de fenêtres et portes fenêtres en Aluminium. Les châssis bénéficieront d'un triple vitrage, d'une épaisseur appropriée à leurs dimensions. Ouverture des châssis : oscillants battants respectivement battants, fixes ou coulissants, suivant les indications du PROMOTEUR et de l'Architecte.

2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de service

- Idem 2.4.1.

2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

2.5.1 Pièces principales

- Les fenêtres et porte-fenêtre des pièces d'habitation seront munies de stores à lamelles pour le living de type MH2 ou similaires électriques, teintées au choix du PROMOTEUR
- Stores occultants électriques teintés au choix du PROMOTEUR.

2.5.2 Pièces de service

- Stores occultants électriques teintés au choix du PROMOTEUR.

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 Huisseries et bâtis

- Chambranles et ébrasements en bois, chambranles de 60 mm arrondis.

2.6.2 Portes intérieures

- Élément de porte intérieure de finition bois, teinte au choix de l'acquéreur.

Concerne les étages suivants : Rez-de-chaussée, Etage 1

- Budget : 650,00 € TTC fourniture et pose.

Concerne les étages suivants : Penthouse - Etage 2

- Budget : 715,00 € TTC fourniture et pose.

2.6.3 Imposte en menuiseries

- Sans objet.

2.6.4 Portes palières

- Élément de porte palière au choix du Promoteur.

2.6.5 Portes de placards

- Sans objet. Les placards encastrés ou non, restent à charge des acquéreurs.

2.6.6 Portes de locaux de rangement

- Sans objet.

2.6.7 Moulures et habillages

- Sans objet.

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 Garde-corps et barres d'appui

- Garde-corps balcons et terrasses suivant plan et concept de l'architecte.

2.7.2 Grille de protection des baies

- Sans objet.

2.7.3 Ouvrages divers

- Sans objet.

2.7.4 Séparation de balcons et terrasses

- Paroi de séparation pour les terrasses et les jardins du rez-de-chaussée, suivant choix promoteur.

2.8 PEINTURES, PAPIERS, TEINTURES

2.8.1 Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1 Sur menuiseries

- Sans objet.

2.8.1.2 Sur fermetures et protections

- Sans objet.

2.8.1.3 Sur serrurerie

- Sans objet.

2.8.1.4 Sur enduits, habillages en bois, staffs ou autres, murs et plafonds des loggias et rives des balcons

- Loggias idem 2.3.3.

2.8.2 Peintures intérieures

2.8.2.1 Sur menuiseries

- Sans objet.

2.8.2.2 Sur murs :

- Fibre type Varioflies avec 2 couches de peinture latex, teinte claire au choix de l'Acquéreur.

2.8.2.3 Sur plafonds

- 2 couches de peinture latex, teinte claire au choix de l'Acquéreur.

2.8.2.4 Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers

- Les tuyauteries de chauffage apparentes recevront 2 couches de laque spéciale adaptée.

2.8.3 Papiers peints

2.8.3.1 Sur murs

- Sans objet.

2.8.3.2 Sur plafonds

- Sans objet.

2.8.4 Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc..)

2.8.4.1 Sur murs

- *Sans objet.*

2.8.4.2 Sur plafonds

- *Sans objet.*

2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1 Equipements ménagers

2.9.1.1 Bloc-évier, robinetterie

- *Cuisine : à fournir par l'ACQUEREUR. Ou en option cuisine suivant plan du Promoteur avec supplément.*
- *L'alimentation en eau chaude et froide ainsi que le raccord pour le tuyau de décharge seront toutefois réalisées en attente.*

2.9.1.2 Appareils et mobilier

- *Sans objet.*

2.9.1.3 Evacuation des déchets

- *Sans objet.*

2.9.1.4 Armoire sèche-linge

- *Sans objet.*

2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie

2.9.2.1 Distribution d'eau froide et comptage

- *Distribution collective apparente en acier galvanisé (inox) ou tuyauterie multicouche (sous-sol, faux-plafond et trémie technique)ou similaire, choix ingénieurs.*
- *Tuyauterie en PE multicouche ou similaire pour la distribution collective en chape des appartements.*
- *Tuyauterie en PE multicouche ou similaire pour la distribution individuelle en chape des appartements.*
- *Les conduites d'eau potable seront, aux endroits nécessaires, isolées contre la création d'eau de condensation.*
- *Un ou plusieurs compteur(s) séparé(s) des consommations en eau potable sera installé pour chacun des appartements (uniquement gabarit). Des compteurs en location à charge du propriétaire seront situés dans les endroits nécessaires et permettront de visualiser les consommations à distances sans dérangement pour les propriétaires.*

2.9.2.2 Distribution d'eau chaude collective et comptage

- *Idem 2.9.2.1.*
- *Toutes les conduites d'eau chaude ainsi que les conduites de bouclage seront équipées d'une isolation thermique.*

2.9.2.3 Production et distribution d'eau chaude individuelle

- *La production d'eau chaude sanitaire sera effectuée par une pompe à chaleur. La chaudière apportera l'appoint si nécessaire.*
- *Un ballon de stockage d'une capacité nécessaire suivant recommandation technique, est installé dans la chaufferie au niveau du sous-sol -1. Le ballon est branché sur la station de production ECS afin de garantir les besoins journaliers.*
- *Un ou plusieurs compteur(s) séparé(s) des consommations en eau chaude sera installé pour chacun des appartements (uniquement gabarit). Les gabarits permettront le placement des compteurs en location à charge du propriétaire. Ils seront situés dans les appartements et permettront de visualiser les consommations à distances sans dérangement pour les propriétaires.*

2.9.2.4 Evacuations

- *Tuyaux de décharge en PE-HD ou PP dans les gaines techniques et raccordement d'écoulement des appareils sanitaires.*

2.9.2.5 Distribution du gaz

- *Sans Objet.*

2.9.2.6 Branchements en attente

- *Les branchements égout, eau froide et chaude pour évier, égout et eau froide pour lave-vaisselle sont prévus pour les cuisines selon plans fournis par les ACQUEREURS. Les plans des cuisines sont à fournir avant le démarrage des travaux de cloisons intérieures. A défaut, ce sont les emplacements techniquement reconnus les plus simples, que les corps de métiers utiliseront sans autre mise en demeure et bien entendu en se référant au présent descriptif.*
- *Egout, eau froide et branchement électrique pour machine à laver et sèche-linges dans la buanderie collective et/ou privative dans certains appartements.*

2.9.2.7 Appareils sanitaires

- *Equipements sanitaires en céramique, couleur blanche, receveur de douche, avec évacuation, système de siphon le long du mur*
- *Quantité, dimensions et emplacement suivant les indications sur les plans.*

a. Rez-de-chaussée, Etage 1

- WC séparé comprenant :
 - Cuvette et abattant
 - Sanibloc avec chasse d'eau intégrée
 - Lave-main pose libre (eau chaude et froide)
 - Robinetterie
 - Miroir (câblage pour applique en option)
- Salle de douche avec vasque simple comprenant :
 - Bac à douche avec robinetterie
 - Vasque simple avec sous meuble et robinetterie
 - Miroir avec led intégré
 - Cuvette et abattant
 - Sanibloc avec chasse d'eau intégrée

b. Etage 2 - Penthouse

- WC séparé comprenant :
 - Cuvette et abattant
 - Sanibloc avec chasse d'eau intégrée
 - Lave-main pose libre (eau chaude et froide)
 - Robinetterie
 - Miroir (câblage pour applique en option)
- Salle de bains avec vasque simple comprenant :
 - Baignoire avec tablier et robinetterie
 - Vasque simple avec sous meuble et robinetterie
 - Miroir avec led intégré
 - Cuvette et abattant
 - Sanibloc avec chasse d'eau intégrée
- Salle de douche avec vasque double comprenant :
 - Bac à douche et/ou douche carrelée walk-in
 - Paroi de douche
 - Robinetterie douche
 - Vasque double avec sous meuble et robinetterie
 - Miroir avec led intégré
 - Cuvette et abattant
 - Sanibloc avec chasse d'eau intégrée

2.9.2.8 Robinetterie

- *Idem 2.9.2.7*
- *Robinet extérieur avec purge pour les appartements en rez-de-chaussée et les penthouse uniquement. Emplacement au choix du Promoteur.*

2.9.2.9 Accessoires divers

- *Idem 2.9.2.7*

Le nombre d'appareils sanitaires est défini dans les plans autorisés.

