

CAHIER DES CHARGES

Immeuble d'habitation

Residence Genevo House

1

Rue Charles-Quint, 28
2380 Luxembourg

Résidence Genevo House

17 Appartements

du studio au penthouse
de **46 à 270 m²**




1 Penthouse
8 Appartements à 2 chambres
6 Appartements à 1 chambre
2 Studios

contact@myfield.lu

T. 621 43 80 77



Intervenants

| | | |
|---|--|---|
|  | <p><u>Vendeur / Promoteur</u></p> | <p>Myfield S.à.r.l. 84A, Val Sainte Croix L – 1370 Luxembourg www.myfield.lu</p> |
|  | <p><u>Architecte</u></p> | <p>CFArchitectes 38, Rangwée L – 2412 Luxembourg www.cfarchitectes.lu</p> |
| | <p><u>Architecte Paysagiste</u></p> | |
|  | <p><u>Bureau d'études stabilité & techniques spéciales</u></p> | <p>SIX Consulting & Engineering 3, rue de l'Industrie L – 8399 Windhof www.six-eng.eu</p> |
|  | <p><u>Bureau de contrôle</u></p> | <p>OGC 3, rue Auguste Collart L-3220 Bettembourg www.ogc.lu</p> |
|  | <p><u>Coordinateur de sécurité</u></p> | <p>GERI Management 198, rue Pierre Gansen L-4570 Differdange www.geri.lu</p> |
|  | <p><u>Constructeur</u></p> | <p>Jans Groupe 4, rue Tom L-9651 Eschweiler www.jans.lu</p> |

Préambule

Description de l'immeuble

Le présent cahier des charges porte sur la construction de la « Résidence Genevo House ». Cet immeuble est situé 28, rue Charles-Quint à L-2380 Luxembourg.

La résidence se compose de la manière suivante :

- Un parking couvert dont l'accès se fera par une rampe latérale au niveau R-1 avec un total de 11 parkings couverts.
L'accès au niveau R-2 se fera par un élévateur voitures. Le niveau R-2 contient 9 parkings couverts.
- Les caves des appartements se situent au niveau R-1 (appartement 01) et R-2 (pour les autres appartements)
- La buanderie se trouve au niveau R-2
- Les locaux techniques, le local poussettes et le local poubelles se trouvent au R-1
- Distribution d'appartements
 - o Rez de chaussée – 4 appartements
 - o Niveau R+1 – 4 appartements
 - o Niveau R+2 – 4 appartements
 - o Niveau R+3 – 4 appartements
 - o Niveau R+4 – 1 appartement

Les sous-sols comprennent l'ensemble des parkings couverts, les caves, le local poussette, le local poubelles et divers locaux communs comme locaux techniques (eau/gaz, électricité, chaufferie, P&T, antenne, local entretien).

La résidence s'inscrit en conformité avec les nouvelles normes énergétiques en vigueur, un Certificat de Performance Énergétique (CPE) de classe ABA est dressé par un bureau d'études agréé et accompagnera l'acte de vente.

Généralités

Le but du présent cahier des charges est de décrire l'exécution et la finition des logements ainsi que celles de l'immeuble dans lequel il se trouve.

L'acquéreur accepte de confier au constructeur, de manière exclusive et par un contrat d'entreprise séparé, les travaux relatifs à la réalisation de toute modification par rapport au présent descriptif.

Le constructeur précisera, dans le contrat d'entreprise à établir avec l'acquéreur, ou sur les bons de commandes qui seront soumis à celui-ci et pour chacune des modifications demandées par l'acquéreur, l'incidence éventuelle que leur réalisation aurait sur les délais de livraison du bien acquis.

Ces éventuels délais supplémentaires seront d'office répercutés sur les délais de livraison repris dans l'acte authentique et seront de facto opposables à l'acquéreur. Dès lors, l'acquéreur accepte que le constructeur informe le promoteur-vendeur de toute modification commandée par l'acquéreur qui a pour effet d'étendre les délais de livraison du bien acquis.

Indépendamment du fait que la réalisation des modifications soit opérée par contrat conclu entre l'acquéreur et le constructeur, il appartient au seul promoteur de juger de la possibilité et de la faisabilité d'apporter une quelconque modification au présent descriptif. En fonction des contraintes techniques, des dispositions réglementaires, de l'état d'avancement des travaux, certaines demandes pourraient être considérées par le promoteur comme impossibles à mettre en œuvre, même si le souhait premier du promoteur est de satisfaire au mieux l'acquéreur. Dès lors, toute demande de dérogation formulée par l'acquéreur aux stipulations du cahier des charges doit faire l'objet d'un accord préalable et écrit du promoteur. Toute modification devra permettre le respect des règles de l'art et il ne sera permis aucune modification qui pourrait perturber le bon déroulement du chantier.

L'architecte veillera au respect des règles urbanistiques et sera la seule personne habilitée à accepter une modification portant sur l'aspect extérieur de l'immeuble avec l'accord préalable du promoteur.

Le bureau d'études en stabilité sera la seule personne habilitée à accepter une modification concernant la stabilité de l'immeuble avec l'accord préalable du promoteur.

Si l'état d'avancement des travaux le permet, certains choix, comme les revêtements de sols et de murs ou les menuiseries intérieures pourront être effectués par l'acquéreur dans la gamme présentée dans la salle d'exposition du Constructeur ou auprès d'un des nombreux fournisseurs agréés du constructeur. L'acquéreur sera contacté, par le constructeur, pour confirmer ses choix et déterminer l'emplacement des cloisons, sources d'électricité, points lumineux, sanitaires, etc.

L'acquéreur devra confirmer ces choix dans les délais indiqués dans le planning chantier, lequel lui sera communiqué lors de la signature de l'acte de vente authentique. A défaut pour l'acquéreur d'arrêter définitivement ses choix dans les délais impartis, la mise en œuvre de ses choix pourra lui être refusée afin de ne pas perturber l'avancement des travaux. Dans ce cas, les travaux seront réalisés suivant ce qui est repris au présent cahier des charges, et selon les instructions du promoteur.

