

M37 urban
fine
living



CAHIER DES CHARGES

descriptif succinct
des travaux et
fournitures

EDITION DU 25.01.2021



PROMOTEUR

TAMTAM IMMO S.A
5, rue de Turi
L-3378 Livange
T : +352 661 49 88 03

MAÎTRE D'OUVRAGE

M37
5, rue de Turi
L-3378 Livange
T : +352 661 49 88 03

ARCHITECTE

MORENO
141, Rue de Hollerich,
L-1741 Luxembourg
T : +352 26 48 27 75

INGENIEUR STATIQUE

ICB Sàrl
30, avenue du Docteur Gaasch
L-4818 Rodange
T : +352 26 50 20 03

INGENIEUR TECHNIQUE

COORTECHS SA
3, rue Luxite
L-1899 Kockelscheuer
T : +352 26 52 28 80

BUREAU DE CONTROLE

SECOLUX
Association pour le contrôle de la Sécurité et de la Construction
1, rue de la Poudrerie
L-3364 Leudelange
T : +352 46 08 92 1

DOCUMENTATION ET VENTE

NEW IMMO S.A.
22, avenue du X Septembre
L-2550 Luxembourg
Tél. : +352 26 44 11 11
Email : info@newimmo.lu
Site internet : www.newimmo.lu

SOMMAIRE

NOTICE DESCRIPTIVE	5
1 PRELIMINAIRES	5
2 GENERALITES	5
2.1 Parties communes et parties privatives	5
2.2 Validité et limite du présent descriptif	6
3 CHARGES ET OBLIGATIONS	7
3.1 Charges du promoteur	7
3.2 Charges de l'acquéreur	7
3.3 Charges de la communauté des copropriétaires	7
3.4 Modification des prestations prévues	7
3.4.1 Général	7
3.4.2 Frais supplémentaires	8
3.4.3 Délais supplémentaires	8
3.4.4 Tierces entreprises	8
3.4.5 Choix	8
3.4.6 Moins-values	9
4 VENTE, ACTE NOTAIRE, RECEPTIONS	9
4.1 Révision des prix	9
4.2 Acte notarié	9
4.3 Réception	9
4.4 Modalité de paiement et charges	9
4.5 Délai Pénalités	9
4.6 Garantie d'achèvement	10
4.7 Divers	10
5 MODALITE DE PAIEMENT ET GERANCE	10
5.1 Plan de paiement	10
5.2 Gérance	11
6 DESCRIPTION DE LA NATURE DE L'OUVRAGE	11
6.1 Sous-sol 1 et 2	11
6.2 Rez-de-chaussée	11
6.3 Premier étage	11
6.4 Deuxième étage	11
6.5 Troisième étage	12
6.6 Quatrième étage	12
6.7 Standard énergétique	12
7 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	12
7.1 Infrastructure	12
7.1.1 Fouilles	12
7.1.2 Fondations	12
7.2 Murs et ossature	12
7.2.1 Murs du sous-sol	12
7.2.2 Murs de façades (aux divers niveaux)	13
7.2.3 Murs mitoyens	13
7.2.4 Murs porteurs à l'intérieur de l'habitation	13



7.2.5.	Murs et cloisons séparatifs entre appartements	13
7.2.6.	Cloisons de distribution dans les appartements	13
7.3	Planchers	13
7.3.1	Planchers sur étage courant	13
7.3.2	Planchers sous terrasse	13
7.3.3	Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés	13
7.3.4	Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts	13
7.4	Escaliers	13
7.5	Conduits de fumée et de ventilation	13
7.6	Chutes et grosses canalisations	14
7.7	Toitures	14
7.7.1	Charpentes, couvertures, étanchéités et accessoires	14
7.7.2	Souches de cheminées, ventilations et conduits divers	14
8	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	14
8.1	Sols et plinthes	14
8.1.1	Sols et plinthes des pièces principales : salon, salle à manger, cuisine, chambres	14
8.1.2	Sols et plinthes des pièces de services : bains et WC	14
8.1.3	Sols et plinthes des entrées, dégagements et escaliers privatifs	14
8.1.4	Sols des terrasses, balcons	14
8.2	Revêtements muraux	15
8.2.1	Revêtements muraux des pièces de services : bains et WC	15
8.2.2	Revêtements muraux dans autres pièces	15
8.3	Plafonds	15
8.3.1	Plafonds des pièces intérieures	15
8.3.2	Plafonds des terrasses et balcons	15
8.3.3	Sous-face des balcons et terrasses	15
8.4	Menuiseries extérieures	15
8.4.1	Fenêtres et portes fenêtres	15
8.4.2	Fenêtres de toiture	15
8.4.3	Porte de garage extérieure commune	15
8.5	Fermetures extérieures et occultations, protection solaire	16
8.6	Menuiseries intérieures	16
8.6.1	Huisseries et bâtis	16
8.6.2	Portes intérieures	16
8.6.3	Portes palières	16
8.6.4	Portes de placards	16
8.6.5	Portes des caves	16
8.6.6	Moultures et habillages	16
8.7	Serrurerie et garde-corps	16
8.7.1	Garde-corps et barres d'appui intérieure	16
8.7.2	Garde-corps extérieurs	17
8.8	Peintures, papiers, tentures	17
8.8.1	Peinture extérieure	17
8.8.2	Peinture intérieure	17
8.8.3	Peinture sur plafond	17
8.9	Equipements intérieurs	17
8.9.1	Equipements ménagers	17
8.9.2	Cuisine	17
8.9.3	Équipements sanitaires et plomberie	17
8.9.3.1	Distribution d'eau froide	17
8.9.3.2	Distribution d'eau chaude	17
8.9.3.3	Evacuations	17
8.9.3.4	Branchements en attente	17



8.9.3.5	Distribution du gaz	17
8.9.4	Appareils sanitaires et robinetterie	18
8.9.5	Équipements électriques	21
8.9.5.1	Type d'installation	21
8.9.5.2	Domotique	21
8.9.5.3	Équipements spécifiques de chaque pièce des parties habitables (Appartements)	22
8.9.6	Chauffage et ventilations	24
8.9.6.1	Températures	24
8.9.6.2	Appareils d'émission de chaleur des habitations	24
8.9.6.3	Unité de ventilation des habitations	24
8.9.6.4	Fonctionnement, distribution	24
8.9.6.5	Cuisine	25
8.9.7	Autres équipements	25
9	Équipements spécifiques des parties communes de l'immeuble	25
9.1	Locaux techniques et communs	25
9.2	Garage communs	Erreur ! Signet non défini.
9.3	Halls communs	25
9.4	Circulation du rez-de-chaussée et des étages	25
9.5	Circulation caves	25
9.6	Chauffage, cheminées et équipement du chauffage	25
9.6.1	Chaudière	25
9.6.2	Régulation	25
9.6.3	Pompes et brûleurs	25
9.6.4	Colonnes montantes	26
9.6.5	Compteurs de chaleur individuels	26
9.7	Service d'eau chaude	26
9.7.1	Production d'eau chaude	26
9.7.2	Réservoirs	26
9.7.3	Pompes	26
9.7.4	Comptage général	26
9.8	Téléphone, informatique	26
9.9	Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble	26
9.10	Ascenseur	26
9.11	Citerne de récupération des eaux de pluie	27
9.12	Alimentation en électricité	27
9.12.1	Comptages des services généraux	27
9.12.2	Photovoltaïques	27
9.12.3	Branchements et comptages particuliers	27
10	PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE	27
10.1	Hall d'entrée de l'immeuble, couloir et circulations aux étages	27
10.1.1	Sols	27
10.1.2	Parois	27
10.1.3	Plafonds	27
10.1.4	Portes d'accès et système de fermeture	27
10.1.5	Boîte aux lettres	27
10.1.6	Chauffage	27
10.1.7	Équipement électrique	28
10.2	Paliers	28
10.2.1	Sol des paliers	28
10.2.2	Parois	28
10.2.3	Plafonds	28
10.2.4	Escaliers	28



10.2.5	Sous-face de la paillasse d'escalier, peinture latex _____	28
10.3	Locaux communs _____	28
10.3.1	Chaufferie _____	28
10.3.2	Local compteurs _____	28
10.3.3	Aires de circulation sous-sol _____	28
10.3.4	Local poubelles et poussettes/vélos _____	28
11	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES _____	29
11.1	Voirie et parking _____	29
11.1.1	Voirie d'accès _____	29
11.1.2	Trottoirs _____	29
11.2	Circulations des piétons _____	29
11.2.1	Chemin d'accès aux entrées, rampes, cours _____	29
11.3	Espaces verts _____	29
11.4	Aire de jeux et équipements sportifs _____	29
11.5	Eclairage extérieure _____	29
11.6	Clôtures _____	29
11.7	Réseaux divers _____	29
11.7.1	Eaux _____	29
11.7.2	Electricité _____	29
11.7.3	Gaz _____	30
11.7.4	Egouts _____	30
11.7.5	Epuration des eaux _____	30
11.8	Drainage du terrain _____	30
11.9	Evacuation des eaux de pluie et ruissellement _____	30
11.10	Nettoyage _____	30



NOTICE DESCRIPTIVE

1 PRELIMINAIRES

L'objet de la présente notice descriptive, prévue à l'article 1605-1 du Code-Civil, et formant un ensemble avec le contrat de vente respectivement de construction ainsi qu'avec les plans de construction annexés à l'acte de vente, est de décrire l'exécution et la finition du local vendu et de l'immeuble dans lequel il se trouve. Elle a été établie conformément au règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant son contenu.