Les ACQUEREURS seront invités par écrit afin d'effectuer leur choix auprès du fournisseur défini par le PROMOTEUR. Dans le cas où ils envisageraient de choisir d'autres modèles, un décompte sera établi. Il n'y aura aucune moins-value prise en compte tant pour les appareils sanitaires que les finitions intérieures.

Equipements électriques

2.9.2.10 Type d'installation

- Raccordement électrique du bâtiment au réseau basse tension. Installation encastrée, pour les zones hors-sols et les escaliers complets.
- Installation apparente dans les locaux techniques, le parking et les caves privatives au Sous-sol.
- Installation équipotentielle par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre d'équilibrage potentiel. Réseau de mise à la terre par un ruban en acier inoxydable dans la terre naturelle, raccordée au réseau d'équipotential par moyens adéquats.

2.9.2.11 Puissance à desservir :

- Suivant prescriptions CREOS. Puissance nécessaire pour 12 unités d'habitation (40A) et une puissance de 100 A pour les installations communes.

2.9.2.12 Equipements de chaque pièce

Halls

- Min 1 point lumineux au plafond sur un circuit ; suivant la surface de la pièce
- Min.2 interrupteurs pour commande des points lumineux, en fonction de l'architecture
- 1 prise de courant simple;
- Le vidéo-parlophone
- 1 tableau divisionnaire (Emplacement suivant plan architecte)
- 1 répartiteur P&T. combiné avec l'ensemble du tableau secondaire plus entrée télécommunications et satellite avec 1 prise électrique.
- Détecteur incendie optique et/ou thermique, autonome à pile.

Living / salle à manger

- Min. 1 point lumineux au plafond sur deux circuits, suivant la surface de la pièce
- Commandes de deux circuits d'éclairage ; dimmable **en option**.
- Plusieurs prises de courant, en fonction de l'architecture
- 1 prise TV, 1 double prise data et 3 prises 230V.
- 1 interrupteur avec indicateur pour points lumineux balcon(s)/terrasse.
- Détecteur incendie optique et/ou thermique, autonome à pile.

Cuisine

- Alimentation éclairage pour mobilier et min. 1 point lumineux (applique et/ou plafond) suivant la surface de la pièce
- 1 interrupteur 1 direction pour circuit d'éclairage ;
- Min.7 prises de courant (2 doubles sur plan de travail, une prise pour MO, le frigo, le four, une hotte,)
- 1 attente triphasée pour cuisinière ;
- 1 prise de courant lave-vaisselle.
- Détecteur incendie optique et/ou thermique, autonome à pile.

Chambre(s)

- Alimentation éclairage et min. 1 point lumineux au plafond (en fonction de la taille/surface).
- Commande permutateur (2 ou 3 points de commande) pour commande du point lumineux (1 ou 2 à la tête de lit et à l'entrée en fonction de la taille/surface).
- Min. 5 prises de courant (min 2 x prise double à la tête de lit et à l'entrée, en fonction de la taille/surface).
- 1 prise TV, 1 double prise data et 2 prises 230V. Les chambres « enfants » ne sont pas équipés en TV; Pas de prise TV ou RJ45 dans les chambres enfants
- Détecteur incendie optique et/ou thermique, autonome à pile.

Balcon, Loggias, terrasse le cas échéant

- 1 prise de courant étanche ;
- Un tubage vide et boîtes vides avec couvercles pour une éventuelle installation postérieure de marquise commandée depuis séjour (terrasses sans débordement de la dalle supérieure) pour penthouses uniquement
- Min. 1 point lumineux mural ou plafonnier suivant la surface.

Bains

- 1 point lumineux au plafond et 1 pour miroir, par deux circuits ;
- 1 interrupteur double allumage pour commande des 2 points circuits ;
- 1 à 2 prises de courant double (en fonction de la taille);
- 1 attente électrique pour sèche serviette électrique.

W.C.

- 1 allumage simple pour 1 point lumineux.

2.9.2.13 Sonnerie de porte palière

- Système vidéo-parlophone pour la porte d'entrée résidence, avec sonnette simple (sans vidéo) devant la porte appartement.

2.9.3 Chauffage, cheminées, ventilations

- Distribution collective apparente en acier (sous-sol, faux-plafond et trémie technique)
- Tuyauterie en PE multicouche pour la distribution collective en chape des appartements.
- Tuyauterie en PE multicouche pour la distribution individuelle en chape des appartements.

2.9.3.1 Type d'installation

Pompe à chaleur air / eau

2.9.3.2 Températures garanties dans les diverses pièces par température minima extérieure de - 12°C

- Le calcul de l'installation est basé sur une température extérieure de - 12°C pour garantir des températures intérieures de :
 - 21° C dans le living/salle à manger ;
 - 20° C dans le hall ;
 - 20° C dans les chambres à coucher ;
 - 24° C dans la salle de bains ; (avec le sèche-serviette en option)
 - 21° C dans la cuisine ;

2.9.3.3 Appareils d'émission de chaleur

- Séjour/salle à manger, chambre(s), cuisine, halls et dégagement : chauffage au sol
- Salle de bains/douche : chauffage au sol et 1 attente électrique pour **en option** 1 sèche-serviette électrique.

2.9.3.4 Conduits de cheminée

- Sans objet
- Conduits et prises de ventilation
- Suivant étude technique dans le cadre de la performance énergétique des résidences.
- Chaque appartement est équipé d'une centrale de ventilation double-flux individuelle. Celle-ci sera placée dans une armoire technique prévue sur le plan de l'appartement. La distribution de pulsion et d'extraction se fera via des gaines incorporées dans les dalles de béton. Certaines liaisons entre les prises d'air/ rejets d'air se feront en faux-plafond depuis les gaines techniques et les centrales de ventilation. L'air sera pulsé via des bouches de ventilation placées au plafond dans toutes les pièces dites à vivre et sera extrait via des bouches de ventilation placées au plafond dans pièces dites humides (cuisine, débarras/buanderie, les salles d'eau et les WC).
- Hotte de cuisine à charge de l'ACQUEREUR. Celle-ci devra impérativement être de type hotte à recyclage (avec filtre à charbon actif pour les odeurs).

2.9.3.5 Conduits et prises d'air frais

- Conduits, prises d'air frais et rejet d'air en tôle galvanisée en toiture.

2.9.4 Equipements intérieur des placards et pièces de rangement

2.9.4.1 Placards

- Sans objet.

2.9.4.2 Pièces de rangement

- Sans objet.

2.9.5 Equipements de télécommunications

2.9.5.1 TV

- 1 prise internet pour TV dans le séjour et chambre parentale.

2.9.5.2 Téléphone/Data

- 1 raccordement data.

2.9.5.3 Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble

- Reliée à la porte d'entrée principale de l'immeuble, avec transmission de voix et images. Une simple sonnette à la porte palière sans transmission de voix/images.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1 CAVES

3.1.1 Murs ou cloisons

- Cloisons de séparation en briques rejointoyées ou blocs de béton, épaisseur 11,5 cm. 1 couche de peinture blanche.