Le vendeur - promoteur se réserve le droit d'adapter certaines spécifications décrites dans le présent cahier des charges pour des raisons techniques apparaissant en cours de réalisation pour autant que les matériaux, et/ou procédés, proposés

soient de qualité équivalente ou supérieure à ceux décrits ci-après. De même, le promoteur pourra apporter des changements aux parties communes si nécessaire et ce dans l'intérêt général de l'immeuble.

Il est à noter que tout élément composé de produits naturels est susceptible d'être affecté de nuances inhérentes au caractère naturel des matériaux mis en œuvre.

L'acquéreur est tenu d'acheter et conserver une réserve d'environ 10% de chaque type de revêtement posé. Si le revêtement n'existe plus sur le marché et qu'il n'y a pas de réserve lors d'une réparation à exécuter par le promoteur, dans le cadre de la garantie, le promoteur ne pourra être tenu responsable des frais de remplacement de l'intégralité du revêtement concerné.

Tout appareil ou meuble (armoire, placard, cuisine, ...) éventuellement indiqué sur les plans n'est donné qu'à titre indicatif et n'est pas compris dans le prix, sauf s'il figure explicitement dans le présent cahier de charges.

Les implantations et les choix liés aux techniques spéciales et aux matériaux seront déterminés par le vendeur - promoteur pour les appartements invendus lors de la phase d'encastrement.

Les études statiques, thermiques et autres équipements techniques seront confiés à des hommes de l'Art possédant des expériences reconnues.

Seules les entreprises de premier ordre seront chargées des travaux pour les différents corps de métier.

Remarque :

- Tous les noms de produits ou d'équipements cités dans le présent cahier des charges commercial le sont à titre indicatif, le vendeur-promoteur pourra toujours les substituer des produits de qualité et/ou performances similaires disponibles sur le marché.
- Les encastresments dans les murs porteurs sont strictement interdits. Dans l'éventualité où l'acquéreur n'en tiendrait compte, lors de ses choix d'éléments obligatoirement encastrés, un doublage de mur sera exécuté au frais de l'acquéreur.

1. Performances énergétiques

Certificat de performance énergétique (CPE)

Dans le but de promouvoir l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments d'habitation, la norme Luxembourgeoise impose le calcul le 3 classes de performance qui rentrent en ligne de compte pour le classement des bâtiments au point de vue énergétique et qui sont renseignées dans le certificat :

Classe de performance énergétique : A

La classe de performance énergétique du bâtiment est déterminée en fonction de l'indice de dépense d'énergie. L'indice tient compte de l'enveloppe thermique ainsi que des installations techniques du bâtiment. De plus, l'indice tient compte de l'aspect environnemental de la source d'énergie utilisée.

Classe d'isolation thermique : B

La classe d'isolation thermique est déterminée en fonction de l'indice du besoin en chaleur de chauffage. Cet indice tient compte de la qualité thermique des murs, toits, dalles et des fenêtres ainsi que du type de construction, de la qualité d'exécution et de l'orientation du bâtiment.

Classe de performance énergétique en matière d'émissions CO² : A

La classe de performance énergétique en matière d'émissions CO² est déterminée en fonction de l'indice d'émissions de CO². Cet indice tient compte de la production de CO² totale résultant de l'ensemble des consommations prévues.

Ce certificat accompagnera chaque acte notarié concernant la résidence. Il en est en quelque sorte la carte d'identité énergétique (Passeport Énergétique).

Nos bâtiments respectent ces nouvelles normes. Ce certificat a été rédigé par un bureau d'études agréé.

2. Gros-œuvre

Installation du chantier

L'installation de chantier comporte le tracé des ouvrages sur le terrain, en collaboration avec le technicien de la Ville de Luxembourg, ainsi que les frais divers d'aménagement et de replis du chantier.

Terrassements

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblais et de remblais qui sont nécessaires à la réalisation des fondations du bâtiment.

En général et suivant la nature du terrain, il est prévu le décapage d'une couche de terre arable de +/- 20 cm d'épaisseur :

- de toutes les parties du terrain destinées à former l'assiette du bâtiment ;
- de l'aire de dépôt des terres.

Une partie de cette terre arable peut être mise en dépôt sur le site pour réaliser, éventuellement, les espaces verts.

Nivellement des abords

Le nivellement comprend le remblayage en périphérie du bâtiment contre les murs de fondation avec un matériel drainant suivant avis du bureau d'études et le profilage du terrain.

Stabilité

La stabilité de l'ensemble de l'immeuble est calculée exclusivement par un bureau d'étude indépendant.

Boucle de terre

Suivant les normes en vigueur, la boucle de terre est composée d'un double maillage (inférieure en INOX et supérieure en GALVA) placé dans les fondations et éventuellement dans la dalle de sol, suivant la DIN 18014.

Semelles de fondation

Les fondations sont exécutées suivant les directives exclusives du bureau d'étude en stabilité qui a effectué l'étude sur base des essais de sol.

Radier

Le radier est réalisé de la manière suivante :

- Le coffre est constitué d'un empierrement drainant placé sur un géotextile recouvert d'un béton de propreté et séparé par un film P.E.
- Le radier est coulé en béton, sa stabilité est accrue grâce à des armatures en acier suivant l'étude du bureau d'étude en stabilité.

Une dalle en béton armé sera exécutée sur le radier pour les parkings et les caves. Le rendu fini est assuré par le polissage de la dalle et la réalisation d'une couche d'usure type « peinture époxy ».

Des sciages de la dalle seront réalisés suivant schéma à valider par le bureau de contrôle, afin d'éviter au maximum les fissures.

Maçonneries des sous-sols

Les murs des sous-sols sont réalisés suivant les études de stabilité :

- Soit en voiles de béton préfabriqués, cet ouvrage comprend :
La fourniture, la pose, l'étude constructive détaillée des éléments des murs préfabriqués (pré - murs) ainsi que les armatures (y compris les armatures d'ancrage) et tous les ouvrages annexes nécessaires à la bonne exécution de l'ouvrage.
Toutes les découpes et encoches prévues aux plans, à réaliser en usine.
- Soit en voile de béton armé coulé sur place ;

Les linteaux des baies et poutres sont réalisés soit en béton armé, soit en béton précontraint, soit en acier suivant les études de stabilité.

