



CONSTRUCTION DE 12 MAISONS UNIFAMILIALES LOTISSEMENT MILLWEE A BERTRANGE

NOTICE DESCRIPTIVE



Version du 14 Janvier 2026

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)



N°81 à 92, Cité Millewée L- 8067 Bertrange

Maison N° 81 – C4.1
Parcelle cadastrale : 949/7707
Contenance : 3a24ca

Maison N° 85 – C5.1
Parcelle cadastrale : 949/7703
Contenance : 2a94ca

Maison N° 89 – C6.1
Parcelle cadastrale : 949/7699
Contenance : 2a88ca

Maison N° 82 – C4.2
Parcelle cadastrale : 949/7706
Contenance : 1a79ca

Maison N° 86 – C5.2
Parcelle cadastrale : 949/7702
Contenance : 1a72ca

Maison N° 90 – C6.2
Parcelle cadastrale : 949/7698
Contenance : 1a70ca

Maison N° 83 – C4.3
Parcelle cadastrale : 949/7705
Contenance : 1a77ca

Maison N° 87 – C5.3
Parcelle cadastrale : 949/7701
Contenance : 1a71ca

Maison N° 91 – C6.3
Parcelle cadastrale : 949/7697
Contenance : 1a70ca

Maison N° 84 – C4.4
Parcelle cadastrale : 949/7704
Contenance : 2a97ca

Maison N° 88 – C5.4
Parcelle cadastrale : 949/7700
Contenance : 2a89ca

Maison N° 92 – C6.4
Parcelle cadastrale : 949/7696
Contenance : 3a04ca

Commune de Bertrange
Section A de Bertrange

Préambule

Il est précisé à titre préliminaire que le but de la présente notice descriptive, prévue à l'article 1601-5 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.

Les dispositions et définitions des prestations évoquées dans la présente sont susceptibles de changement en fonction de l'évolution des normes, des impératifs de construction, et de toute instruction de l'Etat Luxembourgeois ou d'une de ses émanations, du bureau de contrôle technique, de la maîtrise d'œuvre dans son ensemble ou de toute sujétion imprévisible à la rédaction du contrat de vente dont cette pièce fait partie intégrante.

Toute modification à la présente notice doit être notifiée par écrit à part et fera l'objet d'un avenant au contrat de vente.

Le descriptif ci-après correspond aux prestations comprises dans le prix standard et sert de base au décompte, c'est à dire, tous les choix spéciaux de l'acquéreur peuvent être retenus en contrepartie d'augmentation de prix.

Toutes particularités, modifications ou dérogations au texte du présent descriptif standard, feront l'objet d'une annexe sous forme d'un avenant.

La maison comprend :

- o Un niveau sous-sol
- o Un niveau rez-de-chaussée
- o Deux niveaux d'étage

Le prix de vente ne comprend pas :

- o de manière générale, toutes les prestations non reprise ci-après
- o toutes les prestations alternatives, à moins qu'elles ne soient spécifiées autrement
- o les frais de raccordement (taxes) pour la canalisation, l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, l'antenne collective, les taxes et les compteurs, etc..
- o la cuisine et les placards
- o les travaux de plantations (hors haies séparatives)

Les côtes inscrites dans les plans sont des côtes de maçonnerie brute. Une éventuelle différence entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures effectives ne donnera lieu à aucune contestation de la part de l'acquéreur.

Les éventuelles petites fissures dues au retrait ou à la dilatation des matériaux, les criques ou tassement, ne pourront donner lieu à aucune contestation de la part de l'acquéreur, ni à un retard ou une retenir de paiement, ni à des dommages-intérêts quelconques.

Le bâtiment est remis à l'acquéreur dans un état propre, c'est-à-dire que le nettoyage brut ainsi que l'enlèvement et l'évacuation de tous les déchets en rapport avec la construction même sont compris dans le prix. Le nettoyage final et le nettoyage des menuiseries extérieures incombent au propriétaire.

Généralités

La réalisation des maisons en question se fera sous forme d'une construction sous la responsabilité intégrale du Promoteur.

Les modifications faites sur demande de l'acquéreur après la signature de l'acte notarié, donnant lieu à des fourniture ou travail en moins ne donneront lieu à aucune ristourne respectivement moins-value.