3.1.2 Plafonds

- Surface béton brute de décoffrage.

3.1.3 Sols

- Surface béton et/ou chape lissée au choix du Promoteur.

3.1.4 Portes d'accès

- En acier, poignées et serrures simples à un tour, posées dans chambranles métalliques traités avec deux couches de laque sur peinture antirouille couleur RAL à définir par le PROMOTEUR.

3.1.5 Ventilation naturelle

- Ventilation mécanique installée.

3.1.6 Equipement électrique

- 1 luminaire étanche avec interrupteur ;
- 1 prise de courant ;
- Installation en apparent.
- Pour les caves pouvant également servir de buanderie privative : 2 prises électriques, 1 robinet d'eau avec gabarit compteur, évacuation des eaux usées et siphon de sol, si accord préalable du promoteur pour un usage de buanderie.

3.2 BOX ET PARKINGS COUVERTS

3.2.1 Murs ou cloisons

- Béton décoffré et 2 couches de peinture.

3.2.2 Plafonds

- Plafonds isolés suivant prescriptions ITM et épaisseur suivant CPE.

3.2.3 Sols

- Délimitation des places par un trait de peinture au sol. Numérotation des places suivant concept de l'architecte.

3.2.4 Portes d'accès

- Porte sectionnelle avec grille de ventilation si nécessaire, ouverture par télécommande, 1 télécommande fournie par place de stationnement. Couleur des matériaux au choix du PROMOTEUR.

3.2.5 Ventilation naturelle

- Prise d'air frais par ouverture libre et rejet d'air par extraction mécanique.
- Dans les sas des parkings, suppression non permanente.
- Détection CO

3.2.6 Equipement électrique

- Eclairage plafonnier de type réglette LED étanche commandé par détecteurs de mouvement.
- Eclairage de sécurité
- **En option** avec supplément, 1 prise électrique 220 V/50 Hz avec clef par place de stationnement raccordée sur les compteurs individuels des propriétaires.
- **En option** avec supplément, possibilité de prise spécifique suivant les normes en vigueur pour chargement de voiture électrique avec un maximum de 11 KW, raccordée sur les compteurs individuels des propriétaires. Puissance de charge suivant puissance disponible.

3.3 PARKINGS EXTERIEURS

- Sans objet.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE

4.1 HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE,

4.1.1 Sols

- Carrelages en grès Cérame suivant choix du PROMOTEUR tapis encastré dans le revêtement choisi avec cadre en inox, dans le hall d'entrée de la résidence.

4.1.2 Parois

- Varioflies avec peinture latex satiné, ou peinture latex sur enduit suivant le concept de L'ARCHITECTE.

4.1.3 Plafonds

- Deux couches de latex, qualité extérieure. Teinte au choix du PROMOTEUR

4.1.4 Eléments de décoration

- Néant.

4.1.5 Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

- L'Immeuble sera équipé d'un système de fermeture centralisé permettant l'ouverture de la porte d'entrée de l'appartement, de toutes les portes d'accès de l'immeuble ainsi que les locaux annexes (p.ex. cave) avec la même clé.
- Porte d'entrée avec serrure de sécurité avec 2 clés par appartement et ouverture automatique à commander à partir des unités d'habitation. Vidéo-parlophone relié aux appartements, indicateurs lumineux et sonneries.

4.1.6 Boîte aux lettres et à paquets

- 1 ensemble de boîtes aux lettres par entrée, 1 clé par boîte. (Ces clés feront partie de la pyramide des clés de la résidence).

4.1.7 Tableau d'affichage

- Sans objet.

4.1.8 Chauffage

- Sans objet

4.1.9 Equipement électrique

- Eclairage par plafonniers ou appliques en nombre suffisant, modèle au choix du PROMOTEUR, commandé par minuterie et détecteur de mouvement.
- Eclairage de secours

4.2 CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALLS D'ETAGES

4.2.1 Sols

- Idem 4.1.1.

4.2.2 Murs

- Idem 4.1.2.

4.2.3 Plafonds

- Idem 4.1.3.

4.2.4 Eléments de décoration

- Sans objet.

4.2.5 Chauffage

- Sans objet

4.2.6 Portes

- Portes vitrées suivant choix du PROMOTEUR.

4.2.7 Equipement électrique

- Idem 4.1.9.

4.3 CIRCULATION DU SOUS-SOL

4.3.1 Sols

- Dalle de sol en béton monolithe resp. chape ou carrelages au choix du Promoteur.

4.3.2 Murs

- Béton vu avec 2 couches de peinture, coloris au choix du PROMOTEUR.

4.3.3 Plafonds

- Béton brut de décoffrage + isolation thermique sous les locaux chauffés.

4.3.4 Portes d'accès

- Porte au choix du PROMOTEUR, coupe-feu et isolée thermiquement, laquée teinte RAL au choix du PROMOTEUR.

4.3.5 Rampes d'accès pour véhicules

- Rampe en béton avec chauffage au sol, largeur suivant bande de roulage des voitures.

4.3.6 Equipement électrique

- Eclairage en nombre suffisant, commandé par minuterie et détecteur de mouvement. Installation en apparent

4.4 CAGE D'ESCALIERS

4.4.1 Sols des paliers

- Idem 4.1.1.

4.4.2 Murs

- Idem 4.1.2.

4.4.3 Plafonds

- Idem 4.1.3.

4.4.4 Escaliers (marches, contremarches), limons, plinthes, garde-corps, sous-face de la paillasse

- Marches et contremarches : idem 4.1.1.
- Limon Idem 4.1.2.
- Garde-corps respectivement main-courante en inox.
- Sous-face de la paillasse d'escalier : idem 4.1.3.

4.4.5 Chauffage, ventilation

- Chauffage : sans objet
- Ventilation mécanique.
- Centrale autonome de désenfumage naturel relié à la détection incendie.

4.4.6 Eclairage

- Idem 4.1.9.

4.5 LOCAUX COMMUNS

4.5.1 Garages à bicyclettes, voitures d'enfants

- Murs et cloisons en blocs de béton respectivement voile béton armé, selon le cas ;
- Enduit en 2 couches en mortier de ciment ou rejointoyage ;
- Plafond en béton brut de décoffrage ;
- Dalle de sol en béton monolithe respectivement chape ou carrelages au choix du Promoteur.
- Eclairage par réglette commandé par détecteur de mouvement. Installation en apparent.
- Eclairage de secours.

4.5.2 Buanderie collective

- Murs et cloisons en blocs de béton. Peinture au choix du Promoteur ;
- Sol en carrelage ;
- Plafond en béton peint ;
- Equipement électrique : réglette étanche commandé par détecteur de mouvement
- Deux prises de courant verrouillables par emplacement. Installation en apparent ; raccordées sur les compteurs individuels des propriétaires ;
- Ecoulement avec siphon pour une machine à laver par appartement.
- 1 robinet d'eau froide à clef par appartement avec gabarit, installation et location à charge de la copropriété.
- Ventilation mécanique pour la pulsion et la reprise d'air de la buanderie
- Les appartements suivants ont accès à la buanderie collective :
 - 1-01
 - 1-02
 - 1-03
 - 1-04
- Les appartements non listés ont un espace buanderie dans l'appartement.

4.5.3 Séchoir collectif

- Sans objet.

4.5.4 Locaux de rangement et d'entretien

- Equipement électrique : réglette étanche commandé par 1 interrupteur

- 1 toilette avec sanibroyeur et 1 déversoir suivant plan

4.5.5 Locaux sanitaires

- Idem 4.5.2.

4.6 LOCAUX SOCIAUX

4.6.1 Salle de bricolage

- Sans objet.

4.6.2 Salle de jeux et de réunions

- Sans objet.