Ventilation des sous-sols

La ventilation des caves est assurée suivant la réglementation en vigueur et est de type forcé en extraction et naturelle

en amenée d'air.

Le rejet d'air des caves et de locales poubelles collectives sera effectué vers l'extérieur.

Les prises d'air seront assurées grâce à des profils d'aération dimensionnés et placés suivant les plans. L'intrusion de petits rongeurs y est empêchée par une grille appliquée sur les ouvertures.

La ventilation mécanique des garages collectifs est assurée, suivant les besoins, par des grilles de ventilation placées dans les parties dégagées (soubassement, murs, portes de garage...) et/ou par des soupiroux (partie enterrées). Les eaux de pluie pénétrant éventuellement dans les soupiroux sont évacuées vers le drainage horizontal. Les extracteurs mécaniques sont placés aux endroits prescrits et indiqués sur les plans selon étude du bureau d'études responsable.

Le système comprend une détection CO suivant les normes ITM.

Étanchéité des sous-sols

Étanchéité des murs contre terre

Les ouvrages enterrés sont réputés étanches suivant le bureau conseil.

L'étanchéité sera assurée par des dispositifs d'étanchéité à chaque reprise de bétonnage et par l'application d'une membrane bitumineuse soudée à chaud sur la totalité de la face externe des parois périphériques.

Avant remblai, une protection mécanique complémentaire des murs de sous-sol est assurée à l'aide d'un matelas drainant du type « Platon » ou similaire fixé, en tête, à l'aide d'attaches spéciales contre l'arrachement. Ce matelas assure également la fonction de drainage vertical vers le massif drainant horizontal.

Suivant l'étude géotechnique, ces dispositifs peuvent être adaptés en cas de techniques de fondation particulières.

Drainage horizontal

Les eaux de drainage seront évacuées via le réseau d'égouttage enterré, suivant étude du géologue et des bureaux d'études en stabilité et techniques spéciales.

Évacuation et épuration des eaux

Le système d'épuration à mettre en œuvre dépend toujours de l'équipement public de collecte des eaux usées et des eaux pluviales mis en place par les autorités communales du lieu de construction et des législations en vigueur.

Le système de collecte des eaux résiduaires est le suivant :

- Un réseau de canalisations collecte les eaux usées ménagères (cuisine, salle de bains, machine à laver le linge, ...) et les eaux vannes (WC) ;
- Un deuxième réseau de canalisations collecte les eaux de pluie ;
- Les canalisations de collecte d'eaux sont de type suivant :
 - KG2000 : canalisations enterrées
 - PEHD, ou similaire : ailleurs

Le diamètre est adapté en fonction de leur destination.

Les chambres de visite de ces réseaux sont prévues telles que reprises aux plans. Elles sont pourvues d'un couvercle étanche. Certaines se situent dans les espaces de service communs et devront être laissées accessibles pour des interventions techniques éventuelles.

Les eaux usées sont évacuées dans l'égout public par gravité. Les eaux des parkings et de la rampe d'accès sont évacuées vers l'égout public par l'intermédiaire d'une pompe de relevage doublée.

Les eaux pluviales sont évacuées dans l'égout public par l'intermédiaire d'une pompe de relevage doublée.

Structure

La structure des étages en élévation est réalisée suivant les prescriptions des bureaux d'études est constituée des éléments suivants :

Maçonneries portantes

Les murs de la structure sont réalisés soit :

- en voiles de béton préfabriqué
- en voiles de béton armé coulé sur place ou projeté

Les linteaux des baies et poutres sont réalisés soit en béton armé, soit en béton précontraint, soit en acier suivant les études de stabilité.

Béton armé

La mise en œuvre des ouvrages en béton armé (poutres, colonnes, voiles, dalles, escaliers,...) est exécutée suivant les directives exclusives du bureau d'étude en stabilité. Ces ouvrages seront coulés sur place ou industrialisés.

Métallique

Des profils standards métalliques revêtus d'un antirouille peuvent être nécessaires suivant calculs du bureau des études statiques.

Une protection RF conforme aux prescriptions légales sera prévue et assurée soit par un enrobage de béton soit par un habillage en panneaux résistant au feu. Leur mise en œuvre est exécutée suivant les directives exclusives du bureau d'étude en stabilité.

Rampe extérieure des parkings

Le parking du sous-sol -1 est accessible via une rampe chauffée en béton.

Planchers

Les planchers hors sol sont réalisés soit en prédalles, soit en béton coulé sur place suivant le choix d'exécution et en conformité avec l'étude de stabilité.

Murs extérieurs

Murs avec pierre naturelle

La totalité des parements extérieurs est prévue avec le revêtement Branco Do Mar adouci 40 mm. La paroi d'élévation est mixte, elle est composée comme suit :

- d'une pierre naturelle Branco Do Mar adouci 40 mm. Les matériaux repris sur la plaquette de présentation ne sont pas contractuels. Le choix de la pierre retenue pour exécution demeurant chez l'Architecte et le promoteur.
- Ces panneaux sont accrochés à la structure à l'aide de pattes TEKOFIX conformément aux indications du fabricant,
- d'un vide ventilé,
- de panneaux isolants Kingspan K15 d'une épaisseur totale garantissant l'isolation nécessaire à une classe ABA du passeport énergétique.
- d'un mur porteur réalisé soit, en voile de béton armé préfabriqués ou en voile de béton coulé sur place.

La dimension des pierres sera donnée par le calepinage de l'architecte. La pose se fera suivant les prescriptions du fabricant et les normes en vigueur.

Une attention particulière sera apportée au placement de l'isolation, afin de limiter au maximum les ponts thermiques. Les détails de fabrication et de pose seront soumis à l'approbation de l'architecte et du bureau de contrôle.

Les pieds de façade ainsi que les parties supérieures seront aménagés afin de garantir une ventilation conforme aux prescriptions du fabricant.

Soubassements

Aux endroits jugés nécessaires, une bande périphérique en graviers, délimitée par une bordure en béton ou similaire, est prévue au niveau du sol afin d'éviter les éclaboussures dues à la pluie.

Balcons

Les balcons sont réalisés en béton armé coulé sur place. Les balcons seront revêtus d'un complexe d'étanchéité et d'un revêtement, au choix du promoteur.