EQUIPES DU PROJET

BERTRANGE DEVELOPEMENT SA

35, Boulevard Prince Henri
L-1724 Luxembourg

☎ +352 422 782 1
✉ bertrangedevelopment@bertrangedevelopment.lu

Promoteur

METAFORM ARCHITECTES LUXEMBOURG

24-28, Rue Goethe
L-1637 Luxembourg

☎ +352 26 45 86 25
✉ info@metaform.lu

Architecte

COLLIERS Luxembourg SARL

12, rue Jean Engling
L-1766 Luxembourg

☎ +352 20 40 03 80
✉ luxembourg@colliers.com

Project manager

SIMON & CHRISTIANSEN & ASSOCIES SA

85-87, Parc d'Activités
L-8303 Capellen

☎ + 352 30 61 61 1
✉ info@simon-christiansen.lu

Ingénieur statique

BUILDING SOLUTIONS & CONSULTING

2-4, Parc d'Activités
L-8008 Capellen

☎ +352 27 32 53 62 1
✉ info@bsc.lu

Ingénieur Technique

ORGANISATION GESTION ET CONTRÔLE SA

57, rue de l'Usine
L-3754 Rumelange

☎ +352 27 51 81 48
✉ contact@ogc.lu

Bureau de contrôle

INFORMATIONS ET VENTE



INOWAI RESIDENTIAL

52, Route d'Esch
L-1470 Luxembourg

☎ +352 25 03 39
✉ residential@inowai.lu



NEW IMMO

22, av. du X Septembre
L-2550 Luxembourg

☎ +352 26 44 11 11
✉ info@newimmo.lu



REAL IMMO

4, rue Michel Rodange
L-2430 Luxembourg

☎ +352 24 55 97 35
✉ info@real-immo.lu



Table des matières

Table des matières

EQUIPES DU PROJET	3
Informations et vente	3
1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	8
1.1 Infrastructures	8
1.1.1 Fouilles	8
1.1.2 Fondations	8
1.2 Murs et ossature	8
1.2.1 Murs du sous-sol	8
1.2.2 Murs de façades (à tous les niveaux)	8
1.2.3 Murs pignons	8
1.2.4 Murs mitoyens	8
1.2.5 Murs extérieurs divers (loggias-séchoirs)	8
1.2.6 Les murs seront réalisés en béton armé ou maçonnerie selon les calculs statiques. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)	8
1.2.7 Murs ou cloisons séparatifs :	8
1.3 Planchers	8
1.3.1 Planchers sur étage courant	8
1.3.2 Planchers sous terrasse	8
1.3.3 Planchers pour locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés	8
1.3.4 Planchers pour locaux non chauffés ou ouverts	8
1.4 Les planchers seront réalisés en béton armé coulé sur place. Cloisons de distribution	8
1.4.1 Entrée pièces principales	8
1.4.2 Entrée pièces principales et pièces de service	9
1.5 Escaliers	9
1.5.1 Escaliers	9
1.5.2 Escalier de secours	9
1.6 Conduits de fumée et ventilation	9
1.6.1 Conduits de ventilation	9
1.6.2 Conduits de ventilation des locaux communs de l'immeuble	9
1.6.3 Conduits d'air frais et de rejet d'air vicié	9
1.6.4 Conduits de fumée de chaufferie	9
1.6.5 Ventilation haute de chaufferie	9
1.7 Chutes et grosses canalisations	9
1.7.1 Chutes d'eaux pluviales	9
1.7.2 Chutes d'eaux usées	9
1.7.3 Canalisations enterrées	9
1.7.4 Branchements aux égouts	9
1.8 Toitures	9
1.8.1 Toiture, couverture et accessoires	9
1.8.2 Etanchéité et accessoires	9
1.8.3 Souches de cheminées, ventilations et conduits divers	9
2. locaux privatifs et leurs équipements	10
2.1 Sols et plinthes	10
2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales	10





2.1.2	Sols et plinthes des pièces de service, cuisine, bains et W.C.....	10
2.1.3	Sols et plinthes des halls d'entrées et dégagements	10
2.1.4	Sols des balcons, loggias et séchoirs	10
2.2	Revêtements muraux (autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures).....	10
2.2.1	Revêtements muraux des pièces de service	10
2.2.2	Revêtements muraux dans autres pièces	10
2.3	Plafonds (Sauf peintures, tentures)	10
2.3.1	Plafonds des pièces intérieures	10
2.3.2	Plafonds des séchoirs à l'air libre.....	10
2.3.3	Plafonds des loggias.....	10
2.3.4	Sous-faces des niches de façade.....	10
2.4	Menuiseries extérieures	10
2.4.1	Menuiseries extérieures des pièces principales	10
2.4.2	Porte de garage.....	11
2.5	Fermetures extérieures et occultations.....	11
2.5.1	Pièces principales	11
2.5.2	Pièces de service	11
2.6	Menuiseries intérieures	11
2.6.1	Huisseries et bâtis	11
2.6.2	Portes intérieures.....	11
2.6.3	Imposte en menuiseries	11
2.6.4	Portes palières	11
2.6.5	Portes de placards.....	11
2.6.6	Portes de locaux de rangement.....	11
2.6.7	Moulures et habillages.....	11
2.7	Serrurerie et garde-corps	11
2.7.1	Garde-corps et barres d'appui.....	11
2.7.2	Grille de protection des baies	11
2.7.3	Ouvrages divers	11
2.7.4	Séparation de balcons et terrasses	11
2.8	Peintures, papiers, teintures	11
2.8.1	Peintures extérieures et vernis.....	11
2.8.2	Peintures intérieures	12
2.8.3	Papiers peints	12
2.8.4	Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc..)	12
2.9	Equipements intérieurs.....	12
2.9.1	Equipements ménagers.....	12
2.9.2	Equipements sanitaires et plomberie.....	12
2.9.3	Equipements électriques.....	13
2.9.4	Chauffage, cheminées, ventilations	15
2.9.5	Equipements intérieur des placards et pièces de rangement	15
2.9.6	Equipements de télécommunications	15
3.	annexes privées.....	16
3.1	Caves	16
3.1.1	Murs ou cloisons	16
3.1.2	Plafonds.....	16
3.1.3	Sols.....	16
3.1.4	Portes d'accès	16
3.1.5	Ventilation naturelle.....	16
3.1.6	Equipement électrique.....	16