Toute modification à la présente notice doit être notifiée par écrit et à part.

Les détails, tels que teintes et formes des façades, fenêtres, balcons, terrasses et autres agencements des représentations graphiques de la présente brochure ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuels.

Les plans repris dans la présente brochure ne peuvent être considérés comme définitifs et contractuels qu'après réception de toutes les autorisations administratives requises et après études définitives des installations techniques. Ces modifications éventuelles ne peuvent donner lieu à réclamation de la part de l'acquéreur.

2 GENERALITES

2.1 Parties communes et parties privatives

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

aux parties communes.

aux parties privatives.

Les parties communes appartiennent nécessairement à tous les copropriétaires pour une fraction indivise et sont délimitées des parties privatives suivant les plans de construction et les plans du cadastre vertical.

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

Les piliers, poutres, gaines et cheminées à l'intérieur des parties privatives (appartements, studios, caves, etc.) sont à considérer comme parties communes et pourront subir des modifications (les dimensions et les formes, les emplacements et le nombre, etc.) suivant les impératifs et nécessités découlant des études statiques et techniques à réaliser. Ces modifications éventuelles qui ne nécessiteront pas d'accord préalable de la part de l'acquéreur, ne peuvent donner lieu à réclamation de la part de l'acquéreur.

Les épaisseurs des murs, l'emplacement et la section des piliers, poutres et linteaux ainsi que la hauteur des pièces (épaisseur de la dalle), sont indiqués sur les plans d'architecte sous réserve expresse de confirmation par les calculs d'un bureau d'études statiques.

Tout changement pourra être exécuté sans l'accord préalable de l'acquéreur, le plan de l'ingénieur ou du bureau d'études technique faisant foi.

Durant les travaux de construction, seul le Maître de l'Ouvrage pourra apporter des changements au niveau des quantités et des qualités relatives aux parties communes, s'il le juge nécessaire, dans l'intérêt général de l'immeuble. Aucun changement aux parties communes ne peut être envisagé par l'acquéreur d'une partie privative.

Les parties privatives seront la propriété exclusive des propriétaires du sol qui auront la possibilité, avec l'accord écrit du promoteur, de changer les parois intérieures selon leur souhait, mais dans la mesure où ils n'affectent ni la conception et structure portante, ni les gaines techniques et cheminées.

Les études statiques, thermiques et celles des autres équipements techniques seront confiées, pour autant que nécessaire, à des hommes de l'art, possédant les qualifications et expériences reconnues.



2.2 Validité et limite du présent descriptif

La présente description et les plans sont complémentaires. Sont néanmoins à considérer comme exécutoires seules les données reprises par le présent cahier des charges. Par exemple les installations techniques et autres mobiliers (armoires, vestiaires, cuisines, etc.) et les décorations et plantations inscrites dans le plan, ne le sont qu'à titre indicatif, à moins d'être expressément décrits et énumérés ci-après dans le présent cahier des charges.

Il est expressément convenu entre parties que tous les travaux décrits dans le présent cahier des charges et faisant partie de l'acte notarié, seront à exécuter obligatoirement par l'intermédiaire du promoteur et ne peuvent en aucun cas, ni partiellement, ni complètement, lui être retirés et exécutés par l'intermédiaire de l'acquéreur.

Les acquéreurs seront convoqués en temps utile par le promoteur pour déterminer de commun accord les agencements et équipements prévus dans la description spécifique qui suit, comme p.ex. :

L'emplacement des cloisons intérieures non portantes,
L'emplacement, le type et la couleur des appareils sanitaires et accessoires,
Les emplacements des prises et points électriques, informatique et internet,
Les revêtements de sols et les revêtements muraux,
Le type des menuiseries intérieures (portes),
L'emplacement des attentes pour la cuisine (éléments et appareillages de cuisine non fournis, ni installés)

Remarque importante :

Le client est tenu d'acquiescer une réserve d'environ 7% de chaque type de revêtement posé, en vue de palier à une cessation de production de ces derniers. Cette réserve sera à stocker par l'acquéreur.

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 en question.

Toutes les conventions et promesses orales sont à considérer comme nulles et non avenues, si elles ne sont pas confirmées par écrit par le promoteur.

La description et la configuration des lots sont faites sous réserve expresse que les autorités compétentes ne demandent pas de changements aux autorisations actuellement octroyées.

Les installations techniques se basent sur les règlements et/ou prescriptions en vigueur au moment de l'obtention de l'autorisation de construire. Au cas où ces règlements et/ou prescriptions changeraient avant la réception/remise des clés et que le promoteur serait contraint d'adapter les installations visées à ces nouveaux règlements et/ou prescriptions, l'acquéreur devra en supporter les frais complémentaires éventuels. Ceci vaut autant pour les parties privatives que pour les parties communes.

Au cas où des raisons commerciales ou techniques imposeraient un aménagement plus fonctionnel ou plus approprié d'un ou de plusieurs lots non encore vendus, le promoteur se réserve le droit de procéder aux modifications nécessaires, ceci sans l'accord préalable des autres copropriétaires et sans engagement quant à la destination qui serait réservée ultérieurement aux lots réaménagés, mais sous condition que la conception générale de l'ouvrage ne soit pas affectée par ces modifications.

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.

Il ne pourra résulter de ces modifications ni plus-value, ni moins-value pour les autres copropriétaires.



3 CHARGES ET OBLIGATIONS

3.1 Charges du promoteur

Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier lot. A partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété.

Les frais de l'assurance décennale

Les frais de la garantie bancaire d'achèvement et de remboursement pour la période de construction prévue.

Les taxes des autorisations de bâtir.

Les taxes du raccordement principal du bâtiment comme p.ex. eau, canalisations, électricité, téléphone, antenne, gaz, chauffage urbain, etc. (suivant les alimentations spécifiques prévues)

Les frais du nettoyage final avant réception (le nettoyage final soigné des parties privatives incombe à chaque acquéreur)

Les frais pour le chauffage et d'électricité de l'immeuble pendant la construction,

3.2 Charges de l'acquéreur

L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié pour la quote-part relative aux lots acquis.

Les frais d'installation et de raccordement des compteurs individuels privatifs (eau, électricité, chauffage, etc.) même si les frais pour ces raccordements sont facturés au, et avancés par le promoteur, ce dernier les refacturera de plein droit à l'acquéreur.

Les frais du raccordement privatif à l'antenne collective.

Les frais du raccordement privatif au réseau des P&T.

En cas de changements accordés dans la partie privative d'un acquéreur, les frais et honoraires y relatifs.

Le nettoyage final et soigné

3.3 Charges de la communauté des copropriétaires

Sous le régime de la copropriété à partir du jour de la première réception ou de l'occupation du premier lot, même si les travaux de parachèvement ne seraient pas encore complètement achevés, sont à charge :

Toutes les taxes (taxes communales et autres),

Les primes d'assurances,

Les frais de toute nature des parties communes (nettoyage, entretien ...),

Les frais communs pour chauffage, eau, électricité et autres ainsi que les frais d'installation et de location éventuelle des compteurs à chaleur, compteurs d'eau chaude et froide et autre.

Les frais d'aménagement (si non prévus dans la présente notice descriptive) et l'entretien des extérieurs (plantations et arrosage, salage, déneigement, luminaires servant à l'éclairage extérieur, ...), calculés, répartis et supportés au prorata des millièmes de chaque copropriétaire.