La finition des sols des balcons est assurée par un revêtement en dalles sur plots à définir par le promoteur.

Les garde-corps sont réalisés en panneaux de verre pincé et teinté dans la masse ou similaire suivant le plan de détail de l'architecte.

Pour l'évacuation des eaux des balcons en retrait et des balcons, les descentes sont soit apparentes en saillie de la façade soit totalement ou partiellement encastrées dans le complexe façade ; elles sont de section carrée ou ronde et de teinte au choix de l'architecte. Les terrasses seront également pourvues d'un trop-plein.

Les brises-vues entre deux terrasses adjacentes seront réalisés en panneaux métalliques de finition thermolaquée

occultant et supportés par une ossature métallique.

Les terrasses

Le sol des terrasses dont le support est en béton armé ou drainant (à définir par l'ingénieur de stabilité).

La finition des sols des terrasses est assurée par un revêtement en dalles à définir par le promoteur.

Les brises-vues entre deux terrasses adjacentes seront réalisés en panneaux métalliques de finition thermolaquée occultant et supportés par une ossature métallique.

Murs intérieurs

Murs porteurs non en contact avec les appartements

Les murs intérieurs porteurs sont réalisés en voiles de béton armé ou prémurs en béton armé. Leur épaisseur est renseignée sur les plans.

Murs intérieurs isolés thermiquement

Certains murs intérieurs doivent assurer la continuité d'isolation « d'enveloppe » du bâtiment. Il s'agit généralement des murs des noyaux de circulation verticale au droit des sous-sols. Ces murs sont isolés de sorte à rencontrer les exigences de la performance thermique requise par la réglementation et les demandes du bureau en charge de l'aspect énergétique de la résidence.

Murs non porteurs

Les cloisons sont réalisées en blocs béton lourds 11,5 cm.

Remarque : Selon les cas de figure les saignées pour certains encastresments dans les murs ne seront pas possibles pour des raisons de stabilité et pourront nécessiter la réalisation d'une cloison de doublage. Ce doublage s'il est dû à une modification demandée par l'acquéreur ou s'il résulte du choix d'éléments obligatoirement encastrés, sera exécuté au frais de l'acquéreur.

Linteaux et seuils

Linteaux extérieurs

Les linteaux extérieurs sont intégrés aux maçonneries portantes et réalisés, selon les dimensions de la baie et les charges à supporter, soit en béton armé (préfabriqué ou coulé sur place), soit par des poutrelles métalliques (enrobées de béton ou pas).

Seuils

Les seuils des fenêtres sont en aluminium laqué avec épaulements latéraux.

Cheminée

Les murs ou cloisons enveloppant les conduits de cheminée seront réalisés en conformité avec les réglementations en vigueur en matière d'acoustique et de résistance au feu.

La chaudière est centralisée au sous-sol. La cheminée du chauffage central est exécutée en fonction du type de chaudière installée. Sa section intérieure est déterminée par l'étude de chauffage réalisée selon les plans définitifs et les prescriptions du fabricant.

La cheminée comprend également les pièces de finition en toiture (solin, cône de finition, etc.).

3. Toiture

Remarque Sécurité :

Si nécessaire une ligne(s) de vie, des potelets d'ancrage ou tout autre dispositif de sécurité similaire) sera (seront) posée(s) en toiture.

Étanchéité des Toitures plates

Complexe d"étanchéité des terrasses

- Dalle béton
- D'un pare-vapeur composé d'une couche de vernis d'imprégnation et d'adhérence à base de bitume et d'une membrane armée (fibre de verre non tissée) de 3mm en pose soudée ou collée ;
- D'une isolation thermique en pente conforme au CPE (type d'isolant au choix du bureau d'études techniques spéciales) ;
- D'une étanchéité Alwitra Evalon VSK 2,0 mm
- Couvre-mur ou profilé de bord d'acrotère en aluminium laqué.
- D'un revêtement au choix du promoteur. Les plots seront de type réglable, posés sur natte de protection drainante.

Complexe d"étanchéité des balcons

- Même complexe d'étanchéité que les terrasses.

Complexe d"étanchéité des toitures plates lestées de gravier

Les toitures dont le support est en béton armé sont composées :

- D'une dalle en béton
- D'un pare-vapeur composé d'une couche de vernis d'imprégnation et d'adhérence à base de bitume et d'une membrane armée (fibre de verre non tissée) de 3mm en pose soudée ou collée ;
- D'une isolation thermique en pente conforme au CPE (type d'isolant au choix du bureau d'études techniques spéciales) ;
- D'une étanchéité Alwitra Evalon VSK 2,0 mm
- Couvre-mur ou profilé de bord d'acrotère en aluminium laqué.
- D'une protection lourde de +/- 6 cm en gravier posée sur une couche de drainage et protection type géotextile.

Descentes d'eaux pluviales

Les tuyauteries de descente des toitures plates sont réalisées en PEHD pour les tuyauteries à l'intérieur des gaines techniques et en zinc pré-patiné pour les tuyaux de descente non apparents en façade si techniquement possible, mais souhaité. La section est circulaire, elle est adaptée à la surface de la toiture :

- Système "GEBERIT/Pluvia" pour les plates-formes supérieures et les toitures.
- Système gravitaire usuel pour les terrasses, balcons.

Elles sont intégrées dans les gaines techniques quand c'est nécessaire, conformément aux plans de l'architecte. Ces descentes d'eau seront isolées thermiquement et acoustiquement à l'intérieure des gaines techniques et dans les faux-plafonds.

Exutoire de fumée

Un exutoire de fumée est placé au sommet de la cage d'escalier conformément au règlement d'incendie. Il sera équipé d'un système d'ouverture par bouton poussoir et par détecteur de fumée suivant imposition du Service Incendie.

Remarque

Les zones de toiture ne sont pas accessibles aux occupants. L'accès n'y est exceptionnellement autorisé que pour les seules opérations de maintenance par un personnel habilité respectant les consignes de sécurité en vigueur. Une ligne de vie (ou autre dispositif de sécurité similaire) y est installée à cet effet si nécessaire.