4.7 LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1 Local de réception des ordures ménagères

- Murs et cloisons en blocs de béton ou béton armé ;
- Sol chape lisse ou carrelages standard ;
- Plafond en béton brut de décoffrage ;
- Porte au choix du PROMOTEUR coupe-feu ;
- Equipement électrique comprenant une réglette étanche à LED avec détecteur et minuterie. Installation en apparent.
- Ventilation mécanique
- Eclairage de secours

4.7.2 Chaufferie

- Murs et cloisons en blocs de béton ou béton armé ;
- Sol chape lisse ou carrelages standard ;
- Plafond en béton brut de décoffrage ;
- Porte au choix du PROMOTEUR coupe-feu ;
- Equipement électrique comprenant une réglette étanche à LED avec interrupteur et minuterie et une prise de courant. Installation en apparent.
- Ventilation mécanique
- Eclairage de secours

4.7.3 Sous-station de chauffage

- Sans objet.

4.7.4 Local des surpresseurs

- Sans objet.

4.7.5 Local transformateur

- Sans objet.

4.7.6 Local machinerie d'ascenseur

- Sans objet.

4.7.7 Local ventilation mécanique

- Sans objet.

4.7.8 Local basse tension

- Comptage CREOS
- Distribution principale basse tension
- Distribution secondaire des parties communes

4.7.9 Local de raccordement

- Raccordements aux réseaux Creos (basse tension et gaz), et poste.

4.7.10 Local courant faible

- Distribution réseaux informatiques (POST)

4.8 CONCIERGERIE

- Sans Objet

5. EQUIPEMENTS GENERAUX

5.1 ASCENSEUR ET MONTE-CHARGES

- *Un ascenseur électrique par résidence de charge adaptée desservant tous les niveaux est prévu.*
- *Portes automatiques de passage libre 90 cm.*
- *Réception et mise en service par un organisme agréé.*

5.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

5.2.1 Equipement thermique de chauffage

5.2.1.1 Production de chaleur

- *La production de chaleur sera assurée par une chaudière connectée à une pompe à chaleur.*

5.2.1.2 Régulation automatique

- *Régulation automatique de la température de départ vers les circuits de chauffage en fonction de la température extérieure.*

5.2.1.3 Pompes et brûleurs

- *Au choix du PROMOTEUR.*

5.2.1.4 Accessoires divers

- *Au choix du PROMOTEUR.*

5.2.1.5 Colonnes montantes

- *Vannes de coupures par départ d'appartement.*

5.2.2 Service d'eau chaude

5.2.2.1 Production d'eau chaude

- *Production d'eau chaude sanitaire par panneaux solaires. La chaudière apportera l'appoint si nécessaire.*
- *Distribution d'eau chaude par circuit collectif, en tuyaux de matière synthétique.*

5.2.2.2 Réservoirs

- *Sans objet.*

5.2.2.3 Pompes et brûleurs

- *Pompe de circulation de puissance appropriée.*

5.2.2.4 Comptage général

- *Par compteur individuel sur les collecteurs de chauffage au sol à charge du PROMOTEUR, location à charge de la copropriété.*

5.2.2.5 Colonnes montantes

- *Vannes de coupures et purges par départ d'appartement*

5.3 TELECOMMUNICATIONS

5.3.1 Réseau de télécommunication

- *Installation en attente de raccordement par POST. Câblage réalisé jusqu'aux appartements dans le tableau secondaire.*

5.3.2 Distribution TV

- Possibilité de raccordement à une antenne collective. Des tubes câblés sont amenés jusqu'aux appartements. Les abonnements sont à charge des ACQUEREURS.
- Deux prises dans les appartements sont câblées 1 fois dans le living et 1 fois dans la chambre parentale de chaque appartement
- Un câblage, partant de la distribution centrale vers chaque appartement sera prévu (télécommunications).

5.4 RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

- Stockage des ordures soit dans containers, soit dans des poubelles individuelles à fournir par le service d'hygiène local qui en assure l'évacuation hebdomadaire. La copropriété décidera du choix de l'installation et fera les demandes nécessaires.

5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

- Au choix du PROMOTEUR.

5.6 ALIMENTATION EN EAU

5.6.1 Comptages généraux

- Le comptage général de l'eau consommée se fera par un compteur volumétrique à la charge du PROMOTEUR ;
- Le comptage individuel de l'eau, installation à la charge de l'Acquéreur, location à charge de la copropriété.

5.6.2 Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau

- Sans objet.

5.6.3 Colonnes montantes

- Tuyauteries en acier inoxydable, galvanisé ou multicouche.

5.6.4 Branchements particuliers

- Sans objet.

5.7 ALIMENTATION EN GAZ

5.7.1 Colonnes montantes

- Sans objet.

5.7.2 Branchement et comptages particuliers

- Sans objet

5.7.3 Comptage des services généraux

- Sans objet.

5.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1 Comptages des services généraux

- Compteur séparé pour les parties communes.

5.8.2 Colonnes montantes

- Dans gaines techniques appropriées jusqu'au tableau de chaque appartement.

5.8.3 Branchements et comptages particuliers

- Le branchement des parties privatives se fait suivant indications de la Commune et du distributeur, le comptage sera assuré par des compteurs individuels installés dans un local séparé au sous-sol.
- Les tableaux de distribution individuels avec leurs protections se trouvent dans le hall des appartements.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

6.1 VOIRIE ET PARKING

6.1.1 Voirie d'accès

- La rampe d'accès du parking collectif au sous-sol du bâtiment sera en pavés ou béton suivant choix de l'Architecte. Elle sera équipée par un chauffage de sol électrique, pour une mise hors gel en hiver, largeur suivant bande de roulage des voitures.

6.1.2 Trottoirs

- Ces équipements sont à charge du PROMOTEUR et sont réglés par convention spéciale avec la commune de Bertrange.

6.1.3 Parkings Visiteurs

- Sans objet.

6.2 CIRCULATION DES PIETONS

6.2.1 Chemin d'accès aux entrées, emmarchement, , cours

- Les accès piétonniers seront exécutés en dallage ou pavés décoratifs en béton, au choix du PROMOTEUR, équipés par un chauffage de sol électrique, pour une mise hors gel en hiver

6.3 ESPACES VERTS

6.3.1 Aires de repos

- Sans objet.

6.3.2 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

- Plantations au choix du PROMOTEUR

6.3.3 Engazonnement

- Idem 6.3.2.

6.3.4 Arrosage

- Sans objet.

6.3.5 Bassins décoratifs

- Sans objet.

6.3.6 Chemins de promenade

- Sans objet.

6.4 AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

- Sans objet

6.5 ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1 Signalisation de l'entrée de l'immeuble

- Les entrées du bâtiment seront éclairées par des luminaires sur sonde crépusculaire placés suivant l'étude du bureau technique.

6.5.2 Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres

- Sans objet.

6.6 CLOTURES

6.6.1 Sur rue

- Sans objet.

6.6.2 Avec les propriétés voisines

- Mur en béton.

6.7 RESEAUX DIVERS

6.7.1 Eaux

- Branchement par le service des Eaux de l'Administration Communale respective.

6.7.2 Gaz

- Sans objet

6.7.3 Electricité (poste de transformation)

- Sans objet.

6.7.4 Poste d'incendie, extincteurs

- Parkings avec extincteurs si nécessaire.
- Locaux techniques à risque avec extincteur.

6.7.5 Egouts

- Raccordement des immeubles par tuyaux en fonte ou PE HD, fonte ou PP au réseau de canalisations de la Commune respective.
- Station de relevage pour les sous-sols suivant besoin.

6.7.6 Epuration des eaux

- Sans objet.

6.7.7 Télécommunications

6.7.7.1 Antenne parabolique

- Sans objet.