3.2	Box et parkings couverts	16
3.2.1	Murs ou cloisons	16
3.2.2	Plafonds	16
3.2.3	Sols	16
3.2.4	Portes d'accès	16
3.2.5	Ventilation naturelle	16
3.2.6	Equipement électrique.....	16
3.3	Parkings extérieurs	16
3.3.1	Sol	16
3.3.2	Délimitation au sol	16
3.3.3	Système de repérage	16
3.3.4	Système condamnant l'accès	16
4.	PARTIES COMMUNES INTERIEURES de l'immeuble	Error! Bookmark not defined.
4.1	Hall d'entrée de l'immeuble	Error! Bookmark not defined.
4.1.1	Boîte aux lettres et à paquets	Error! Bookmark not defined.
4.2	Circulation du sous-sol	Error! Bookmark not defined.
4.2.1	Sols	Error! Bookmark not defined.
4.2.2	Murs	Error! Bookmark not defined.
4.2.3	Plafonds	Error! Bookmark not defined.
4.2.4	Portes d'accès	Error! Bookmark not defined.
4.2.5	Rampes d'accès pour véhicules	Error! Bookmark not defined.
4.2.6	Equipement électrique.....	Error! Bookmark not defined.
4.3	Cage d'escaliers et Hall d'entrée (maisons unifamiliales)	Error! Bookmark not defined.
4.3.1	Sols des paliers	Error! Bookmark not defined.
4.3.2	Murs	Error! Bookmark not defined.
4.3.3	Plafonds	Error! Bookmark not defined.
4.3.4	Escaliers (marches, contremarches), limons, plinthes, garde-corps, sous-face de la pailasse	Error! Bookmark not defined.
4.3.5	Chauffage, ventilation	Error! Bookmark not defined.
4.3.6	Eclairage	Error! Bookmark not defined.
4.4	Locaux Techniques	Error! Bookmark not defined.
4.4.1	Cave technique	Error! Bookmark not defined.
4.4.2	Local de raccordement.....	Error! Bookmark not defined.
5.	Equipements généraux	Error! Bookmark not defined.
5.1	Chauffage, eau chaude	Error! Bookmark not defined.
5.1.1	Equipement thermique de chauffage.....	Error! Bookmark not defined.
5.1.2	Service d'eau chaude	Error! Bookmark not defined.
5.2	Télécommunications	Error! Bookmark not defined.
5.2.1	Réseau de télécommunication	Error! Bookmark not defined.
5.2.2	Antenne TV et Parabole	Error! Bookmark not defined.
5.3	Ventilation mécanique des locaux	Error! Bookmark not defined.
5.4	Alimentation en eau	Error! Bookmark not defined.
5.4.1	Comptages généraux	Error! Bookmark not defined.
5.4.2	Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau	Error! Bookmark not defined.
5.4.3	Colonnes montantes.....	Error! Bookmark not defined.
5.5	Alimentation en gaz	Error! Bookmark not defined.
5.5.1	Colonnes montantes.....	Error! Bookmark not defined.
5.5.2	Branchement et comptages particuliers	Error! Bookmark not defined.
5.6	Alimentation en électricité	Error! Bookmark not defined.
5.6.1	Comptages des services généraux	Error! Bookmark not defined.



5.6.2	Colonnes montantes.....	Error! Bookmark not defined.
5.6.3	Branchements et comptages particuliers.....	Error! Bookmark not defined.
6.	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES.....	Error! Bookmark not defined.
6.1	Voirie et parking.....	Error! Bookmark not defined.
6.1.1	Voirie d'accès.....	Error! Bookmark not defined.
6.1.2	Trottoirs.....	Error! Bookmark not defined.
6.2	Circulation des piétons.....	Error! Bookmark not defined.
6.2.1	Chemin d'accès aux entrées, emmarchement, rampes, cours.....	Error! Bookmark not defined.
6.3	Espaces verts.....	Error! Bookmark not defined.
6.3.1	Plantations d'arbres, arbustes, fleurs.....	Error! Bookmark not defined.
6.3.2	Engazonnement.....	Error! Bookmark not defined.
6.3.3	Arrosage.....	Error! Bookmark not defined.
6.4	Clôtures.....	Error! Bookmark not defined.
6.4.1	Vers chemin public.....	Error! Bookmark not defined.
6.4.2	Avec les propriétés voisines.....	Error! Bookmark not defined.
7.	CONDITIONS GENERALES DE VENTE.....	17
7.1	Preliminaires.....	17
7.2	Réalisation.....	17
7.3	Délai d'exécution et de livraison.....	17
7.4	Destination de l'immeuble.....	17
7.5	L'immeuble est exclusivement réservé à l'habitation. Choix des acquéreurs.....	17
7.6	Délais pour les choix des acquéreurs.....	18
7.7	Vente et modalité de paiement.....	18
7.8	Réception de l'immeuble.....	19
7.9	Conditions de paiement et Révision des prix.....	19
7.10	Frais, taxes et primes à charge du PROMOTEUR.....	19
7.11	Frais, taxes et primes à charge des ACQUEREURS.....	20
7.12	Garantie d'achèvement.....	20
7.13	Réception du bien vendu.....	20
7.14	Garanties décennale et biennale.....	20
7.15	TVA.....	20
7.16	Crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement et de transcription.....	21
7.17	Modifications-dérogations-suppléments.....	21
7.18	Tranches de paiement.....	22
8.	PARTICULARITES.....	22
9.	Resume des prestations.....	25