4. Menuiseries extérieures

Généralités

La globalité des complexes châssis/fenêtres du bâtiment ont une valeur Uw conformément au certificat de performance énergétique et à la réglementation en vigueur.

Le choix des portes extérieures, le ton des menuiseries extérieures (portes et fenêtres) et le modèle des garde-corps sont choisis par le promoteur. Les types de châssis sont définis sur les plans (ouvrant simple, double ouvrant, oscillo-battant, levant-coulissant ou porte- fenêtre,...).

Châssis des sas d'entrée :

La porte d'entrée principale (entre le sas d'entrée et l'extérieur) est réalisée en aluminium laqué (teinte suivant indication de l'architecte).

Elle est équipée :

- d'un ferme-porte automatique avec bras intégré dans appareillage ;
- d'une serrure à clef commune ;
- de poussoirs verticaux en inox
- d'un arrêt de porte ;

La porte d'entrée entre le hall d'entrée et le hall de distribution est réalisée en aluminium laqué (teinte suivant indication de l'architecte).

Elle est équipée :

- d'une gâche électrique raccordée sur le système de vidéophonie;
- d'un ferme-porte automatique avec bras de rappel intégré au boîtier;
- d'une serrure à clef commune;
- d'une grille de décompression;
- de poussoirs verticaux en inox ;
- d'un arrêt de porte.

Châssis en façade

Les châssis de fenêtres ou de porte-fenêtre sont équipés généralement d'un système d'ouverture oscillo-battant ou levant- coulissant, permettant un accès aux terrasses sans obstacle.

Les menuiseries extérieures en aluminium sont constituées de profilés à coupure thermique. Ces profilés se composent de 2 parties métalliques solidarisées par une liaison en résine synthétique coulée ou injectée formant une rupture de pont thermique après suppression de la liaison entre les surfaces extérieures et intérieures. L'étanchéité au vent est assurée au moyen d'un joint périphérique.

Vitrage

En général, le vitrage est un système triple vitrage qui est composé de 3 feuilles de glace polie avec généralement 15 mm d'air déshydraté entre les feuilles. L'épaisseur des glaces est en fonction de la dimension des châssis.

Performance thermique :

Le vitrage est à haute performance d'isolation thermique répondant aux exigences fixées par le CPE.

Ferronnerie

Les garde-corps sont réalisés en panneaux de verre clairs suivant le plan de détail de l'architecte.

Portes de garage

Porte sectionnelle de l'accès aux parkings

La porte d'accès aux parkings collectifs est de type sectionnelle et de ton assorti aux châssis. Elle est constituée de panneaux galvanisés à double paroi, la face extérieure est structurée et la face intérieure est lisse. L'isolation thermique est réalisée par injection de mousse.

Une motorisation permet l'ouverture et la fermeture automatique de la porte, une télécommande est prévue par emplacement de parking intérieur. Des feux de signalisation sont prévus pour la gestion du trafic. La fermeture automatique de la porte (avec sécurité) est prévue après chaque passage.

En cas de nécessité, la porte sectionnelle est également pourvue d'une grille pour la ventilation des sous-sols.

Systemes pare-soleil en aluminium

Stores extérieurs à lamelles

Les stores, dont la couleur est choisie par le promoteur, sont étudiés pour les dimensions proposées aux plans, ainsi que

pour leur exposition extérieure, soumises aux intempéries.
Une motorisation électrique est prévue pour l'ouverture et la fermeture des stores.

5. Sanitaires

Généralités

Installation complète en aval du compteur d'eau général est fournie et posée par la société distributrice (hors entreprise).

L'installation équipant l'immeuble comprend :

- Les colonnes d'alimentation sanitaires en matériel synthétique (de type Fusiotherme ou similaire) y compris une boucle d'eau chaude sanitaire garantissant un délai de puisage d'eau chaude confortable ;
- Les compteurs individuels à fréquence de consommation d'eau chaude et d'eau froide. Ceux-ci seront positionnés dans les gaines des communs ou des appartements ;
- Isolation thermique des conduites eau chaude sanitaire et de circulation ;
- Suivant implantation, les éventuels collecteurs sanitaires seront positionnés dans les appartements (local buanderie ou hall) ;
- Les tuyauteries d'alimentation en tubes synthétiques ;
- Des décharges en polyéthylène haute densité (PE) ;
- La fourniture et la pose des appareils sanitaires. Leur position définitive sera fixée de commun accord. Ces appareils (lavabo, WC, lave-mains, baignoire, douche,...) sont choisis par l'acquéreur dans la salle d'exposition du constructeur pour un budget précisé dans l'offre de prix, budget qui comprend aussi tous les accessoires (robinets d'arrêts, siphons, ...).

Les tuyauteries sont apparentes en cave de même que dans les locaux non plafonnés et encastrées dans les murs et chapes dans les autres locaux. Dans ce dernier cas, si l'encastrement s'avère techniquement impossible, elles seront intégrées dans un caisson où un double cloisonnement.

En outre, sont également prévus :

- L'alimentation en eau chaude et froide et la décharge pour l'évier de la cuisine, y compris les robinets d'arrêt de type « Schell » dont un à double usage pour le raccordement d'un lave-vaisselle ;
- L'alimentation avec robinet double service en eau froide et la décharge pour la machine à laver le linge, tel que représenté sur les plans.

Tous les appareils sanitaires, alimentations et décharges sont indiqués sur les plans (types et emplacements) à titre indicatif. Il est entendu que la possibilité de choisir les emplacements et les appareils sanitaires dépendra de l'état d'avancement des travaux.

La production d'eau chaude et son raccordement font partie du corps d'état chauffage. Une ventilation primaire assure la ventilation du réseau évacuation sanitaire.

Appareils sanitaires

Seuls les éléments décrits au cahier de charges sont prévus dans le prix de base de l'appartement. Les plans peuvent proposer, à titre purement indicatif et non contractuel, des aménagements possibles de disposition des appareils. Vous trouverez dans la liste ci-dessous les détails des appareils sanitaires.