6.7.7.2 Réseau de télécommunications

- A partir du réseau public des POST suivant prescriptions du service technique des POST.
- 1 câblage fibre optique vers chaque appartement.
- Tous les frais de raccordements privatifs sont à charge des ACQUEREURS.
- Les prises informatiques dans les appartements sont câblées dans le living et la chambre parentale de chaque appartement

6.7.8 Drainage du terrain

- En fonction de l'étude géotechnique.

6.7.9 Evacuation des eaux de pluie et ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux

- Caniveau avec grille galvanisée ou fonte et siphon (au choix de l'architecte) / désableur pour la rampe des garages, avec raccordement à l'égout public.

7. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

7.1 PRÉLIMINAIRES

Le but de la présente notice descriptive, prévue à l'article 1605-1 du Code Civil et formant un ensemble avec le contrat de vente, est de décrire l'exécution et la finition de l'immeuble vendu. Elle est établie conformément au règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant son contenu.

Toute modification au présent cahier doit être notifiée par écrit à part.

7.2 RÉALISATION

L'immeuble est élaboré par le Bureau d'Architecte désigné en qualité d'auteur du projet ;
 Les études statiques seront confiées à des hommes de l'art possédant des expériences reconnues ;
 Des entreprises de premier ordre seront chargées des travaux pour les divers corps de métier ;
 Un bureau de contrôle agissant dans le cadre de l'assurance de la garantie décennale sera chargé du contrôle sur chantier et du contrôle des plans techniques.

7.3 DELAI D'EXECUTION ET DE LIVRAISON

La mise à disposition des biens vendus aux Acquéreurs est prévue 30 mois courant à partir de la première tranche de paiement – Achèvement des travaux de terrassements et de fondations, qui sera notifié aux Acquéreurs par lettre recommandée.

Des évènements imprévisibles sur lesquels le Promoteur n'a pas d'influence sont susceptibles d'influencer le délai de livraison prévu et sans qu'il puisse en être tenu pour responsable. Dans de tel cas, le Promoteur veillera à en informer l'Acquéreur dans un délai raisonnable.

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure ou de retard de l'Acquéreur dans le paiement des factures, entraîne de plein droit et sans indemnité, la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier. Parmi les cas de force figureront conventionnellement la grève générale ou partielle, les gelées, les épidémies respectivement pandémie etc....

De même, si l'Acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution de la convention, le Promoteur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu.

7.4 DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est exclusivement réservé à l'habitation. Aucune profession libérale ou activités de bureaux et/ou de quelconques sociétés, ni réception client n'y sont autorisées. Cette condition exclusive sera reprise dans le règlement de copropriété qui fera partie intégrante à l'acte notarié.

7.5 STATUT

Les résidences est dotée d'un statut de copropriété.

L'acte notarié définira les parties privatives et les millièmes que la partie acquéreuse recevra dans les parties communes, plus amplement spécifiées dans le règlement de copropriété.

La description ainsi que la configuration des parties privatives et communes sont faites sous réserve expresse que les autorités compétentes ne demandent pas de changements à la description actuelle.

Les travaux et fournitures ont trait à deux parties distinctes de l'immeuble à construire, c'est-à-dire :

- aux parties communes,
- aux parties privatives.

LES PARTIES COMMUNES appartiennent nécessairement à tous les copropriétaires pour une fonction indivise et sont délimitées des parties privatives suivant les plans de construction et les plans du cadastre vertical.

Les piliers, poutres, gaines, dalles et cheminées à l'intérieur des parties privatives (appartements, studios, caves, emplacements de stationnement, etc..) sont à considérer comme parties communes et pourront subir des modifications (dimensions, emplacement, etc..) suivant les impératifs et nécessités découlant des études statiques et techniques à réaliser. Ces modifications éventuelles ne peuvent donner lieu à réclamation de la part de l'ACQUEREUR.

Si pour des raisons techniques, le PROMOTEUR était amené ultérieurement à poser des éléments porteurs ou techniques, nécessaires au projet, non prévus sur les plans actuels, cette mise en place devra être acceptée par les ACQUEREURS sans droit à indemnité ou compensation malgré le fait que ces éléments n'étaient pas prévus sur les plans initiaux.

LES PARTIES PRIVATIVES seront la propriété exclusive des propriétaires du sol qui auront la possibilité, après accord écrit du PROMOTEUR, de changer les parois intérieures selon leur goût, mais dans la mesure où cela n'affecte ni la conception portante ni les gaines et cheminées.

La modification des parties privatives et les conditions y afférentes sont plus spécifiquement détaillées au point suivant.

7.6 CHOIX DES ACQUÉREURS

Les ACQUEREURS seront convoqués en temps utile par le PROMOTEUR pour déterminer d'un commun accord les agencements et équipements prévus dans la description spécifique qui suit et portant essentiellement sur :

- L'emplacement des cloisons intérieures non portantes ;
- Les emplacements des sources d'électricité ;
- Les corps sanitaires et de chauffage ;
- Les revêtements des sols ;
- Les revêtements des murs ;
- La menuiserie intérieure.

L'Acquéreur disposera de deux semaines après l'invitation pour pouvoir prendre ses décisions. Toutefois le Promoteur peut s'y substituer si la non-décision de l'Acquéreur ne permet pas l'avancement des travaux prévus, et ne pourra, en aucun cas, être tenu pour responsable des prolongations des délais causés.

Les visites de chantier par l'Acquéreur doivent UNIQUEMENT se faire en présence d'un représentant du Promoteur et EXCLUSIVEMENT sur rendez-vous. Ceci par sécurité sur le chantier. Si l'Acquéreur accède au chantier par sa propre initiative et sans autorisation du Promoteur, il sera le seul responsable en cas d'incident, d'accident ou de dégradation.

Remarque importante :

Le client est tenu d'acquiescer une réserve d'environ 10% de chaque type de revêtement posé, en vue de palier à une cessation de production de ces derniers. Cette réserve sera à stocker par les ACQUEREURS.

Par manque de réserve lors de la réparation à exécuter éventuellement par le PROMOTEUR et faisant partie de la garantie décennale, ce dernier ne pourra être rendu responsable pour le remplacement de l'intégralité du revêtement de sol posé.

7.7 DÉLAIS POUR LES CHOIX DES ACQUÉREURS

Les délais pour les choix finaux à remettre au vendeur sont définis comme suit :

1. Si la construction n'a pas débuté et ce jusqu'à 50% de la construction (les 50% étant définis à l'acte notarié comme tranches de paiements):
 - l'ACQUEREUR aura 12 semaines pour remettre ses choix finaux au vendeur à partir du moment où le PROMOTEUR aura informé les ACQUEREURS du choix des fournisseurs retenus.
2. Si la construction a dépassé les 50% et dans le cas où le PROMOTEUR n'aurait pas choisi les finitions des appartements non vendus à ce stade :
 - l'ACQUEREUR aura 4 semaines pour remettre ses choix finaux restants au PROMOTEUR à dater de l'acte, si toutes les commandes n'ont pas été passées ou si les commandes passées peuvent encore être annulées.

Si ces délais ne sont pas respectés de la part de l'ACQUEREUR, le PROMOTEUR se garde le droit d'ajouter le nombre de jours perdus au délai de livraison à l'Acquéreur. Ainsi que d'éventuels frais supplémentaires.

7.8 VENTE ET MODALITÉ DE PAIEMENT

A l'acte notarié est payé : la quote-part terrain, les frais et honoraires d'architecte et d'ingénieur et au cas où les travaux auraient déjà été commencés, la quote-part pour la partie de l'ouvrage déjà réalisée.

Le montant de construction est payable moyennant acomptes échelonnés au fur et à mesure de l'avancement des travaux ; les indications à ce sujet se trouvent dans l'acte notarié et dans le présent cahier des charges (cf 7.22).