3.4 Modification des prestations prévues

3.4.1 Général

Chaque acquéreur peut choisir pour son lot privatif d'autres matériaux de finition en remplacement de ceux prévus dans la présente notice descriptive et apporter des changements à l'intérieur de son lot dans les limites des possibilités techniques et sous réserve que ces changements n'affectent en rien la structure portante et l'aspect extérieur du bâtiment.

Durant la période de construction, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement supplémentaire dans l'exécution des parties privatives sans l'accord écrit préalable du promoteur.

Dans tous les cas chaque acquéreur d'un lot privatif désirant procéder à des modifications devra en avvertir par écrit le promoteur et devra obtenir l'accord écrit préalable de ce dernier. L'architecte ou le promoteur ou toute autre personne désignée par le promoteur dressera un devis des travaux de modifications à exécuter. Les travaux ne pourront être exécutés qu'à partir du moment où ce devis aura été signé « bon pour accord » par l'acquéreur ayant demandé les modifications. Le cas échéant, une avance sur les frais supplémentaires résultant des modifications en question pourra être demandée par le promoteur à l'acquéreur.



3.4.2 Frais supplémentaires

L'acquéreur doit supporter tous les frais supplémentaires qui découleraient de ces changements y compris les frais d'étude à réaliser par l'architecte et éventuellement par les ingénieurs techniques ou statiques. Le promoteur informera l'acquéreur du mode de règlement des frais supplémentaires en question. Aucune réception respectivement remise de clefs ne pourra avoir lieu avant le paiement par l'acquéreur de tous les frais y compris les frais supplémentaires pour les modifications demandées par lui.

Tous travaux et fournitures supplémentaires respectivement tous frais supplémentaires résultants de transformations et/ou modifications commandées par l'acquéreur, seront facturés directement soit par le promoteur, soit par les firmes concernées soit par l'entreprise générale à l'acquéreur.

3.4.3 Délais supplémentaires

Afin que l'exécution des travaux respectivement le timing des travaux établi par l'architecte et le promoteur ne soit pas perturbé ou retardé, toute demande de changement doit être présentée par écrit en temps utile et l'accord de l'acquéreur devra intervenir dans les délais fixés à ce moment par l'architecte ou par le promoteur, étant donné que les travaux ne seront exécutés qu'à partir du moment où l'acquéreur aura signé le devis « bon pour accord ».

Pour tous travaux de modifications commandés par l'acquéreur, le promoteur ne pourra en aucun cas être rendu responsable des retards éventuels dans la finition du lot.

Au cas où l'acquéreur désire procéder à un choix de matériaux et/ou d'installations techniques et/ou d'agencements quelconques autres que ceux prévus dans l'exécution standard du présent cahier des charges, il accepte d'office et sans que le promoteur n'ait besoin de le lui notifier à chaque fois, que les délais supplémentaires générés directement ou indirectement par les choix en question, feront augmenter le délai global fixé à l'acte notarié, de plein droit. Ces augmentations de délais s'appliquent aussi bien pour :

Les délais de présentation et de confirmation des offres à ce sujet,
Les délais de livraisons des matériaux, équipements et agencements choisis,
Les délais de pose et/ou d'installation des matériaux, équipements et agencements choisis,
Les délais complémentaires à respecter éventuellement pour la suite des autres travaux.

3.4.4 Tierces entreprises

Tous les travaux supplémentaires et/ou de modifications exécutés dans les parties privatives de l'acquéreur avant la réception de ces parties, doivent obligatoirement être exécutés par les firmes et corps de métier contractés par le promoteur. L'acquéreur s'engage à attendre la prononciation du constat d'achèvement et la remise des clefs avant l'exécution de toute installation complémentaire par des corps de métiers et artisans étrangers à ceux mandatés ou contractés par le promoteur (p. ex. installation cuisine, placards, etc.)

Il a été convenu dès à présent que le non-respect de cette clause libère d'office et sans autre préavis le promoteur et l'architecte/ingénieur de sa responsabilité pour les dégâts causés par des tiers aux parties privatives de l'acquéreur et/ou aux parties communes de l'immeuble et/ ou aux parties privatives des autres copropriétaires. Au cas où des travaux seraient exécutés sans autorisation au nom et pour compte de l'acquéreur par des firmes non mandatées ou non contractées par le promoteur et ce avant la réception du lot, l'acquéreur décharge expressément le promoteur et l'architecte/ingénieur de toutes garanties quelconques relatives à tous les travaux exécutés.

3.4.5 Choix

Une invitation par courrier sera envoyée pendant les travaux afin que l'acquéreur puisse faire ses choix de finition intérieure (porte, revêtement de sol, revêtements muraux, ainsi que les appareils électriques, sanitaires et accessoires). La cuisine et les travaux de mobilier intérieurs ne sont pas prévues dans le prix de base mais l'acquéreur doit les choisir à la date convenue avec le promoteur pour ne pas bloquer l'entreprise de construction.

3.4.6 Moins-values

Toutes modifications apportées aux parties privatives sur l'initiative de l'acquéreur, entraînant ou provoquant des moins-values sur fournitures et travaux, ne peuvent en aucun cas donner lieu à des ristournes de la part du promoteur.

4 VENTE, ACTE NOTAIRE, RECEPTIONS

4.1 Révision des prix

Suivant l'évolution de la situation conjoncturelle, les prix sont révisibles suivant les variations du taux de la TVA ainsi que de l'indice de l'échelle mobile des salaires. En cas de variation de cet indice de 2,5 % et de ce taux, le prix respectivement les tranches du prix à échoir après cette variation subiront une adaptation proportionnelle.

4.2 Acte notarié

A l'acte notarié, l'acquéreur payera le prix de sa quote-part de terrain, les frais et honoraires d'architecte et d'ingénieurs et, le cas échéant, la quote-part des parties de la construction et du parachèvement déjà réalisées à ce moment en rajoutant le taux luxembourgeois de TVA en vigueur.

Les frais de l'acte notarié seront à charge de l'acquéreur.

4.3 Réception

La réception et la constatation de l'achèvement de la partie privative auront lieu sur invitation du promoteur. Elles seront consignées dans un procès-verbal de réception et de constat d'achèvement, signé par les deux parties (Art. 1601-7 du Code Civil).

4.4 Modalité de paiement et charges

La dernière tranche de paiement pour solde de tout compte, y compris les soldes d'éventuels travaux supplémentaires, doit être réglée au plus tard à la remise des clés qui pourra se faire conjointement avec la réception et le constat d'achèvement.

4.5 Délai pénalités

Le vendeur s'oblige à entreprendre la construction de l'immeuble et à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés dans un délai d'environ 30 mois maximum à partir du début des travaux de construction (hors travaux de démolition, blindage, terrassement), sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Le délai contractuel définitif sera fixé par l'acte de vente notarié. Il est convenu entre partie qu'en cas de dépassement du prédit délai pour une cause imputable au vendeur, celui-ci est tenu de payer à l'acquéreur, pour solde de tout compte, une indemnité maximum de cinquante euro (50,00 €) par appartement à deux ou nombre supérieur de chambres à coucher; de vingt-cinq euro (25,00€) par studio / appartement à une chambre à coucher, de un virgule cinquante euro (1,50 €) par garage et de un euro (1,00 €) par cave par jour ouvrable de retard postérieur au dernier jour du trimestre pendant lequel les ouvrages des lots privatifs vendus devaient être achevés.

Ne peuvent être pris en considération comme jours ouvrables :

Les samedis et dimanches ;

Les jours fériés et congés légaux ;

Sont considérées notamment comme causes légitimes de suspension du délai, tout événement extérieur contraignant le vendeur à suspendre ses travaux tels que par exemple cataclysmes, révolutions, guerres et leurs conséquences, grèves, lock-out, faillite, déconfiture, accidents de chantier, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes graves ou négligences graves imputables au promoteur), troubles résultant d'hostilités, pluies persistantes, gelées ou tout autre événement hors de la volonté ou de la faute du vendeur.



Il est bien entendu que le délai ci-avant précisé se rapporte exclusivement aux travaux faisant l'objet de la vente conclue entre le promoteur et l'acquéreur.

La suspension temporaire des travaux, résultant des événements qui précèdent, entraîne, de plein droit et sans indemnité, la prorogation du délai d'exécution initialement prévu pour une période égale à la suspension, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

4.6 Garantie d'achèvement

La garantie d'achèvement et/ou de remboursement sera fournie par le promoteur en conformité de l'article 1601-5 du Code Civil.