- WC suspendu & accessoires
WC suspendu blanc de la marque Cielo avec siège softclose
Porte-rouleau principale et de réserve Frost pour papier de toilette
Brosse de toilette Frost
- Lave-mains & accessoires
Lave-mains suspendu blanc Cielo 45 x 34 cm avec sous-meuble
Mitigeur Dornbracht chrome
Porte-serviette Cielo chrome
Miroir clair 45 x 120 cm
- Lavabo simple & accessoires
Lavabo Rexa Design blanc 74 ou 96 cm avec sous-meuble
Mitigeur Dornbracht chrome
Porte-serviettes chrome
Miroir clair 60 ou 80 x 120 cm
- Lavabo double & accessoires
Double Lavabo Rexa Design blanc 120 cm avec sous-meuble
Mitigeurs Dornbracht chrome
Porte-serviettes chrome
Miroirs clairs 60 x 120 cm
- Baignoire & accessoires
Baignoire Bette blanche 1800 x 800 mm
Mitigeur Dornbracht chrome

- Douche & accessoires
Rigole de douche Tece en inox
Mélangeur de douche encastré Dornbracht chrome
Pommeau de douche Dornbracht chrome
Ensemble de douche flexible avec support de douche intégré Dornbracht chrome
Séparation de douche en verre clair aux endroits nécessaires – hauteur 220 cm

Si l'acquéreur opte pour du sanitaire complémentaire à ce budget, la somme excédant le budget de base sera augmentée de 10 % pour couvrir les frais de garantie et de pose complémentaire.

Remarque : Selon les cas de figure les saignées pour certains encastresments dans les murs ne seront pas possibles pour des raisons de stabilité et pourront nécessiter la réalisation d'une cloison de doublage. Ce doublage s'il est dû à une modification demandée par l'acquéreur ou s'il résulte du choix d'éléments obligatoirement encastrés, sera exécuté au frais de l'acquéreur.

Habillage vertical de baignoire et de douche.

La finition de l'habillage permet d'appliquer un carrelage. Il est réalisé en carreaux de plâtre de 5 cm ou en panneaux isolants parementés type "Wedi", ou similaire. Un regard de visite (fixé par joint souple, clips ou aimants) est incorporé pour accéder aux accessoires de vidange de la baignoire

Sol des douches est prévue en style « douche italienne » sans rehausse du bac par rapport au sol.

Pompes de relevage

Les stations de relevage des eaux usées et des eaux pluviales seront composées de deux pompes de relevage. Ces pompes seront commandées par un coffret d'automatisme et de protection adapté. Ce système apporte les avantages suivants :

- Fonctionnement silencieux ;
- Maintenance et entretien faciles ;
- Disponibilité en permanence d'une pompe de secours mise en route automatiquement sur défaut de la pompe mise en service ;
- Fonctionnement en relais de la deuxième pompe lors d'une augmentation momentanée du débit.

Robinets extérieurs

Des robinets double services à commande par clé carrée avec protection contre le gel sont prévus pour les parties communes de

la résidence, à planter en pied de façade à des endroits à déterminer avec le promoteur.

Ils sont aussi prévus, dans les parties privatives, à chaque terrasse / balcon, à planter en pied de façade à des endroits à déterminer avec le bureau d'études en techniques spéciales.

RESEAU INCENDIE

Elle comprend :

- Les colonnes d'alimentation en acier galvanisé ;
- Les extincteurs à main, en types et nombre adaptés aux normes et/ou au rapport du Service incendie.

L'installation est mise en conformité en fonction des remarques reprises dans le rapport du service incendie.

6. Electricité

L'installation est réalisée conformément aux directives du règlement technique en vigueur au moment de l'élaboration des plans. Les travaux débutent par le tracé de l'installation, en collaboration avec l'acquéreur, si l'état d'avancement des travaux le permet, sur les parois des locaux. Les tracés ont pour but de déterminer l'emplacement définitif souhaité des appareils et des équipements détaillés ci-dessous.

L'installation est encastrée dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés. Elle est apparente et sous tube dans les locaux du sous-sol (caves, garages, chaufferie,...) et dans les locaux non plafonnés.

Installation électrique des communs

Toutes les parties communes sont équipées de luminaires dont le nombre et le type sont définis par le promoteur.

Des détecteurs de présence commandent l'allumage des points lumineux, l'extinction est assurée par une temporisation automatique. Des prises sont prévues en nombre suffisant pour pouvoir assurer le fonctionnement des appareils d'entretien des communs (y compris une prise monophasée dans le local à poubelles).

Les points lumineux extérieurs sont commandés par des interrupteurs crépusculaires et via une temporisation. Les éclairages autonomes et autres dispositifs de sécurité sont prévus, conformément aux réglementations en vigueur et aux dispositions requises par le rapport du Service Incendie.

Installation électrique de la partie privative (par logement)

L'installation commence au coffret divisionnaire et comprend :

- 1 tableau général du type armoire en matière isolante. La protection de ces circuits est réalisée par des coupe-circuits à fusibles automatiques et des disjoncteurs différentiels ;
- Les interrupteurs du type à bascule placés en général à 1 m du sol près des huisseries, côté serrure de la porte ; ils seront en « blanc pur » des marques Gira, Jung, Merten ou Legrand ;
- Les prises avec sécurité du même type que les interrupteurs ; elles seront en « blanc pur » des marques Gira, Jung, Merten ou Legrand ;
- Les arrivées de courant pour les points lumineux ;
- La liaison équipotentielle principale réalisée en fil H070 V-U jusque et y compris une section de 10 mm² et en H070V-R à partir d'une section de 16 mm². Reliant à la terre la structure métallique restant accessible, les canalisations de départ et de retour de chauffage, la chaudière et les canalisations sanitaires ;
- La liaison équipotentielle secondaire réalisée en fil H070 V-U jusque et y compris une section de 10 mm² et en H070V-R à partir d'une section de 16 mm². Reliant à la terre pour chaque salle d'eau, les parties métalliques des canalisations en eau chaude et eau froide, les canalisations de départ et de retour de chauffage ainsi que la broche de terre des prises ;
- Le(s) compteur(s) de la régie de distribution d'électricité est (sont) placé(s) dans un local technique défini par le promoteur.