1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURES

1.1.1 Fouilles

- Les fouilles seront réalisées à l'aide d'une pelle mécanique environ 80 cm en dessous de l'arase inférieure du radier.

1.1.2 Fondations

- Les maisons seront fondées sur des radiers avec un isolant en sous-face et sur un échange de sol.

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 Murs du sous-sol

1.2.1.1 Murs périphériques

- Les murs périphériques du sous -sol seront réalisés en béton armé de 24cm d'épaisseur.

1.2.1.2 Murs de refends

- Les murs de refends seront réalisés en béton armé ou maçonnerie selon les calculs statiques.

1.2.2 Murs de façades (à tous les niveaux)

- Partie courante : Les murs des niveaux supérieurs en façades seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie selon les calculs statiques
- Allèges ; Les allèges seront réalisées en béton armé.
- Trumeaux ; Les trumeaux seront réalisés en béton armé.
- Encadrement des baies voir menuiseries extérieures
- Revêtement de façade en briques sur isolation conformément aux prescriptions du CPE ; format et teinte au choix du PROMOTEUR
- Revêtement de l'étage en retrait avec un bardage type fibre-ciment ou équivalent sur isolation conformément aux prescriptions du CPE ; Teinte grise au choix du PROMOTEUR

1.2.3 Murs pignons

- Revêtement de façade en briques sur isolation conformément aux prescriptions du CPE ; format et teinte au choix du PROMOTEUR
- Revêtement de l'étage en retrait avec un bardage type fibre-ciment ou équivalent sur isolation conformément aux prescriptions du CPE ; Teinte grise au choix du PROMOTEUR

1.2.4 Murs mitoyens

- Les murs seront réalisés en béton armé ou maçonnerie selon les calculs statiques.

1.2.5 Murs extérieurs divers (loggias-séchoirs)

1.2.6 Les murs seront réalisés en béton armé ou maçonnerie selon les calculs statiques. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

- Les murs porteurs à l'intérieur seront réalisés en béton armé ou en maçonnerie suivant les calculs statiques.

1.2.7 Murs ou cloisons séparatifs :

- Entre locaux privatifs contigus :
- Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et locaux divers) :

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Planchers sur étage courant

- Les planchers seront réalisés en béton armé coulé sur place.

1.3.2 Planchers sous terrasse

- Les planchers sous terrasse seront réalisés en béton armé coulé sur place.

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

- Les planchers seront réalisés en béton armé coulé sur place.

1.3.4 Planchers pour locaux non chauffés ou ouverts

1.4 LES PLANCHERS SERONT REALISES EN BETON ARME COULE SUR PLACE. CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 Entrée pièces principales

-





1.4.2 Entrée pièces principales et pièces de service

-

1.5 ESCALIERS

1.5.1 Escaliers

- Escaliers extérieurs en béton revêtement en dalle
- Escalier intérieur en béton avec marches en carrelage
- Escalier intérieur métallique avec marches en bois

1.5.2 Escalier de secours

- Néant

1.6 CONDUITS DE FUMEE ET VENTILATION

1.6.1 Conduits de ventilation

- En tôle acier galvanisée et flexibles matière plastique

1.6.2 Conduits de ventilation des locaux communs de l'immeuble

- Néant

1.6.3 Conduits d'air frais et de rejet d'air vicié

- En conduit matière synthétique enterrée de qualité sanitaire

1.6.4 Conduits de fumée de chaufferie

- Non-prévu

1.6.5 Ventilation haute de chaufferie

- Non-prévu

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

- Rejet des eaux pluviales de l'acodrain devant la porte de garage via une pompe de relevage.

1.7.2 Chutes d'eaux usées

- En polyéthylène (PE) et polypropylène (PP)

1.7.3 Canalisations enterrées

- Canalisations enterrées en polypropylène (PP) et polyéthylène haute densité (PEHD)
- Pompe de relevage pour les avaloirs de sol du sous-sol.

1.7.4 Branchements aux égouts

- Raccordement sur les attentes du réseau de la route.