4.7 Divers

Les cotes et mesures inscrites dans les plans, sont des cotes de la maçonnerie brute non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et études. Une différence inférieure à 3 % entre les cotes et mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement. Des fissures dues au retrait normal et/ou à la dilatation des matériaux mis en œuvre ne peuvent donner lieu ni à des contestations ni à des demandes en dommages-intérêts ou à des suspensions des paiements de la part de l'acquéreur.

Le promoteur se réserve le droit d'apporter au projet de base des modifications de détail suivant nécessité et conditions d'avancement des travaux.

Après réception/remise des clés des parties privatives, les gênes et désagréments éventuels dus aux travaux encore en cours pour la finalisation de parties privatives d'autres propriétaires respectivement des parties communes ne peuvent en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement.

En cas de retard dans les paiements, le promoteur se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans les parties privatives de l'acquéreur concerné et de mettre les frais supplémentaires (p. ex. garantie bancaire, intérêts, suppléments pour reprise des travaux, etc.) à charge dudit acquéreur sans autre préavis.

L'acquéreur s'engage à adhérer aux règlements et réglementations ultérieurs concernant la participation à l'entretien ainsi qu'à toutes autres dépenses prévues au règlement de copropriété.

5 MODALITE DE PAIEMENT ET GERANCE

Les paiements seront effectués par tranches suivant plan de paiement ci-après, établi conformément à l'article 1601-9 du Code Civil. Les acquéreurs s'engagent à effectuer leurs versements au plus tard endéans les délais retenus à l'acte de vente, si non dans la quinzaine de la date de la demande d'acompte du promoteur. Passé ce délai les intérêts aux taux de 1% par mois seront portés en compte par le promoteur de plein droit sans autres formalités et sans préavis supplémentaires.

5.1 Plan de paiement

A l'acte notarié est payé : la quote-part terrain, les frais et honoraires d'architecte et d'ingénieurs et, au cas où les travaux auraient déjà été commencés, la quote-part (suivant plan de paiement ci-dessous) pour la partie de l'ouvrage déjà réalisée en rajoutant le taux luxembourgeois de TVA en vigueur.

Pour les travaux non encore réalisés au moment de l'acte de vente, les tranches sont payables au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon plan de paiement ci-dessous, à savoir :

- 7% du prix total des constructions, lors des travaux de terrassement
- 8% du prix total des constructions, lors des travaux de fondation
- 8% du prix total des constructions, lors du coulage de la dalle couvrant le deuxième sous-sol
- 7% du prix total des constructions, lors du coulage de la dalle couvrant le premier sous-sol
- 4% du prix total des constructions, lors du coulage de la dalle couvrant le rez-de-chaussée
- 4% du prix total des constructions, lors du coulage de la dalle couvrant le 1er étage



4% du prix total des constructions, lors du coulage de la dalle couvrant le 2e étage
4% du prix total des constructions, lors du coulage de la dalle couvrant le 3e étage
4% du prix total des constructions, lors du coulage de la dalle couvrant le 4e étage
10% du prix total des constructions, lors des travaux d'étanchéisation de toiture
10% du prix total des constructions, lors des travaux de pose de menuiserie extérieure
10% du prix total des constructions, lors des travaux d'installations techniques
5% du prix total des constructions, lors des travaux de plâtrerie
5% du prix total des constructions, lors des travaux de chape et des revêtements de sol
5% du prix total des constructions, lors des travaux de peinture
5% du prix total des constructions, lors de la remise des clés

5.2 Gérance

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 la première année à partir de la première remise des clés. Ceci de manière à mener à bon et meilleur terme possible la fin du chantier.

Les frais relatifs à la gérance de l'immeuble sont à charge de la copropriété même si celle-ci est désignée par le promoteur. Il appartient aux copropriétaires de choisir, après cette année, 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.

6 DESCRIPTION DE LA NATURE DE L'OUVRAGE

6.1 Sous-sol 1 et 2

32 emplacements privatifs simples
30 caves
1 hall commun avec cage d'escaliers et ascenseur
1 local commun pour poubelles
1 local commun pour vélos
1 local commun pour poussettes
1 local chaufferie/technique
1 locaux raccordements
1 local ménage

6.2 Rez-de-chaussée

8 appartements à 1 chambre à coucher avec terrasse et jardin privé
2 appartements traversant 3 façades à 2 chambres à coucher avec terrasse
1 hall commun avec cage d'escaliers et ascenseur
1 accès pompiers

6.3 Premier étage

2 appartements à 1 chambre à coucher avec balcon
2 appartements traversant 3 façades à 2 chambres à coucher avec deux balcons
2 appartements orienté parc privé à 2 chambres à coucher avec terrasse panoramique
1 hall commun avec cage d'escaliers et ascenseur
1 accès pompiers

6.4 Deuxième étage

2 appartements à 1 chambre à coucher avec balcon
2 appartements traversant 3 façades à 2 chambres à coucher avec deux balcons
2 appartements orienté parc privé à 2 chambres à coucher avec terrasse panoramique
1 hall commun avec cage d'escaliers et ascenseur



1 accès pompiers

6.5 Troisième étage

2 appartements à 1 chambre à coucher avec balcon
2 appartements traversant 3 façades à 2 chambres à coucher avec deux balcons
2 appartements orienté parc privé à 2 chambres à coucher avec terrasse panoramique
1 hall commun avec cage d'escaliers et ascenseur
1 accès pompiers

6.6 Quatrième étage

2 penthouse à 4 chambres à coucher avec terrasse et balcons
1 Hall commun avec cage d'escaliers et ascenseur

6.7 Standard énergétique

L'immeuble est conçu et construit suivant le standard énergétique « passif » correspondant à une classe « AAA » du passeport énergétique et conforme au Règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 et suivant MEMORIAL A — N° 221 du 14 décembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation. L'immeuble sera éligible suivant le Règlement grand-ducal modifié du 12 décembre 2012 instituant un régime d'aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables.

Le règlement sus visé prévoit que « pour un immeuble à appartements, un seul dossier de demande est à soumettre à l'Administration de l'environnement ».

Dans cette optique, le promoteur se chargera d'introduire ce dossier unique et restera bénéficiaire des aides éventuellement allouées, aides desquelles il a été, sur base des règlements sus visés, tenu compte lors de l'établissement du prix de vente des différents lots de l'immeuble.

7 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

7.1 Infrastructure

7.1.1 Fouilles

Comprend le terrassement des terres et de la roche, y compris blindage, selon les besoins de l'implantation de l'immeuble ainsi que l'évacuation des terres excédentaires.

7.1.2 Fondations

Semelles en béton armé et dalle au sol respectivement radier général, suivant nature du sol, les besoins de l'implantation de l'immeuble et suivant les calculs et indications du bureau d'ingénieur (génie civil, statique).

7.2 Murs et ossature

7.2.1 Murs du sous-sol

Murs périphériques et murs pignons mitoyens

Construction :

Voiles en béton armé et/ou prémurs en béton et/ou blocs en béton lourd, ou autres, suivant nécessités statiques, plans d'architectes et indications de l'ingénieur.

Finition extérieure :

Pour la partie enterrée, soit en béton étanche, soit avec une étanchéité contre terre à base de bitume avec protection de l'étanchéité avec un matelas drainant vertical type Enkadrain ou équivalent, suivant étude et nécessité technique.



Isolation thermique suivant concept et calcul énergétique.

7.2.2. Murs de façades (aux divers niveaux)

Construction : idem murs des sous-sols.

Finition extérieure : Façade ventilée en brique avec isolation suivant l'étude et le concept énergétique, respectivement certaines surfaces extérieures avec un autre revêtement éventuel suivant choix du promoteur et de l'architecte.

Les couleurs et les matériaux indiqués sur les plans et vues de la brochure de vente ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuels.

7.2.3. Murs mitoyens

Sans objet.

7.2.4. Murs porteurs à l'intérieur de l'habitation

Construction : voiles en béton armé et/ou prémurs en béton et/ou briques de ciment et/ou blocs de béton lourd, cloisons en briques de ciment, ou blocs de béton, suivant nécessités statiques, plans d'architectes et indications de l'ingénieur.