Les caves et les garages privés sont raccordés aux tableaux des appartements auxquels ils appartiennent

VIDEO/PARLOPHONE

Le système de vidéo-parlophone est composé d'un poste intérieur dans chaque appartement avec commande de l'ouverture de la porte d'entrée secondaire de l'immeuble. Le poste vidéo intérieur de l'appartement est connecté à la caméra prévue dans le hall d'entrée principal de l'immeuble il permet de visualiser les visiteurs appelants.

DETECTION INCENDIE PRIVATIVE

Pour les unités d'habitation, Un équipement agréé (Des détecteurs sur batteries sont prévus).

DETECTION-ANNONCE-ALERTE-ALARME COMMUNES

Un système de détection et d'annonce et/ou d'alerte et/ou alarme audible est prévu suivant étude du concept sécurité. Une détection incendie sera également installée dans la chaufferie asservissant une électrovanne sur canalisation de gaz à l'entrée de l'immeuble.

SIGNALISATION

Des pictogrammes indiquant les numéros d'ordre de chaque niveau sont apposés de façon apparente sur les paliers et dans les dégagements de la cage d'escalier et de l'ascenseur, de même que des pictogrammes indiquant les sorties de secours.

Le fonctionnement de l'éclairage de secours est garanti aux températures rencontrées dans les sous-sols

VOLETS ET STORES A COMMANDE ELECTRIQUES

Si des volets, persiennes ou des stores à commande électrique sont décrits ci-avant, leur raccordement et commande électrique est prévu.

TÉLÉPHONIE, TV, INTERNET (P&T)

Câblage structuré (RJ45)

Il sera prévu un câblage structuré universel dans l'appartement, c'est à dire avec des prises de type télécommunications RJ45 et une installation suivant les directives P&T.

En résumé :

Depuis chaque prise télécommunication cat. 6 (type RJ45) dans l'appartement jusqu'au répartiteur "appartement" sera prévu un tubage et un câblage U/UTP catégorie 6. Le répartiteur de l'appartement sera équipé des deux côtés (côté amont arrivant du répartiteur principal commun EPT et du côté aval partant vers les prises) de raccordements avec des

modules RJ45 (ports) et d'une alimentation avec 3 prises électriques de 230 V.

Le matériel complémentaire éventuel dans le tableau du répartiteur appartement est à charge de l'acquéreur (modem, filtre ADSL,...).

Depuis ce répartiteur "appartement" vers le répartiteur principal commun EPT (placé dans un des locaux techniques de la résidence) sera installé un tubage avec un câble S/FPT cat 7 et une fibre optique. Avec ce type d'installation, chaque prise pourra (moyennant abonnements nécessaires et une connexion ad hoc dans le répartiteur "appartement" mais sans devoir modifier le câblage) être raccordée au choix :

- au téléphone ;
- à Internet ;
- à la TV numérique (suivant disponibilités du fournisseur de réseau et moyennant un abonnement adapté).

Le nombre de prises peut être adapté (en fonction de l'avancement des travaux) moyennant supplément.

TV (TELEDISTRIBUTION)

Depuis chaque prise TV prévue(s) dans l'appartement jusqu'à proximité du ou des répartiteurs posé(s) par la société distributrice sur le palier ou/et dans un local technique commun, il sera prévu un tubage et un câble coaxial par prise.

INSTALLATION POUR PARABOLES PREVUES A POSTERIORI

De manière à autoriser le raccordement à une ou des paraboles souhaitées à postériori par la copropriété (permettant de capter un nombre important de chaînes télévisées étrangères émettant par satellite), il est prévu tout le câblage et pré-équipement nécessaire à l'éventuelle installation à postériori par la copropriété d'une ou plusieurs antennes paraboliques communes.

Pour le raccordement de ces antennes, il est prévu des boîtes de dispersion SAT situées dans les trémies palières. À partir de ces boîtes de dispersion, il est connecté des câbles qui partent vers les prises TV des appartements.

Les antennes paraboliques ainsi que tout équipement et câblage nécessaire à leur raccordement depuis les boîtes de dispersion sont laissés à charge de la copropriété.

L'installation de base permettra de se raccorder soit à la TV normale de télédistribution, soit à la TV via antennes satellites (paraboles) et non simultanément.

Le décodeur est laissé à charge de l'acquéreur.

HI-FI ET RESEAUX

Un tubage avec câblage spécifique pour la Hi-fi ou pour un réseau informatique (si les descriptions ci-avant ne le prévoient pas déjà) peut être réalisé en option suivant les souhaits de l'acquéreur moyennant un supplément de prix pour autant que l'état d'avancement du chantier le permette

7. Chauffage

Généralités

Le système de chauffage programmé est un système par le sol. Ce qui a pour principaux avantages de :

- Libérer les pans de mur de tous radiateurs, sauf exception
- Pouvoir réguler la température par pièce grâce à une commande spécifique
- Générer un confort thermique continu.

Le calcul des déperditions s'effectue suivant les normes EN 12 831.

Le calcul des besoins énergétiques est basé sur les données suivantes :

Température théorique des locaux :

- | | |
|----------------------------------|--------|
| - salle de bains | + 24°C |
| - living, salle à manger, bureau | + 22°C |
| - cuisine | + 20°C |
| - chambre | + 18°C |
| - hall | + 16°C |

Température extérieure de base suivant la norme en vigueur.
Le service technique de l'entreprise assure la mise en service de l'installation de chauffage et la mise à feu de la chaudière.

La garantie du matériel correspond à la garantie du fabricant moyennant un entretien régulier de l'installation par un technicien agréé. Cet entretien est à charge de l'acquéreur à partir de la réception provisoire.

CHAUFFERIE CENTRALISEE

Chaudière gaz à condensation

La préparation d'eau chaude sanitaire se fait via des panneaux solaires et des modules de production d'eau chaude sanitaire instantanée, la chaudière gaz à condensation garantissant l'appoint. La chaudière est pilotée par un tableau de régulation de type basse température à sonde extérieure. Ce principe de régulation a pour principe d'adapter la température d'eau du circuit de chauffage à la température extérieure.

Une centrale de détection gaz permet via une électrovanne de couper l'alimentation de la chaudière à la moindre fuite de gaz.

Distribution gaz

Tous les travaux sont réalisés suivant les prescriptions du fournisseur et de la Chambre des Métiers et respect du règlement Grand-Ducal du 27 février 2010 concernant les installations à gaz.