Au plus tard lors de la remise des clés devront être intégralement payés la totalité des travaux prévus par le contrat et dans l'acte notarié et tous les frais et honoraires relatifs. A défaut, le PROMOTEUR est autorisé à refuser la remise des clés.

Toutes les factures sont payables dans un délai de 10 jours à dater de la réception.

A défaut de paiement, des intérêts de retard au taux légal sont dus de plein droit et sans qu'une mise en demeure préalable ne soit nécessaire jusqu'au jour du paiement intégral.

L'Acquéreur accepte l'exécution de certains travaux de parachèvement après la remise de l'ouvrage, sans qu'il puisse pour autant prétendre à une indemnité pour dépréciation ou défaut.

Toutefois, si l'Acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception, la prise en possession valant réception. Est considéré comme utilisant le bien, l'Acquéreur qui fait exécuter des travaux dans les parties privatives par des corps de métiers autres que ceux choisis par le Promoteur ou sans l'accord préalable de celui-ci.

Si l'Acquéreur laisse sans suite la requête d'effectuer la réception dans un délai de 15 jours, le Promoteur le sommerá par exploit d'huissier et l'Acquéreur sera présumé accepter la réception sans remarque.

En cas de désaccord, la réception peut être effectuée par un expert indépendant, agréé au Grand-Duché de Luxembourg. L'expert est désigné par le Promoteur. Ses honoraires seront supportés uniquement par l'Acquéreur, qui se verra ajouter par le Promoteur, ces frais sur le décompte final (payable d'avance, pour permettre la remise des clefs). Si les deux parties ou le cas échéant l'expert constate l'achèvement, l'Acquéreur reçoit les clefs en guise de remise et de transfert de propriété et s'il refuse de signer le constat d'achèvement l'expert pourra le faire pour lui.

7.9 RÉCEPTION DE L'IMMEUBLE

Pour permettre la réception possible, les travaux dans les lots privatifs doivent, dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie et le bien doit être en état d'être utilisable conformément à sa destination. La réception de l'ouvrage pourra être demandée avant exécution complète des travaux, moyennant inscription d'une remarque au procès-verbal de réception.

La réception emporte l'agrément de l'Acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant la période de garantie.

La date de réception de l'immeuble est la date de première remise des clefs de la partie privative et commune. Cette date constitue le point de départ de la garantie décennale.

La remise des clefs peut uniquement avoir lieu si l'Acquéreur a procédé au paiement intégral du montant dû au Promoteur, incluant d'éventuels avenants, suppléments et frais et après qu'il ait signé (sans aucune remarque ou réserve possible) le constat d'achèvement.

7.10 CONDITIONS DE PAIEMENT ET RÉVISION DES PRIX

Les paiements seront effectués par tranches suivant le plan de paiement repris dans l'acte notarié et dans le présent cahier des charges (cf 7.22).

Les factures sont payables dès réception et au plus tard endéans un délai de 10 jours. En cas de non-paiement des intérêts de retard de 1% par mois seront appliqués de plein droit au solde restant dû pour chaque mois entamé.

Les prix des travaux supplémentaires et/ou le surcoût des modifications est payable intégralement à la réception de la facture.

En cas de contestation par rapport aux travaux réalisés, l'Acquéreur reste tenu de régler l'ensemble des factures endéans les délais prévus ci-avant.

Conformément à l'article 1601-5 de la loi du 28 décembre 1976 et suivant l'évolution de la situation conjoncturelle, les prix sont révisibles suivant les variations du taux de la TVA ainsi que l'indice du coût de la vie (évolution de l'indice de base 100 au 1.1.1948 C2. Moyenne semestrielle des indices rattachés à la base du 1.1.1948).

En cas de modification des lois non en vigueur à la date du présent descriptif, par exemple changement de la loi Commodo-Incommodo ou autres normes, et que celles-ci entraîneraient une modification et des travaux supplémentaires, ceux-ci seront exclusivement et strictement à charge des Acquéreurs.

7.11 SURFACES ET AGENCEMENT

Les surfaces indiquées dans l'acte notarié correspondent aux surfaces calculées dans la liste des millièmes suivant les prescriptions de l'Administration du Cadastre (Cadastre vertical). Aucun changement aux communs ne peut être envisagé par les Acquéreurs.

Le Promoteur s'oblige à faire construire cet immeuble d'après les règles de l'art, les nécessités techniques et les prescriptions légales. L'immeuble sera construit conformément aux plans cadastraux et à la présente notice descriptive des travaux et fournitures, que l'Acquéreur déclare connaître, approuver et contresigner devant notaire.

D'ores et déjà les Acquéreurs et donc futures copropriétaires donnent leur accord irrévocable au Promoteur pour modifier les lots restants (c'est-à-dire de regrouper plusieurs lots ou respectivement de séparer plusieurs lots) ce qui entraînera un changement de l'acte de base et éventuellement un changement de surface et donc de millièmes des parties communes.

De par le présent accord irrévocable, aucune réclamation à ce sujet ne pourra être soulevée par un copropriétaire ou syndicat des copropriétaires.

Le Promoteur sera autorisé si les nécessités techniques ou un aménagement plus fonctionnel l'exigent (gaines techniques, poutres et colonnes, faux-plafonds etc...) à procéder sans accord des copropriétaires à des modifications tant aux parties communes qu'aux parties privatives à condition que la conception générale de l'ouvrage n'en soit pas affectée. Il ne pourra en résulter ni une augmentation de prix à charge de l'Acquéreur ni une moins-value.

7.12 GERANCE

Afin d'organiser la mise en service de la résidence ainsi que son exploitation dès la première occupation, le PROMOTEUR désignera une société de gérance de premier plan, chargée d'assurer la gérance technique et administrative durant les deux premières années à partir de la première remise des clés. Ceci de manière à mener à bon et meilleur terme possible la fin du chantier. Et le premier exercice de la copropriété.

Il appartient aux copropriétaires de choisir, après ces deux premières années, s'ils le jugent opportun, un autre syndic. Une assurance contre l'incendie, foudre, explosion, eau, tempête et grêle est conclue auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Luxembourg. Cette assurance est à charge de la copropriété dès la première remise des clefs.

7.13 FRAIS, TAXES ET PRIMES À CHARGE DU PROMOTEUR

- *Les autorisations de bâtir et d'alignements,*
- *Le raccordement principal au réseau électrique,*
- *Le raccordement et le compteur au réseau du gaz (si nécessaire),*
- *Les taxes de canalisations et leurs raccordements,*
- *Les frais de nettoyage général non minutieux,*
- *Le raccordement général à l'antenne collective*
- *La consommation du gaz (chauffage), de l'eau et de l'électricité jusqu'à la réception du premier appartement,*
- *L'assurance contre l'incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, etc... est conclue auprès d'une compagnie d'assurances luxembourgeoise, désignée par le Promoteur jusqu'à la réception du premier appartement. A partir de cette date, l'intégralité de la prime est à charge de la copropriété au prorata des millièmes.*
- *Le raccordement général au téléphone.*

7.14 FRAIS, TAXES ET PRIMES À CHARGE DES ACQUEREURS

- *Les frais de nettoyage minutieux (le nettoyage général de chantier est assuré par le Promoteur),*
- *Les raccordements des appareils ménagers et des luminaires,*
- *Les frais de raccordement individuels et les compteurs d'eau, d'électricité, le branchement TV/Radio,*
- *La mise en service et l'abonnement à l'antenne collective,*
- *Le coût de l'installation des compteurs d'énergie,*
- *Le raccordement et l'abonnement privatif au téléphone,*
- *Les impôts fonciers à partir du jour de la signature de l'acte notarié,*
- *L'assurance contre l'incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, etc... à partir de la réception du premier appartement*
- *Les frais d'entretien et de maintenance des parties communes à partir de la remise des clefs du premier logement de la résidence, au prorata des parts de copropriété ;*

- *Les frais d'exploitation à partir de la remise des clés, ainsi que les frais d'exploitation des parties communes en cas d'occupation partielle du bâtiment,*
- *Les frais notariés.*

7.15 SURFACES ET LIMITES

Les surfaces indiquées dans l'acte notarié correspondent aux surfaces calculées dans la liste des millièmes suivant les prescriptions de l'administration du cadastre (cadastre vertical).
Ainsi, les limites entre les parties communes et les lots privatifs sont définies par les plans de ce même cadastre vertical.