7.2.5. Murs et cloisons séparatifs entre appartements

Construction : voiles en béton armé et/ou prémurs en béton et/ou briques de ciment et/ou blocs de béton lourd, cloisons en briques de ciment, ou blocs de béton plein épaisseur 24 cm, suivant nécessités statiques, plans d'architectes et indications de l'ingénieur.

7.2.6. Cloisons de distribution dans les appartements

Les cloisons entre pièces principales dans l'appartement sont en maçonnerie, d'une épaisseur de 11,5 cm, respectivement 17,5/24 cm suivant nécessité statique. Enduit plâtre respectivement enduit au mortier de ciment pour les salles de bains.

7.3 Planchers

7.3.1 Planchers sur étage courant

Dalles en béton coffré, armées et coulées sur site selon les indications du bureau d'études statiques, éventuellement prédalles. Composé d'une pré-chape, isolation phonique, isolation thermique, chape flottante et revêtement de sol.

7.3.2 Planchers sous terrasse

Dalles en béton armées et coulées sur site et/ou prédalles, prescriptions et épaisseurs définies par le bureau d'études statiques. Équipées d'une membrane bitumineuse (ou équivalent) pour l'étanchéité et d'une isolation thermique.

7.3.3 Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés

Idem 7.3.1

7.3.4 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Dalles en béton coffré, armées et coulées sur site selon les indications du bureau d'études statiques. Composé d'une pré-chape, chape et d'un revêtement de sol.

7.4 Escaliers

Béton armé ou préfabriqué selon les calculs de stabilité.

7.5 Conduits de fumée et de ventilation



Conduits de ventilation et de fumée suivant les prescriptions en vigueur.

7.6 Chutes et grosses canalisations

Ecoulements de canalisation :

En matière synthétique du type insonorisés (type Skolan Db ou similaire et équivalent), suspendus à nu sous plafond ou sur murs des sous-sols ; aux étages d'habitation, posés suivant possibilités/contraintes techniques dans les gaines techniques et dans les chapes, sinon suspendus sous plafond, isolées (si nécessaire techniquement) et habillés par un caisson respectivement un faux-plafond suivant contraintes techniques au choix du promoteur.

Les gainages éventuels de tuyauteries ou autres seront exécutés en panneaux MDF ou en plaques de plâtres respectivement maçonnées, aptes à recevoir le revêtement du support sur lequel ils seront montés.

7.7 Toitures

7.7.1 Charpentes, couvertures, étanchéités et accessoires

Charpente : Néant

Couverture et étanchéités : système classique d'étanchéité en matière bitumineuse multicouche ou système de toiture inversée ou bâche système « ALWITRA », recouverte par un géotextile et une couche de gravier.

Isolation thermique : Suivant calcul et concept énergétique, en PU ou similaire avec pare-vapeur suivant nécessité.

Étanchéité et accessoires : idem 7.7.1

7.7.2 Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Couvre-murs et accessoire en zinc ou aluminium au choix du promoteur.

8 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

Tous les prix annoncés s'entendent hors TVA. Dans le cas où le client choisirait une combinaison fourniture-pose plus onéreuse que celles proposée par le promoteur (en tout ou en partie), un décompte en plus sera fait en fonction du choix du client. Des plinthes assorties sont prévues partout où un revêtement est prévu.

8.1 Sols et plinthes

Les revêtements de sol retenus par l'acquéreur doivent être compatibles avec le système de chauffage au sol étudié par l'Ingénieur Technique.

8.1.1 Sols et plinthes des pièces principales : salon, salle à manger, cuisine, chambres

Carrelages ou parquet suivant gamme du promoteur. Valeur fourniture de 80€/m² HTVA. Pose droite jusqu'à 60/60cm collée sur chape de finition y compris isolation acoustique de type Isolgamma ou similaire, posée sous-chape. Plinthes assorties à concurrence d'une valeur de 15€/ml HTVA.

8.1.2 Sols et plinthes des pièces de services : bains et WC

Carrelages ou parquet suivant gamme du promoteur. Valeur fourniture de 80€/m² HTVA. Pose droite jusqu'à 60/60cm collée sur chape de finition y compris isolation acoustique de type Isolgamma ou similaire, posée sous-chape. Pas de plinthes dans la SDB et le WC recevant de la faïence murale.

8.1.3 Sols et plinthes des entrées, dégagements et escaliers privés

Idem 8.1.1

8.1.4 Sols des terrasses, balcons



Revêtement en dalle de céramiques 60X60 cm d'une épaisseur de l'ordre de 2 cm posé sur plots, type et couleur au choix du promoteur et de l'architecte.

8.2 Revêtements muraux

8.2.1 Revêtements muraux des pièces de services : bains et WC

Carrelage à hauteur de plafond sur tout le pourtour suivant collection du promoteur jusqu'à concurrence de 60,00€/m² HTVA pour fourniture. Pose droite (faïence ou grès) rectifié ou non rectifié de format 20/20cm, 25/33cm, 30/60 ou 60/60 collée sur enduit ciment.

Le carrelage mural des WC peut être remplacé par une tapisserie du type Varioflies ou similaire revêtu de deux couches de peinture latex, teinte claire sans supplément ni moins-values.

8.2.2 Revêtements muraux dans autres pièces

Fibre de verre lisse type Varioflies ou similaire avec peinture latex à dispersion selon le concept de l'architecte en accord avec le promoteur.

8.3 Plafonds

8.3.1 Plafonds des pièces intérieures

Une finition en enduit au plâtre ou un faux-plafond en plaques de plâtre sur ossature métallique, suivant contraintes techniques et au choix du promoteur.

8.3.2 Plafonds des terrasses et balcons

Isolation thermique, si nécessaire, selon le calcul énergétique. Finition ou choix du promoteur et l'architecte

8.3.3 Sous-face des balcons et terrasses

Finition selon le choix du promoteur.

8.4 Menuiseries extérieures

8.4.1 Fenêtres et portes fenêtres

Fenêtre oscillo-battante en alu-alu de dimensions selon les plans.

Le nombre ou type de vantaux et couleur sont au choix de l'architecte et du promoteur.

Triple vitrage, selon les besoins thermiques. Quincaillerie de première qualité.

Ni la nature, (fenêtre, porte fenêtre, châssis fixe), ni la division du châssis, ni le type ne peuvent être modifiés par l'acquéreur.

La finition des tablettes extérieures est au choix de l'Architecte en cohérence avec l'architecture de l'immeuble.

8.4.2 Fenêtres de toiture

Suivant nécessité, coupole(s) de toiture.

8.4.3 Porte de garage extérieure commune

Porte enroulable ou sectionnelle de type « HÖRMANN » ou « NOVOFERM » ou similaire et équivalent, isolée le cas échéant, et/ou ajourée suivant concept de ventilation du garage. Ouverture par moteur commandé à distance et contact manuel à l'intérieur. Une commande à distance individuelle est prévue par emplacement. Sur demande, des commandes supplémentaires pourront être fournies moyennant supplément de prix.



8.5 Fermetures extérieures et occultations, protection solaire

Protection solaire extérieure par stores à lamelles : les fenêtres et portes fenêtres des living, chambres, cuisines, salles de bains sont équipées de stores à lamelles à manœuvre électrique avec un interrupteur par store ou groupe de stores fonctionnant sur un seul axe. Les stores à lamelles ne permettent pas d'obtenir une occultation complète de la pièce, vu les caractéristiques techniques de ces derniers. Les stores à lamelles sont en aluminium, suivant choix de l'architecte et du promoteur.

8.6 Menuiseries intérieures

8.6.1 Huisseries et bâtis

Sous-sol (partie garages, caves, locaux techniques, locaux communs)
Chambranles métalliques munis de peinture acrylique ou autres au choix du promoteur.

Rez-de-chaussée et étages (parties habitables)
Chambranles en bois, idem portes.

Portes palières
Chambranles des portes d'entrées des appartements en bois, finition idem portes palières.

8.6.2 Portes intérieures

Portes en panneaux compacts « RÖHRENSPAN » ou similaire et équivalent, finition au choix du client dans la gamme du fournisseur choisi par le promoteur.
Portes de type GARANT ou similaire, à batée avec serrure à clef « L » standard. Quincaillerie en inox, finition CEPAL ou laqué blanc, au choix de l'acquéreur.