1.8 TOITURES

1.8.1 Toiture, couverture et accessoires

- Toiture plate avec complexe végétalisé
- Terrasse avec dalles sur plots

1.8.2 Etanchéité et accessoires

- Membrane d'étanchéité sur isolation conformément aux prescriptions du CPE

1.8.3 Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

- Grille de prise et rejet d'air pour VMC en mur extérieur (jardin)
- Chapeaux de ventilation des descentes EU





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 :

- Parquet suivant gamme du PROMOTEUR. Valeur fourniture de 90,00€/m² TTC, hors pose collé sur chape de finition, isolation acoustique suivant chauffage de sol épaisseur 20 mm, sous-chape.
- Plinthes assorties à concurrence d'une valeur de 30,00€/ml TTC fourniture et pose.

2.1.1.2 Chambres :

- Parquet suivant gamme du PROMOTEUR. Valeur fourniture de 90,00€/m² TTC, hors pose collé sur chape de finition, isolation acoustique suivant chauffage de sol épaisseur 20 mm, sous-chape.
- Plinthes assorties à concurrence d'une valeur de 30,00€/ml TTC fourniture et pose.

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

- Carrelages suivant gamme du PROMOTEUR. Valeur fourniture de 90,00€/m² TTC, hors pose. Pose droite de format 30/30 à 60/60 cm collée sur chape de finition, isolation acoustique suivant chauffage de sol épaisseur 20 mm, sous-chape.
- Plinthes assorties à concurrence d'une valeur de 30,00€/ml TTC fourniture et pose.
- 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

- Idem 2.1.1.1

2.1.4 Sols des balcons, loggias et séchoirs

- Terrasse, balcon et loggias : revêtement 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

- 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. Pose droite de format 30/60 collée sur enduit ciment.
- WC : Variovlies 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. Aucune moins-value sur les carrelages ne sera accordée en cas de choix autre que le méro-bloc.

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

- Sans objet

2.3.4 Sous-faces des niches de façade

- Sous-face extérieure de l'entrée de garage réalisée en panneaux d'aluminium laqué teinte grise au choix du PROMOTEUR

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

- Menuiseries extérieures en aluminium et triple vitrage conformément aux prescriptions du CPE
- Teinte grise au choix du PROMOTEUR
- Poignées standard suivant fabricant des châssis
- Type d'ouverture (ouvrant, fixe, coulissant...) suivant indication sur les plans
- Encadrement des ébrasement et tablettes de fenêtres en tôle d'aluminium teinte identique aux châssis
- Stores à lamelles motorisés de teinte grise ou au choix du PROMOTEUR





2.4.2 **Porte de garage**

- Porte de garage sectionnelle motorisée de teinte grise au choix du PROMOTEUR

2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

2.5.1 **Pièces principales**

- Les fenêtres et portes-fenêtres des pièces d'habitation seront munies de volet roulant électriques teintes au choix du PROMOTEUR

2.5.2 **Pièces de service**

- Idem 2.5.1

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 **Huisseries et bâtis**

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

2.6.2 **Portes intérieures**

- Élément de porte intérieure de finition bois, teinte au choix de l'acquéreur.
- Budget : 650,00 € TTC fourniture et pose.
- Porte thermique entre le garage et le local technique
- Porte thermique entre le garage et la cage d'escalier

2.6.3 **Imposte en menuiseries**

- Sans objet

2.6.4 **Portes palières**

- Sans objet

2.6.5 **Portes de placards**

- Trappes d'accès dans cloison légère ou porte de type placard sur mesure en fonction des dernières configurations techniques

2.6.6 **Portes de locaux de rangement**

- Sans objet

2.6.7 **Moultures et habillages**

- Sans objet

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 **Garde-corps et barres d'appui**

- Garde-corps de l'escalier d'entre en tôle laquée, teinte au choix du PROMOTEUR
- Garde-corps de la terrasse en aluminium laqué gris au choix du PROMOTEUR

2.7.2 **Grille de protection des baies**

-

2.7.3 **Ouvrages divers**

- Main courante et/ou garde-corps d'escalier intérieur au choix du PROMOTEUR

2.7.4 **Séparation de balcons et terrasses**

- Séparation entre terrasse (Rez de chaussée) au choix du PROMOTEUR
- Séparation entre terrasse (2tage en retrait) au choix du 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**





-
- 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 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 : fournie par le Promoteur avec supplément.
 - L'alimentation en eau chaude et froide, ainsi que le raccord pour le tuyau de décharge sera inclus dans la cuisine.
 - 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**
 - Réseau de distribution d'eau froide en PE-XA et isolation anti-condensation suivant besoins et RGD
 - Compteur d'eau potable posé par la commune
 - 2.9.2.2 Distribution d'eau chaude collective et comptage**
 - Réseau de distribution d'eau chaude en PE-XA et isolation thermique selon RGD
 - Pas de comptage





2.9.2.3 Production et distribution d'eau chaude individuelle

- Préparation d'eau chaude accumulé combinée à la PAC et résistance électrique d'appoint

2.9.2.4 Evacuations

- En polyéthylène (PE) et polypropylène (PP)

2.9.2.5 Distribution du gaz

- Non-prévu

2.9.2.6 Branchements en attente

- Pour les besoins de la cuisine

2.9.2.7 Appareils sanitaires

- Les salles de bains seront équipées suivant plans architecte et suivant listing ci-dessous