D'ores et déjà, les futurs copropriétaires donnent leur accord irrévocable au PROMOTEUR, de pouvoir modifier les lots restants et leur affectation, y compris la partie commune y afférente (c.à.d. de faire de 2 lots un seul, ou le contraire, d'un lot en faire 2, etc...) ce qui entraînera bien entendu un changement de l'acte de base.

7.16 GARANTIE D'ACHÈVEMENT

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.

Cette garantie d'achèvement ou convention de caution sera assurée par une banque de premier ordre ou une compagnie d'assurances.

Elle devra être remis par les ACQUEREURS au PROMOTEUR le jour de la réception de leurs parties privatives.

7.17 RÉCEPTION DE L'APPARTEMENT

La réception et la constatation de l'achèvement de l'immeuble aura lieu sur invitation du PROMOTEUR. Elles seront fixées au moyen d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties.

La dernière tranche de paiement du solde doit être réglée au plus tard à la remise des clés qui pourra se faire conjointement avec la réception et le constat d'achèvement.

La remise des clefs peut uniquement avoir lieu si l'Acquéreur a procédé au paiement intégral du montant dû au Promoteur, incluent d'éventuels avenants, suppléments et frais, que la garantie d'achèvement soit remise le jour de la réception et après qu'il ait signé (sans aucune remarque ou réserve possible) le constat d'achèvement.

7.18 GARANTIES DÉCENNALE ET BIENNALE

En ce qui concerne les garanties décennale et biennale, il est renvoyé aux dispositions contractuelles liant les parties. A défaut de dispositions contractuelles, le droit commun s'applique.

En plus, cette responsabilité est couverte par un contrat d'assurance décennale souscrit auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Luxembourg.

Dans ce cadre un bureau de contrôle sera chargé de la surveillance du chantier et du contrôle des plans techniques.

7.19 TVA

La Taxe sur la Valeur Ajoutée est comprise mais uniquement sous l'application directe du taux super-réduit et uniquement dans les conditions et limites fixés par le règlement Grand-Ducal du 30 juillet 2002 telle que modifiée pour des logements affectés à des fins d'habitation principale, soit directement dans son propre chef, soit indirectement par le chef d'un tiers.

IL EST A NOTER qu'en fonction de la date de l'acte notarié, la construction pourrait avoir été entamée et dans ces conditions, sur cette partie de construction déjà réalisée, la TVA ne sera pas de 3% mais de 17%. La TVA de 3% sera donc imputée ultérieurement sur les ouvrages non réalisés jusqu'à concurrence de 357.142,86 € HTVA de facturation.

Enfin il est à savoir que suivant la législation en vigueur, le montant total de la faveur fiscale en matière de TVA n'excède pas 50.000,00 € (cinquante mille euros) par logement créé. L'avantage fiscal est à restituer en cas de défaut d'affectation ou de changement d'affectation à des fins d'habitation principale endéans un délai de 2 ans à partir du 1er janvier de l'année d'achèvement des travaux avantagés.

7.20 CREDIT D'IMPOT SUR LES DROITS D'ENREGISTREMENT ET DE TRANSCRIPTION

L'Acquéreur déclare avoir été informé par l'agence immobilière des mesures fiscales ci-après, qui sont prévues par la législation luxembourgeoise sous certaines conditions qui sont à vérifier par l'Acquéreur.

Lors de l'acquisition d'un immeuble ou partie de l'immeuble à servir d'habitation personnelle, il est accordé à tout Acquéreur un abattement portant sur les droits d'enregistrement et de transcription de l'acte notarié dont le montant ne peut être supérieur à 20.000,00 € (vingt mille euros) par Acquéreur. Le droit d'enregistrement à percevoir ne peut cependant pas être inférieur à 100,00 € (cent euros) ceci sous condition que les droits et transcriptions ne dépassent pas 7% de la valeur d'achat.

Le bénéfice du crédit d'impôt est limité aux personnes résidentes au Grand-Duché du Luxembourg ainsi qu'aux personnes non encore résidentes mais qui vont occuper l'immeuble en question.

L'occupation doit être effective dans un délai de deux ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. Ce délai est fixé à quatre ans en cas d'acquisition d'une place à bâtir ou d'un immeuble en voie de construction.

La durée d'occupation est fixée à une période ininterrompue de deux ans au moins.

7.21 MODIFICATIONS-DÉROGATIONS-SUPPLÉMENTS

Avec l'accord écrit préalable du PROMOTEUR et sur demande écrite, les ACQUEREURS auront le droit :

- de changer les parois intérieures selon leur goût, mais dans la mesure où cela n'affecte ni la conception portante, ni la stabilité, ni la structure, ni les gaines techniques et cheminées ainsi que l'aspect extérieur du bâtiment ;
- de déroger au cahier des charges c.à.d. de choisir d'autres matériaux ou appareils à la place de ceux prévus dans la présente description.

Pour ce faire, les ACQUEREURS seront convoqués en temps utile par le PROMOTEUR.

Les copropriétaires devront manifester leur choix endéans les 3 semaines après invitation du PROMOTEUR. À défaut, ce sont les matériaux standard et l'emplacement techniquement reconnu le plus simple, que les corps de métiers en question utiliseront sans autre mise en demeure et bien entendu en se référant au présent descriptif.

En cas de choix d'un matériel ou fourniture différent de celui proposé dans les descriptifs, les ACQUEREURS demanderont au PROMOTEUR le supplément engendré par leurs souhaits particuliers.

Les ACQUEREURS doivent supporter à part entière les frais supplémentaires qui en découlent.

Nonobstant les matériaux, seront également à charge entière des Acquéreurs les frais d'architecte et d'ingénieur conseil pour l'établissement des nouveaux plans, devis métrés et décomptes, tout comme les frais résultants d'éventuelles diminutions de quantités.

Ils régleront les montants de ces frais supplémentaires, en sus du forfait de construction prévu à l'acte, suivant les modalités précisées par le PROMOTEUR.

Les modifications apportées à l'immeuble à l'initiative du client qui engendreront des changements sur les plans initiaux seront facturées sur la base suivante :

- **Modification de l'aménagement intérieur sans recherche au niveau statique (murs, poutres, dalles) et /ou au niveau techniques spéciales**
Par intervention : 500,00 euros hors TVA.
- **Modification de l'aménagement intérieur avec recherche aux niveaux statiques et/ou techniques spéciales :**
Par intervention : 1.000,00 euros hors TVA.

Tout travail supplémentaire ou de modification avant réception doit être exécuté par des corps de métiers contractés par le PROMOTEUR, afin de garantir le bon déroulement des travaux. Le choix des matériaux de finitions est à faire auprès des entreprises contractées par le PROMOTEUR.

Pour ne pas retarder l'exécution des travaux, tout changement doit être présenté en temps utile.

Lors de toute modification des fournitures par l'ACQUEREUR, le PROMOTEUR ne pourra en aucun cas être responsable des retards dans la finition et la réception de l'appartement.

L'ACQUEREUR s'engage à attendre avant toute installation à faire exécuter par des artisans étrangers au PROMOTEUR, que la réception de l'immeuble à la fin des travaux de construction soit faite avec le PROMOTEUR (par exemple : installation de cuisine, placards, pose de voilages ou stores...).