8.6.3 Portes palières

Portes coupe-feu et coupe fumées EI 30-S anti effraction RC2. Classe climatique II suivant réglementation en vigueur, porte de 45mm avec le cadre massif et âme interne en aggloméré plein. Quincaillerie béquille et bouton de sécurité inox, judas, joint rétractable au niveau du seuil.
Serrure de sécurité sur pyramide des clés et reproduction uniquement par carte électronique via la gérance.
Clé unique pour l'appartement, la porte d'entrée, la boîte aux lettres et la cave. Fourniture de 6 clés par appartement.
Finition peinture ou contre-plaqué ; coloris côté commun au choix du promoteur et de l'architecte coloris côté privatif blanc, suivant possibilité technique, au choix de l'acquéreur moyennant supplément de prix, dimensions suivant plans.

8.6.4 Portes de placards

Les placards encastrés ou non restent à charge des propriétaires à l'exception du placard présent dans le hall d'entrée incluant les techniques (coffret électrique, collecteur chauffage de sol).
Ce placard est composé d'une tablette haute et d'une tringle, couleur blanc. Personnalisation du placard possible moyennant supplément à charge de l'acquéreur.

8.6.5 Portes des caves

Portes en bois CPL/HPL ou métalliques. Couleur au choix du promoteur.

8.6.6 Moulures et habillages

Néant.

8.7 Serrurerie et garde-corps

8.7.1 Garde-corps et barres d'appui intérieure



En tubes et barres d'acier, finition : deux couches de peinturey compris antirouille ou partiellement en inox ou entièrement en inox, au choix de l'architecte et du promoteur.

8.7.2 Garde-corps extérieurs

Garde-corps de terrasses suivant plan de l'architecte et au choix du promoteur

8.8 Peintures, papiers, tentures

8.8.1 Peinture extérieure

Teinte au choix du promoteur en accord avec l'architecte.

8.8.2 Peinture intérieure

Mise en œuvre d'une fibre de verre type Varioflies ou équivalent avec 2 couches de peinture latex ; teinte claire au choix de l'acquéreur.

8.8.3 Peinture sur plafond

Sont prévues deux couches de peinture latex à dispersion, teinte blanche.

8.9 Equipements intérieurs

8.9.1 Equipements ménagers

Néant.

8.9.2 Cuisine

Les meubles de la cuisine et l'appareillage ménager sont à fournir par l'acquéreur.

Une alimentation en eau chaude et froide, ainsi qu'un tuyau d'évacuation, sont laissés en attente. Hotte de cuisine à charge de l'acquéreur. Celle-ci devra impérativement être du type hotte avec filtre à charbon actif pour les odeurs.

8.9.3 Équipements sanitaires et plomberie

8.9.3.1 Distribution d'eau froide

Tuyauterie en polyéthylène pour la distribution collective des appartements. Tuyauterie en polyéthylène pour la distribution individuelle des appartements.

8.9.3.2 Distribution d'eau chaude

Production d'eau chaude sanitaire centralisée en chaufferie.

Tuyauterie en polyéthylène pour la distribution individuelle des appartements.

8.9.3.3 Evacuations

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

8.9.3.4 Branchements en attente

Les branchements égouts, eau froide et chaude pour évier, égout et eau froide pour lave-vaisselle sont prévus pour les cuisines selon plans fournis par les acquéreurs. Les plans de la cuisine 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-linge sont prévus dans l'appartement.

8.9.3.5 Distribution du gaz

Néant.

8.9.4 Appareils sanitaires et robinetterie

(Photos non contractuelles)

Les salles de bains seront équipées suivant les plans de vente.

L'acquéreur pourra néanmoins suivant possibilité technique choisir en remplacement de sa douche à l'italienne, la baignoire sans supplément ni moins-value. Aucune moins-value ne sera octroyée pour la suppression d'équipements sanitaires prévue dans les plans de vente.

Les sanitaires et salles d'eau seront équipés des éléments suivants

WC : Cuvette Suspendu RIMLESS et SOFTCLOSE VILLEROY & BOCH AVENTO – Blanc MAT



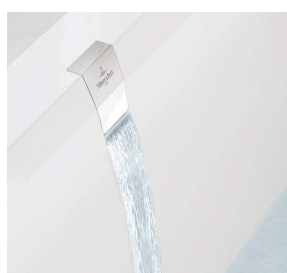
Plaque de commande : GEBERIT SIGMA 20 Blanc MAT et chromé brillant



Accessoires : VAN MARCKE VIGOR porte papier, chromé ou équivalent



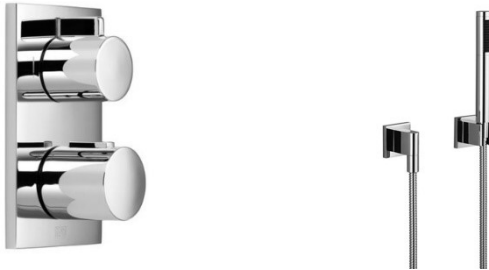
Baignoire : Baignoire 170x75 cm VILLEROY&BOCH COLLARO avec remplissage par le trop-plein – BLANC MAT,



Douche : Pomme de douche arrosoir à fixation murale DORNBRACHT – MEM/ IMO



Robinetterie encastrée : DORNBRACHT – MEM/ IMO



Paroi de douche : AQUACONCEPT – INOX CONCEPT



Revêtement de sol et évacuation à voir avec le carreleur

Lavabo : Meuble et vasque sans trou de robinetterie, Blanc Mat, emplacement et dimensions définis suivant plans de vente, soit 60 (L) x 50 (P) cm respectivement 120 (L) x 50 (P) cm – inclus 1 Tiroir – VAN MARCKE FIN by FALPER et FORTITUDO UNO, couleur sous-meuble au choix de l'acquéreur dans la gamme standard des couleurs du fabricant.



Robinetterie encastrée : DORNBRACHT MEM – Chromé



Miroir : VAN MARCKE LUNA avec éclairage Led direct et indirect inclus interrupteur sensor, emplacement et dimensions définis suivant plans de vente, soit 60 (L) x 90 (H) cm respectivement 120 (L) x 60 (H) cm



Lave-mains : Meuble et vasque DETREMMERIE NO LIMIT de dimensions 40 (L) x 22 (P) cm



Robinetterie lave-mains : GROHE UNIVERSAL – Chromé – uniquement eau froide



Miroir lave-mains : 40 (L) x 50 (H) cm



Accessoires : VAN MARCKE VIGOR Crochet, chromé (1 par lave-mains, 1 par meuble lavabo de 60 cm et 2 par meuble lavabo de 120 cm)



L'acquéreur sera invité à donner par écrit, en temps utile et sur demande du promoteur, les choix arrêtés auprès du fournisseur défini par le promoteur.

Au cas où il envisagerait un autre choix de modèle ou de fourniture, un décompte sera établi pour validation préalable par l'acquéreur avant la réalisation. Aucune moins-value ne sera octroyée en cas de modification des équipements sanitaires.

8.9.5 Équipements électriques

8.9.5.1 Type d'installation

Les installations électriques répondront aux exigences et prescriptions des normes en vigueur et de la compagnie distributrice qui en fera la réception. Un tableau de sous distribution privative sera installée dans chaque appartement. Installations des gaines et câbles, encastrée dans les appartements, apparente pour les sous-sols dans les garages, caves, locaux techniques et locaux communs.

Les taxes et frais de raccordement privatif au réseau électrique sont à charge de l'acquéreur même si ces travaux sont exécutés par l'électricien mandaté par le promoteur et que ce dernier doit en faire l'avance.

Puissance à desservir :

Courant triphasé 230/400V, installation encastrée sauf aux sous-sols dans les garages, caves, locaux techniques et locaux communs. Mise à terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre équipotentielle. Puissance min. de 40A par unité d'appartement avec coffret de distribution de 32A dans chaque appartement.

Comptage : tableau(x) à compteurs suivant normes en vigueur et prescriptions de la compagnie distributrice, installé(s) dans le local compteurs prévus. Un emplacement compteur individuel par lot.

8.9.5.2 Domotique

La domotique est une technologie qui assure le contrôle des différents installations techniques apportant des solutions permettant de répondre aux besoins de confort, de centralisation des commandes et de sécurité.

Notre équipement est basé sur le protocole internationale KNX offrant les fonctionnalités suivantes :

La gestion via écran tactile

La gestion du chauffage.