ETAGE	TYPE SANITAIRES	PRIX HTVA	TOTAL HTVA
Niveau Garage	WC séparé avec lave-mains	1.900,00 €	1.900,00 €
Etage+1	Salle de douches avec vasque simple et wc Salle de douches italienne avec double vaque et wc	4.900,00 € 5.800,00 €	10.700,00 €
Etage+2	Salle de bains avec vasque double et wc	5.000,00 €	5.000,00 €

2.9.2.8 Robinetterie

- Inclus dans 2.9.2.7

2.9.2.9 Accessoires divers

- Un poste d'eau est prévu dans le garage
- Un robinet antigel de puisage est prévu sur la zone terrasse et un autre sur le balcon à l'étage
- Une vanne d'alimentation en eau est pour le système d'arrosage des haies
- Un système d'arrosage pour les haies, emplacement à déterminer par le PROMOTEUR
- Un robinet simple dans le jardin avec arrosage automatique, emplacement à déterminer par le PROMOTEUR

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 en plus-value ou en moins-value sera établi.

2.9.3 Equipements électriques

2.9.3.1 Type d'installation

- Raccordement électrique des maisons au réseau basse tension de CREOS, la distribution sera réalisée en réseau TN-S.
- Installation électrique encastrée, pour les zones hors-sols et les escaliers complets.
- Installation apparente dans les locaux techniques le garage et les locaux au Sous-sol.
- L'installation d'équipotential par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et reliée à un réseau de prise de terre, réalisé par un ruban en acier inoxydable en contact direct avec la terre naturelle, raccordée au réseau d'équipotential par des moyens adéquats, selon DIN 18016
- Une installation de protection parafoudre n'est pas nécessaire.
- La distribution basse tension, des signaux TV et informatique sera réalisé à partir du local technique au Sous-sol

2.9.3.2 Puissance à desservir :

- Les maisons unifamiliales seront raccordées au réseau Creos par un raccordement de 63 A par maison, les grands consommateurs sont la rampe chauffée et la réserve pour la borne de recharge pour voitures électriques.





2.9.3.3 Equipements de chaque pièce

Halls

- Plusieurs points lumineux au plafond sur un circuit ; suivant la surface de la pièce ;
- Plusieurs commandes pour la commande des points lumineux, en fonction de l'architecture ;
- Prises de courant simples avec une inter-distance de 5m ;
- Une commande centralisée pour l'éclairage et les stores ;
- Le vidéo-parlophone ;
- Détecteur avertisseur autonome de fumée ;

Living / salle à manger

- Alimentation éclairage dans mobilier, et plusieurs points lumineux au plafond sur un/plusieurs circuits, en fonction de l'architecture ;
- Prises de courant simples, en fonction de l'architecture ;
- 2 emplacements, dont chacun avec 1 prise TV, 1 connexion double RJ45, et 3 prises 230V.
- 1 bouton poussoir avec indicateur pour points lumineux balcon(s)/terrasse.

Cuisine

- Alimentation éclairage dans mobilier et points lumineux au plafond, en fonction de l'architecture
- Commandes pour la gestion de deux circuits d'éclairage (plafond et mobilier);
- Min.9 prises de courant (min. 2 doubles sur plan de travail, une prise pour MO, une hotte, et une prise à l'entrée du local)
- 1 attente triphasée pour la cuisinière ;
- 1 prise de courant pour le four (sur circuit séparé),
- 1 prise de courant pour le frigo (sur circuit séparé),
- 1 prise de courant lave-vaisselle. (sur circuit séparé),
- Détecteur avertisseur autonome de fumée;

Chambre(s)

- Alimentation éclairage dans mobilier, et plusieurs points lumineux au plafond, en fonction de l'architecture ;
- Min. 5 prises de courant (min 2 x prise double tête de lit et à l'entrée, en fonction de la taille/surface);
- 1 emplacement avec 1 prise TV, 1 connexion double RJ45, et 3 prises 230V, uniquement la « grande chambre » sera équipée ;
- Détecteur avertisseur autonome de fumée;

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 (pour les balcons/terrasses sans débordement de la dalle supérieure)
- 1 point lumineux mural ou plafonnier.

Bains et WC

- Points lumineux au plafond et mural au-dessus du miroir, par un circuit commun;
- 1 commande pour l'éclairage, avec voyant si monté à l'extérieur de la salle;
- 1 à 2 prises de courant double (en fonction de l'architecture);
- 1 prise électrique pour le sèche-serviette, ou une alimentation encastrée pour raccorder un éventuel mur chauffant (uniquement pour bains)





2.9.3.5 Sonnerie de porte palière

- Système vidéo-parlophone pour la porte d'entrée principale situé au rdc.

2.9.4 Chauffage, cheminées, ventilations

- Production d'eau de chauffage par PAC air/eau
- Ventilation mécanique contrôlée (VMC), amenée d'air frais dans les pièces nobles et extraction d'air dans les salles de bains, WC et cuisine

2.9.4.1 Type d'installation

- Pompe à chaleur AIR/EAU : l'unité intérieure est placée au sous-sol dans le local chaufferie, l'unité extérieure est placée le long de la maison. La liaison entre les 2 unités se fait par conduites frigorifiques en passant en enterré..