Toutes modifications apportées à l'initiative de l'ACQUEREUR entraînant ou provoquant des moins-values sur fournitures et travaux, ne peuvent en aucun cas donner lieu à des ristournes, à l'exception où ces ristournes soient expressément mentionnées dans les articles de ce cahier de charges, soit pour le point 2.9.2. relatif aux appareils sanitaires.

Toutes conventions et promesses verbales sont à considérer comme nulles si elles ne sont pas confirmées par écrit par le PROMOTEUR.

7.22 TRANCHES DE PAIEMENT

Le prix de la construction sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, conformément au tableau figurant ci-après, dans lequel l'ordre des paiements n'est donné qu'à titre purement indicatif. Le paiement du prix de vente toutes taxes comprises (TTC) sera échelonné comme indiqué ci-après en application de l'article 1601-9 du Code Civil.

Lors des travaux suivants, à raison des taux respectifs indiqués :

Tranche n°1	15 % du prix total des constructions à l'achèvement des travaux de terrassement et de fondations, incluant les frais d'architectes et d'ingénieurs-conseils
Tranche n°2	10% du prix total des constructions à l'achèvement des travaux de la dalle sur sous-sol
Tranche n°3	10% du prix total des constructions à l'achèvement des travaux de gros-œuvre
Tranche n°4	10% du prix total des constructions à l'achèvement des travaux des étanchéités de la toiture
Tranche n°5	10% du prix total des constructions à l'achèvement des travaux de pose des châssis de fenêtres
Tranche n°6	10% du prix total des constructions à l'achèvement des travaux d'installation chauffage, sanitaire et d'électricité
Tranche n°7	8% du prix total des constructions à l'achèvement des travaux de plâtrerie
Tranche n°8	8% du prix total des constructions à l'achèvement des travaux de carrelages
Tranche n°9	7% du prix total des constructions à l'achèvement des travaux de peinture
Tranche n°10	7% du prix total des constructions à l'achèvement des travaux des autres revêtements de sol
Tranche n°11	5% du prix total des constructions lors du constat d'achèvement et à la remise des clés

TOTAL

100 %

8. VUE GENERALE DU PROJET

8.1 SITUATION ET DESCRIPTION

Ce nouveau quartier est situé dans la Commune de Bertrange.

Les résidences sont situées dans un futur quartier résidentiel de la commune très prisée de Bertrange et ont été pensées pour offrir à leurs résidents un cadre de vie exceptionnel.

Facilement accessible par les transports en commun, elles sont proches du futur Tram, de l'Ecole Européenne et du shopping Center La Belle-Etoile.

DESCRIPTION DES BÂTIMENTS

Le projet résidentiel des trois résidences est situé dans le MILLEWEE de la commune de Bertrange.

La copropriété est divisée en 12 lots représentant 12 appartements.

Les résidences sont composées comme suit :

- Rez-de-chaussée
 - 4 appartements
- Etage 1
 - 6 appartements
- Etage 2
 - 2 penthouses

8.2 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Les bâtiments d'habitation bénéficieront d'un haut niveau de performance énergétique, en obtenant la note la plus élevée de leur catégorie à savoir la classe (AAA), selon le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007, concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

Le concept de performance énergétique des bâtiments sera établi par le bureau d'étude technique en charge du projet. Chaque immeuble bénéficiera du ou des certificats de performance énergétique prévus par la réglementation.

9. PARTICULIARITES

Les plans commerciaux décrivent les immeubles et lots qui les composent de façon générale. Seuls les plans annexés à l'acte feront foi.

Pour des raisons techniques et sans accord des ACQUEREURS, le PROMOTEUR se réserve le droit d'apporter des modifications aux plans commerciaux en cours de planification.

Toute modification des plans commerciaux pourra être réalisée pour autant que la conception générale de l'ouvrage ne soit pas affectée. Il ne pourra de toute façon en résulter aucune augmentation de prix pour l'ACQUEREUR. Une différence entre les mesures indiquées dans les plans commerciaux et les mesures indiquées dans les plans annexés à l'acte ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes, suppléments ou retenues de paiement.

Pour des raisons techniques et sans accord des ACQUEREURS, le PROMOTEUR se réserve le droit d'apporter des modifications aux plans annexés à l'acte et aux spécifications reprises au présent cahier des charges pendant la phase de réalisation.

Il est expressément stipulé que les cotes et mesures inscrites dans les plans annexés à l'acte sont les cotes de la maçonnerie brute et sans enduit. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux études et prescriptions réglementaires. Une différence entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes, suppléments ou retenues de paiement.

Toute modification du cahier des charges pourra être réalisée pour autant que les matériaux substitués soient de qualité au moins équivalente à ceux repris au cahier des charges et à condition que la conception générale de l'ouvrage ne soit pas affectée. Il ne pourra de toute façon en résulter aucune augmentation de prix pour l'ACQUEREUR.

Le PROMOTEUR accompagnera et conseillera l'ACQUEREUR dans le cadre de ses aménagements, en veillant au respect des réglementations nationales en vigueur (permis de construire, performance énergétique, etc.). De même, il avertira l'ACQUEREUR de toute modification allant à l'encontre de ces principes, mais ne pourra être tenu responsable des non-conformités qui en découlent. L'ACQUEREUR ne pourra se prévaloir d'un quelconque dédommagement matériel ou financier et renonce expressément à engager toute poursuite à l'encontre du PROMOTEUR.

En cas de refus de l'ACQUEREUR de travailler avec les corps de métiers désignés par le PROMOTEUR, ce dernier n'assume plus aucune responsabilité quant à la réalisation de ces travaux, quant au délai d'achèvement et quant aux garanties prévues par la loi (biennale et décennale).

Dans cette hypothèse, l'ACQUEREUR est également responsable de la coordination des corps de métier qu'il aura lui-même chargé de l'exécution de ces travaux après réception de l'appartement ; il assumera la responsabilité des dégâts que ses artisans pourraient occasionner aux ouvrages déjà construits tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment.

A cet effet, le PROMOTEUR pourra exiger l'établissement d'un état des lieux aux seuls frais du client, ce que ce dernier accepte d'ores et déjà sans réserve.

Des fissures dues au retrait normal ou dilatations des matériaux mis en œuvre ne peuvent donner lieu à des contestations ni à des dommages- intérêts ou retardements des paiements de la part de l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR est tenu d'assurer/de faire assurer une parfaite maintenance du bien livré, parties privatives et communes. A cet effet, l'ACQUEREUR devra être en mesure de produire, à première demande du PROMOTEUR et avant toute intervention de celui-ci, les dits contrats d'entretien. A défaut d'assurer cette maintenance, l'ACQUEREUR assumera la responsabilité des dommages, dégâts et dégradations survenues aux parties privatives et communes, les cas échéants.

Pour tous matériaux naturels et béton mis en œuvre, des nuances de teinte, d'aspect ou de forme sont inhérentes au produit et ne donneront droit à aucune retenue ou réclamation.

Sous réserve de toutes modifications ultérieures des lois et prescriptions régissant les constructions, ainsi que les prescriptions urbanistiques qui découlent de l'application des réglementations régionales ou locales.

Fait en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct.

Par la présente, les soussignés, déclarent avoir reçu un exemplaire dudit règlement, l'avoir lu et approuvé, et s'engagent par leurs signatures à l'accepter et à le respecter.

Signé à Luxembourg, le _____

Le (les) ACQUEREUR(s)

Le PROMOTEUR



RESIDENCE TUSCANA

NOTICE DESCRIPTIVE

DESCRIPTIF DES TRAVAUX & FOURNITURES

Septembre 2024