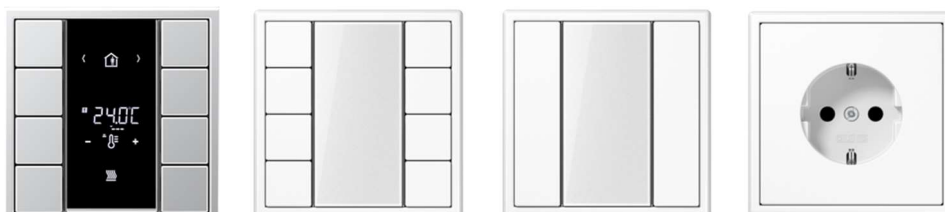
La gestion des stores à lamelles.



La gestion de l'éclairage.
La gestion de la porte d'entrée via le vidéo-parlophone.
Le vidéo-parlophone intégré.
Les scénarios de commandes prédéfinis.

8.9.5.3 Équipements spécifiques de chaque pièce des parties habitables (Appartements)

Les prises de courant et interrupteurs de type « Jung LS 990 » en blanc et/ou équivalent selon le choix du promoteur et de l'architecte.



Les équipements des différentes pièces sont les suivants :
Pour toutes les pièces dont les fenêtres sont équipées de stores, un point de commande d'ouverture et de fermeture pour les stores par fenêtre.

Hall privatif

Écran domotique avec vidéo-parlophone couleur, ouvre-porte électrique pour actionner la gâche électrique de la porte d'entrée principale du rez-de-chaussée



2 points de commande pour 1 point lumineux.
1 prise de courant 230V.
1 thermostat d'ambiance

Séjour

2 points de commande pour 1 point lumineux.
1 point de commande pour 2 point lumineux.
5 prises de courant 230V.
1 prise double 230V.
1 prise double informatique RJ45.
1 prise TV/Radio
1 thermostat d'ambiance



Cuisine

1 point de commande pour 1 point lumineux pour plafonnier ou branché séparément moyennant un interrupteur.
1 prise double de courant 230V à hauteur du plan de travail
1 prise de courant triphasé pour la cuisinière électrique 400V.
1 prise de courant pour le lave-vaisselle 230V
1 prise de courant pour le réfrigérateur 230V
1 prise de courant pour le four 230V
1 prise de courant pour le la hotte 230V
1 prise de courant pour le micro-ondes 230V
1 thermostat d'ambiance si cuisine fermée sinon pilotage par le thermostat d'ambiance du living (1 seule zone de régulation)
1 alimentation directe pour éclairage meubles de cuisine

Chambres à coucher enfant

2 points de commande pour 1 point lumineux.
1 prise double de courant 230V
1 prise de courant simple 230V
1 prise double informatique RJ45
1 prise TV/Radio
1 thermostat d'ambiance

Chambres à coucher parental

3 points de commande pour 1 point lumineux.
2 prises doubles de courant 230V
1 prise de courant simple 230V
1 prise double informatique RJ45
1 prise TV/Radio
1 thermostat d'ambiance

Salle de bain

2 points de commande pour un point lumineux (plafonnier) et un miroir éclairé
1 prise double de courant 230V
1 prise de courant simple 230V pour le sèche-serviettes
1 thermostat d'ambiance

WC séparé

1 point de commande pour 1 point lumineux (plafonnier)
1 prise de courant simple 230V

Balcons et terrasses

1 point de commande pour une prise commandée par balcon ou terrasse (modèle au choix du promoteur et architecte).
Prise de courant 230V étanche. Afin de préserver l'architecture de l'immeuble et l'étanchéité de la façade, il n'est pas possible d'installer des points lumineux en façade. L'éclairage des balcons et terrasses peut être réalisé par un luminaire sur pied à charge de l'acquéreur et alimenté par la prise commandée.

Internet, télévision

Une prise RJ45 et une prise TV/Radio (câble coaxial) sont prévues dans le séjour et les chambres.



8.9.6 Chauffage et ventilations

8.9.6.1 Températures

Températures minimales prévues dans les diverses pièces pour une température extérieure de -12°C :

Hall:	20°C
Séjour:	20°C
Cuisine:	20°C
Chambres :	20°C
Bains :	24°C
WC :	20°C

8.9.6.2 Appareils d'émission de chaleur des habitations

Séjour, hall, cuisine, salle de bain, salle de douche, et chambres, chauffage par rayonnement de sol.
Régulation individuelle de la température par thermostat dans chaque pièce de type JUNG ou similaire.
Halls, escaliers et couloirs communs : au besoin, suivant concept énergétique et études réalisées

Pour les salles de bains/salle de douche, radiateur sèche-serviette électrique, modèle Décotivo Quatre



8.9.6.3 Unité de ventilation des habitations

Suivant étude technique, il est prévu une unité de ventilation mécanique contrôlée (VMC) à manœuvre électrique, à double flux avec récupération de chaleur à haut rendement. L'installation se fera dans chaque appartement, soit dans un local technique commun, suivant possibilités et études techniques.

8.9.6.4 Fonctionnement, distribution

En principe, l'air vicié est extrait au niveau de la cuisine, des salles de bains et des WC, tandis que l'air frais extérieur est amené dans le séjour et les chambres à coucher respectivement les autres pièces habitables. Pour garantir une circulation efficace des flux d'airs, un interstice doit subsister en-dessous des portes intérieures.

La distribution de l'air vers et à partir des différentes pièces est assurée par des gaines en matière synthétique ou métallique non apparentes (dans la dalle en béton armé ou dans la chape ou sous les faux plafonds et/ou gaines) dans les pièces habitables.

Les bouches d'entrée et d'extraction de l'air sont placées soit au sol, soit aux murs soit aux plafonds des différentes pièces, suivant les indications du fabricant, de l'étude technique spécifique et des contraintes techniques de l'immeuble. La prise d'air frais et le rejet de l'air vicié à l'extérieur, se feront soit en façade, soit en toiture, par conduits individuels par appartement ou par conduits collectifs, suivant possibilités et études techniques.



8.9.6.5 Cuisine

Un conduit de ventilation pour l'évacuation directe de la hotte de cuisine vers l'extérieur n'est pas possible, vu qu'une évacuation directe vers l'extérieur n'est pas compatible avec le concept énergétique et l'étanchéité à l'air requise. La cuisine devra être équipée d'une hotte sans évacuation directe (filtres à charbon actif – Umluft-Dunstabzugshaube)

8.9.7 Autres équipements

Tout autre équipement souhaité par l'acquéreur et différent de celui listé précédemment devra être vu et discuté avec le fournisseur désigné par le promoteur et fera l'objet d'un éventuel supplément de prix.

9 Équipements spécifiques des parties communes de l'immeuble

9.1 Locaux techniques et communs

Point lumineux avec allumage simple, hublot ou réglette Led inclus (installation apparente)
Prises de courant simple 230V (installation apparente)

9.2 Garages communs

Points lumineux, inclus réglettes Led suivant étude technique, commande sur minuterie et/ou détecteur de mouvement (installation apparente) Éclairage de secours suivant nécessité et prescriptions des autorités.

9.3 Halls communs

Points lumineux Led, inclus appliques et/ou plafonniers suivant étude technique sur détecteur de mouvement
Éclairage de secours suivant nécessité et prescriptions des autorités.

9.4 Circulation du rez-de-chaussée et des étages

Points lumineux Led, inclus appliques et/ou plafonniers suivant étude technique sur détecteur de mouvement et/ou minuterie ; bouton poussoir de commande dans l'escalier et à côté de la porte d'accès, suivant besoin. 1 sonnette palière par appartement. Éclairage de secours suivant nécessité et prescriptions des autorités.

9.5 Circulation caves

Suivant étude technique, points lumineux Led, inclus réglettes Led et/ou hublots dans le couloir, branché sur détecteur de mouvement suivant étude technique (installation apparente)
Éclairage de secours suivant nécessité et prescriptions des autorités.

9.6 Chauffage, cheminées et équipement du chauffage

Circuits indépendants par appartement et reliés à des colonnes montantes avec retour à la chaufferie. Vannes d'isolement pour chaque appartement.

9.6.1 Chaudière

Chauffage urbain, dimensionnement suivant étude technique

9.6.2 Régulation

Régulateur automatique agissant suivant les conditions atmosphériques.

9.6.3 Pompes et bruleurs

Suivant étude et nécessité technique



9.6.4 Colonnes montantes

Tuyaux en acier galvanisé et/ou en matière synthétique (PE ou PP) sous gaine de protection desservant tous les appartements. Vanne d'isolement individuelle par appartement.