2.9.4.2 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 :
 - + 20° C dans le living/salle à manger ;
 - + 20° C dans le hall ;
 - + 20° C dans les chambres à coucher ;
 - + 20° C dans la toilette séparée ;
 - + 24° C dans la salle de bains ;
 - + 20° C dans la cuisine ;

2.9.4.3 Appareils d'émission de chaleur

- Chauffage par le sol avec collecteur prévu à chaque étage dans une armoire métallique dont l'emplacement sera défini ultérieurement.

2.9.4.4 Conduits de cheminée

- Sans objet

2.9.4.5 Conduits et bouches de ventilation (soufflage / reprise)

- En dalle de béton haute

2.9.4.6 Conduits et prises d'air frais/air vicié

- En sous-sol et en enterré. Grille de prise d'air en façade de terrasse.

2.9.5 Equipements intérieur des placards et pièces de rangement

2.9.5.1 Placards

- Sans objet

2.9.5.2 Pièces de rangement

- Sans objet

2.9.6 Equipements de télécommunications

2.9.6.1 TV / SAT

- Tubes sans chape non-câblés, avec l'appareillage dans la gamme du Promoteur, au choix de l'ACQUEREUR dans le séjour et chambres à coucher (« grande chambre »).

2.9.6.2 Téléphone /Internet

- Le raccordement des bâtiments au réseau de la post est prévu.
- Un câblage informatique est prévu depuis les répartiteurs des maisons vers les prises murales.
- Les téléphones sont prévus de raccorder aux prises RJ45 du réseau informatique (téléphones pas inclus).
- La demande et les frais de raccordement aux services de la post sont à la charge de l'acquéreur.

2.9.6.3 Système de communication avec la porte principale d'entrée de l'immeuble (son et images)

- Système vidéo-parlophone pour la communication avec la porte principale. L'appareil d'intérieur est prévu au Rez-de-chaussée, mais il peut aussi être prévu au R+1, en option et dans la mesure du possible.





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 s'arrêtant à une courte distance du plafond (1 rangée de briques) afin d'en permettre la ventilation. 1 couche de peinture blanche

3.1.2 Plafonds

- Surface béton brute de décoffrage

3.1.3 Sols

- Carrelages suivant gamme du PROMOTEUR. Valeur fourniture de 60,00€/m² TTC. Pose droite de format 30/30 à 60/60 cm collée sur chape de finition, isolation acoustique suivant chauffage de sol épaisseur 20 mm, sous-chape.
- Plinthes assorties à concurrence d'une valeur de 30,00€/ml TTC fourniture et pose.

3.1.4 Portes d'accès

-

3.1.5 Ventilation naturelle

-

3.1.6 Equipement électrique

- Eclairage par luminaires étanches à LED commandés par interrupteurs ;
- Min. 1 prise de courant par local ;
- Installation en apparent.

3.2 BOX ET PARKINGS COUVERTS

3.2.1 Murs ou cloisons

-

3.2.2 Plafonds

- Sans objet

3.2.3 Sols

- Sans objet

3.2.4 Portes d'accès

- Sans objet

3.2.5 Ventilation naturelle

- Sans objet

3.2.6 Equipement électrique

- Sans objet

3.3 PARKINGS EXTERIEURS

3.3.1 Sol

- Sans objet

3.3.2 Délimitation au sol

- Sans objet

3.3.3 Système de repérage

- Sans objet

3.3.4 Système condamnant l'accès

- Sans objet





4. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

4.1 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.

4.2 REALISATION

Les maisons sont élaborées 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.

4.3 DELAI D'EXECUTION ET DE LIVRAISON

La mise à disposition des biens vendus aux Acquéreurs est prévue 24 mois courant à partir de la première tranche de paiement – Achèvement des travaux de terrassements, qui sera notifié aux Acquéreurs par lettre recommandée.

Des événements 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, 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.

4.4 DESTINATION DE L'IMMEUBLE

4.5 L'IMMEUBLE EST EXCLUSIVEMENT RESERVE A L'HABITATION. CHOIX DES ACQUEREURS

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'acquérir 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 carrelage.

4.6 DELAIS POUR LES CHOIX DES ACQUEREURS

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.

4.7 VENTE ET MODALITE 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 forfait 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 7.18).

Au plus tard lors de la remise des clés devront être intégralement payés la totalité des travaux prévus par le contrat 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 sommera 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.

4.8 RECEPTION 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.

4.9 CONDITIONS DE PAIEMENT ET REVISION 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 7.18).

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.

4.10 FRAIS, TAXES ET PRIMES A 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,
- Les frais et taxes d'installation des compteurs électriques individuels,
- Le raccordement général à l'antenne collective
- Le marquage de peinture au sol permettant la délimitation des emplacements de parkings dans les sous-sols,
- 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.*

4.11 FRAIS, TAXES ET PRIMES A 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,*
- *La mise en service et l'abonnement à l'antenne collective ou parabolique,*
- *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,*

4.12 GARANTIE D'ACHEVEMENT

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 ACQUERREURS au PROMOTEUR le jour de la réception de leurs parties privatives.

4.13 RECEPTION DU BIEN VENDU

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.

4.14 GARANTIES DECENNALE 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.

4.15 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 357.143,43 € 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.

4.16 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.

4.17 MODIFICATIONS-DEROGATIONS-SUPPLEMENTS

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.

4.18 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.

A l'achèvement, respectivement 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 au début des travaux de pose des châssis de fenêtres
Tranche n°6	10% du prix total des constructions au début des travaux d'installation chauffage, sanitaire et d'électricité
Tranche n°7	8% du prix total des constructions au début des travaux de plâtrerie
Tranche n°8	8% du prix total des constructions au début des travaux de carrelages
Tranche n°9	7% du prix total des constructions au début des travaux de peinture
Tranche n°10	7% du prix total des constructions au début 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

5. PARTICULARITES

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 retards 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



6. RESUME DES PRESTATIONS

PIECES	SOLS	MURS	SANITAIRES QUANTITÉS SUIVANT PLANS	MENUISERIES INTERIEURES	MENUISERIES EXTERIEURES	CHAUFFAGE
SEJOUR	PARQUET 90€ TTC FOURNITURE	VARIOVLIES + 2 COUCHE DE PEINTURES		PORTE AVEC CHAMBRANLES EN BOIS LAQUE BLANC 500 € TTC F + P	FENETRES ET/OU PORTES FENETRES ALU VOILETS ROULANTS ELECTRIQUES	CHAUFFAGE SOL
CUISINE	PARQUET OU CARRELAGES 90€ TTC FOURNITURE	VARIOVLIES + 2 COUCHE DE PEINTURES	1 ATTENTE POUR EVIER OU EN OPTION AVEC SUPPLEMENT CUISINE EQUIPEE	SANS OBJET	FENETRES ET/OU PORTES FENETRES ALU VOILETS ROULANTS ELECTRIQUES	CHAUFFAGE SOL
CHAMBRE	PARQUET 90€ TTC FOURNITURE	VARIOVLIES + 2 COUCHE DE PEINTURES		PORTE AVEC CHAMBRANLES EN BOIS LAQUE BLANC 500 € TTC F + P	FENETRES ET/OU PORTES FENETRES ALU VOILETS ROULANTS ELECTRIQUES	CHAUFFAGE SOL
HALL	PARQUET 90€ TTC FOURNITURE	VARIOVLIES + 2 COUCHE DE PEINTURES		SANS OBJET	FENETRES ET/OU PORTES FENETRES ALU VOILETS ROULANTS ELECTRIQUES	CHAUFFAGE SOL
SALLES DE BAINS	CARRELAGES 90€ TTC FOURNITURE FORMAT 30/60 OU 60/60	CARRELAGES 90 € TTC FOURNITURE	SUIVANT PLAN PAR MAISON	PORTE AVEC CHAMBRANLES EN BOIS LAQUE BLANC 500 € TTC FOURNITURE	FENETRES ET/OU PORTES FENETRES ALU VOILETS ROULANTS ELECTRIQUES SUIVANT LE CAS	CHAUFFAGE SOL SECHE-SERVLETTE OU PAROI CHAUFFANGE ELECTRIQUE EN OPTION
SALLE DE DOUCHE	CARRELAGES 90€ TTC FOURNITURE FORMAT 30/60 OU 60/60	CARRELAGES 90 € TTC FOURNITURE	SUIVANT PLAN PAR MAISON	PORTE AVEC CHAMBRANLES EN BOIS LAQUE BLANC 500 € TTC F + P	FENETRES ET/OU PORTES FENETRES ALU VOILETS ROULANTS ELECTRIQUES SUIVANT LE CAS	CHAUFFAGE SOL SECHE-SERVLETTE OU PAROI CHAUFFANGE ELECTRIQUE EN OPTION
WC SEPRE	CARRELAGES 90€ TTC FOURNITURE	VARIOVLIES + 2 COUCHE DE PEINTURES + CARRELAGES SUR MERO-BLOC 90 € TTC FOURNITURE	1 WC 1 LAVE-MAINS 1 MITIGEUR 1 MIROIR +1 ACCESSOIRE	PORTE AVEC CHAMBRANLES EN BOIS LAQUE BLANC 500 € TTC F + P	FENETRES ET/OU PORTES FENETRES ALU VOILETS ROULANTS ELECTRIQUES SUIVANT LE CAS	
TERRASSES ET LOGGIAS ET BALCONS	CARRELAGES SUR DALLES SUR PLOTS AU CHOIX DU PROMOTEUR	SUIVANT DESCRIPTIF	1 ROBINET EXTERIEUR À PURGE AUTOMATIQUE POUR LES TERRASSES UNIQUEMENT EN OPTION		FENETRES ET/OU PORTES FENETRES ALU VOILETS ROULANTS ELECTRIQUES	
CAVES PRIVATIVES	CARRELAGES 60€ TTC FOURNITURE	BRIQUES REJOINTOYEES PEINTES		PORTES METALLIQUES A PEINDRE		