9.6.5 Compteurs de chaleur individuels

Enregistrement des calories par compteurs de chaleur individuels dans les gaines techniques accessibles à partir des communs ou posés dans les appartements (suivant possibilités techniques). Gabarits pour compteurs de chaleur prévus avec l'installation de base. Les compteurs sont à charge de la copropriété.

9.7 Service d'eau chaude

9.7.1 Production d'eau chaude

Production d'eau chaude centrale par boiler(s) ayant une puissance appropriée au nombre d'appartements.

9.7.2 Réservoirs

Néant

9.7.3 Pompes

Pompe de circulation d'eau chaude placé sur la tuyauterie de circulation d'eau chaude sanitaire (suivant étude technique).

9.7.4 Comptage général

Par compteur individuel dans les gaines techniques palières ou dans la partie privative pour l'eau chaude sanitaire, à charge de l'acquéreur.

Comptage général d'eau froide prévu à l'entrée du branchement principal de l'immeuble.

9.8 Téléphone, informatique

Câblage du local technique de la résidence jusqu'à chaque appartement. L'installation de la fibre optique est prévue par le promoteur à condition qu'il soit disponible pour la résidence.

Les taxes et frais de câblage et de raccordement privatif au réseau P&T sont à charge de l'acquéreur même si ces câblages sont exécutés par l'électricien mandaté par le promoteur et que ce dernier doit faire l'avance des frais de câblage et/ou des taxes de raccordement.

Installation en attente de raccordement par les POST. Câblage réalisé jusqu'aux appartements.

Possibilité de raccordement à une antenne collective. Des tubes précâblés sont amenés jusqu'aux appartements. Les abonnements et frais de raccordement privatifs sont à charge de l'acquéreur.

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

Un vidéo-parlophone couleur avec bouton poussoir pour ouvre-porte est prévu dans le hall des appartements ou le séjour, en liaison avec une caméra, prévue dans le hall d'entrée (SAS) du rez-de-chaussée ou à l'extérieur de l'immeuble. Une gâche à manœuvre électrique est installée dans la porte d'entrée principale du rez-de-chaussée.

9.10 Ascenseur

Un ascenseur électrique de charge adaptée desservant tous les niveaux est prévu. (Le nombre d'ascenseurs est défini par le concept architectural de l'ensemble de l'immeuble).

Portes automatiques de passage libre 80 cm.

Réception et mise en service par un organisme agréé.



9.11 Citerne de récupération des eaux de pluie

Une citerne de récupération des eaux de pluies est installée pour permettre l'arrosage du jardin.

9.12 Alimentation en électricité

9.12.1 Comptages des services généraux

Compteur séparé pour les parties communes.

9.12.2 Photovoltaïques

Une installation photovoltaïque est prévue en toiture pour alimenter et compenser partiellement les besoins électriques des parties communes.

9.12.3 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 disjoncteurs automatiques se trouvent dans le hall des appartements.

10 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

10.1 Hall d'entrée de l'immeuble, couloir et circulations aux étages

10.1.1 Sols

Pierre naturelle ou carrelages en grès Céram suivant choix du promoteur. Tapis paillason encastré dans le revêtement avec cadre en inox dans le hall d'entrée.

10.1.2 Parois

Fibre de verre lisse type Varioflies ou similaire avec peinture latex à dispersion selon le concept de l'architecte en accord avec le promoteur.

10.1.3 Plafonds

Deux couches de peinture. Teinte au choix du promoteur.

10.1.4 Portes d'accès et système de fermeture

L'immeuble sera équipé d'un système de fermeture centralisé (pyramide des clés) permettant l'ouverture de la porte d'entrée de l'appartement, de la porte d'accès de l'immeuble ainsi que de la cave privative et la boîte aux lettres avec la même clé.

Porte d'entrée avec serrure de sécurité et ouverture automatique à commander à partir des appartements. Vidéo-parlophone relié aux appartements, indicateurs lumineux et sonneries.

10.1.5 Boîte aux lettres

Ensemble mural de boîtes aux lettres individuelles (une par unité), type et position suivant concept architecturale et prescriptions de la POST et de la commune.

10.1.6 Chauffage

Suivant prescription de l'Ingénieur Technique.

10.1.7 Équipement électrique

Éclairage par plafonniers ou appliques en nombre suffisant. Modèle au choix du promoteur.

Commande par bouton poussoir ou par détecteur de présence.

Cage d'escaliers

10.2 Paliers

10.2.1 Sol des paliers

Idem 10.1.1

10.2.2 Parois

Idem 10.1.2

10.2.3 Plafonds

Idem 10.1.3

10.2.4 Escaliers

Marches et contremarches pierre naturelle ou carrelage grès Céram suivant choix du promoteur.

Limon gradiné et plinthes assorties. Garde-corps respectivement main-courante en acier, 2 couches de laque sur peinture antirouille.

10.2.5 Sous-face de la paillasse d'escalier, peinture latex

Idem 10.1.3

10.3 Locaux communs

10.3.1 Chaufferie

Murs et cloisons en blocs de béton ou béton armé ; Sol chape lisse ou carrelages standard ; Plafond en béton brut de décoffrage ; Porte métallique coupe-feu ; Équipement électrique comprenant un hublot étanche avec interrupteur et une prise de courant. Installation en apparent.

10.3.2 Local compteurs

Idem 10.3.1

10.3.3 Aires de circulation sous-sol

Dalle de sol en béton monolithe resp. Chape, à surface lissée Eclairage par réglettes led en nombre suffisant, commandé par minuterie et détecteur de mouvement. Installation en apparent Porte sectionnelle en acier laqué, motorisée. Commande par contacteur à clé sur potelet extérieur ou commande à distance suivant les choix de l'Ingénieur Technique. Feux d'avertissement, Ventilation naturelle ou mécanique suivant besoin de l'étude technique.

10.3.4 Local poubelles et poussettes/vélos

Murs et cloisons en béton coulé en place ou élément préfabriqué ou en brique ou en blocs de béton selon les plans de l'Ingénieur Statique.



Enduit en 2 couches en mortier de ciment ou rejointoyé au choix du promoteur.
Finition par peinture en 2 couches. Teinte au choix du promoteur.
Plafond en béton brut de décoffrage.
Dalle de sol en béton monolithique lissée ou chape à surface lissée au choix du promoteur.
Éclairage par réglette, commande par bouton poussoir ou détecteur de mouvement. Installation en apparent.

11 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

11.1 Voirie et parking

11.1.1 Voirie d'accès

La rampe d'accès du parking collectif au sous-sol des bâtiments sera en béton ou asphalte suivant choix de l'architecte.

11.1.2 Trottoirs

Ces équipements sont à charge du promoteur et sont réglés par convention spéciale avec la Ville de Luxembourg.

11.2 Circulations des piétons

11.2.1 Chemin d'accès aux entrées, rampes, cours

Les accès piétonniers seront exécutés en dallage ou pavés décoratifs en béton, au choix du promoteur.

11.3 Espaces verts

Aménagement suivant le choix de l'architecte / du promoteur et conformément au principe d'aménagement paysager du projet « M37 ».

Une tondeuse robot à gazon sera installée dans les espaces verts à l'arrière de la résidence pour garantir la propreté des lieux. (Hors jardin privatif).

11.4 Aire de jeux et équipements sportifs

Néant.

11.5 Eclairage extérieure

Les entrées du bâtiment seront éclairées par des luminaires sur minuterie / les haies ou clôtures / les potelets bordant les entrées, un éclairage est également prévu pour éclairer les extérieurs afin de garantir la sécurité et le confort.

11.6 Clôtures

Si besoin à charge de la copropriété.

11.7 Réseaux divers

11.7.1 Eaux

Branchement au réseau public par le service des eaux de l'Administration Communale.

11.7.2 Electricité

Branchement au réseau public par le concessionnaire CREOS.

11.7.3 Gaz

Néant.

11.7.4 Egouts

Raccordement des immeubles par tuyaux en PP ou PVC au réseau de canalisations de la Ville de Luxembourg.

11.7.5 Epuration des eaux

Néant (station d'épuration Communale).

11.8 Drainage du terrain

Selon les prescriptions du bureau d'étude des sols.

11.9 Evacuation des eaux de pluie et ruissellement

Caniveau avec grille galvanisée ou en fonte au choix du promoteur selon les prescriptions de l'Ingénieur Technique en accord avec les services de la Ville de Luxembourg.

11.10 Nettoyage

L'immeuble est livré dans un état propre. Le fin nettoyage final incombera aux propriétaires.

Luxembourg, le

Client(s)

Promoteur