Ventilation de la chaufferie

La ventilation de la chaufferie est réalisée suivant les normes en vigueur.

Tuyauteries

Installation complète en aval de la chaudière comprenant :

- Les colonnes de chauffage calorifugées en acier et/ou en matériaux synthétiques ;
- Les tuyaux seront isolés suivant les normes en vigueur ;
- Suivant implantation, les éventuels collecteurs de départ et de retour de chauffage seront positionnés dans les appartements ;

L'installation est apparente dans les caves, chaufferies, locaux techniques et locaux non plafonnés et encastrée dans les autres locaux ou mise dans un faux plafond si l'environnement ne le permet pas.

Radiateurs de salle de bains

Pour permettre un bon confort dans les salles d'eau, nous installons des radiateurs sèche-serviette électriques/bain d'huile en complément du chauffage par le sol.

A la demande de l'acquéreur et avec adaptation de prix, d'autres marques de radiateurs peuvent être proposés en variante.

Régulation individuelle

Le module de régulation par unité de logement est composé :

- D'une vanne de zone 2 voies ;
- D'une commande par un thermostat d'ambiance ;
- D'un gabarit de compteur.

La régulation est assurée par un thermostat d'ambiance à programmation journalière avec deux programmes distincts : un premier pour les 5 jours de la semaine et un second pour le week-end. Chaque programme peut contenir jusqu'à 6 instructions différentes.

8. Ventilation double flux

La ventilation est de type « double-flux » avec récupération d'énergie de minimum 75% :

- D'une part, l'alimentation des locaux dits « secs » (séjour, living, chambre, bureau,...) assuré par un système de pulsion mécanique (grille ou similaire) intégré dans les dalles;
- Et d'autre part, l'extraction de l'air vicié pour les locaux dits « humides » (salle de bains, cuisine, buanderie, WC,...) réalisé par un système d'extraction mécanique intégrée dans les dalles.

En vue de conserver au maximum les hauteurs sous plafond, les gaines de ventilation sont intégrées dans l'épaisseur des dalles. Les adaptations éventuelles des appartements, et plus particulièrement quant à l'inversion de l'affectation de certaines pièces, tiendront compte de la localisation des gaines placées dès la phase gros-œuvre. Toutefois la réalisation de faux-plafonds permettra d'adapter l'architecture de base. Il est à noter que toute fixation en plafond se limitera à une profondeur de 6 cm maximum afin d'éviter d'endommager les gaines de ventilation.

L'installation comporte un échangeur double flux à haut rendement pour récupérer un maximum d'énergie avant de rejeter l'air extrait des "locaux humides" directement à l'extérieur. L'air pulsé dans les "locaux secs" sera donc préchauffé via l'échangeur par l'air chaud extrait.

Ce système individuel est placé dans chaque appartement suivant emplacement à définir, normalement prévu dans les faux-plafonds. Une régularisation individuelle par appartement est prévue. Il permet une économie d'énergie importante par rapport à un système classique d'extraction mécanique, tout en assurant une bonne ventilation des appartements, et garantissant des valeurs acoustiques, pour la limitation du bruit, proches des valeurs « confort acoustique normal » suivant la norme NBN S01 400 pour les installations techniques dans les locaux.

Les groupes individuels nécessitent un entretien qui restera à charge des acquéreurs.

Les bouches d'extraction et/ou de pulsion posées dans les locaux sanitaires sont de type autorégulateur à noyau réglable. Un clapet coupe-feu est placé à chaque passage de gaine technique si cela est imposé par le service incendie.

Remarque :

Les hottes (non fournies) seront obligatoirement de type recyclage à charbon actif pour éviter les interférences avec le système de ventilation, et le respect du CPE.

Le système de ventilation ne permet pas le raccordement d'un sèche-linge, seule l'utilisation d'un sèche-linge à condensation est autorisée dans l'appartement.

9. Ascenseur

Ascenseur de type électromécanique desservant les niveaux des sous-sols et tous les étages.

L'ascenseur a une charge utile de 630 kg pour 8 personnes d'une hauteur minimale de 210 cm et est conforme aux normes et prescriptions en vigueur. Il est accessible aux personnes à mobilité réduite. (Passage libre de 90/210Ht).

La finition intérieure de la cabine comporte les points suivants :

- les parois intérieures sont de finition Line Royal;
- le sol reçoit un revêtement assorti au sol des dégagements;
- les portes palières sont coulissantes à ouverture latérale vitrées avec arcade en Inox;
- En acier inoxydable brossé, les équipements sont fixés avec des vis spécialement conçues pour résister aux détériorations. Les signalisations palières sont protégées par un polycarbonate traité antichocs ou par du verre trempé;
- Système de télé service permettant d'assurer les prestations liées au service 24h/24h. Ces prestations sont assurées lors de la prise d'un contrat de maintenance. Les frais liés à ce contrat ainsi qu'à l'ouverture d'une ligne téléphonique spécifique sont à charge de la copropriété.

10. Monte-voitures

Le monte-voiture entre les deux sous-sols est de la marque Ideal-Park.
Les capacités techniques sont les suivantes :

- Lifting capacité : 2700kg
- Plateforme dimensions net : 2720x5540mm
- Nombre d'arrêts : 2
- Construction en acier, galvanisation à chaud FE 360B, Soudure MIG
- Plateforme anti-dérapante
- Vitesse en montée : 0,10m/s

11. Plafonnage

Généralités

Dans les premières années des microfissures peuvent apparaître dans les enduits, elles sont dues soit à des mouvements de stabilisation de l'immeuble ou à des retraits et/ou dilatations entre matériaux de natures différentes. Ces microfissures sont normales et sans conséquences structurelles. Il est conseillé d'attendre (idéalement lors du rafraîchissement des peintures) pour procéder à leurs réparations. Ces réparations sont à charge du propriétaire. Si nécessaire, un accrocheur sera préalablement appliqué pour garantir la parfaite adhérence au support.

Enduit monocouche des murs et plafonds

Un enduit intérieur mono couche est projeté sur les murs et plafonds des pièces habitables ; ne sont pas repris comme pièces habitables : les parkings, les caves, les locaux techniques et assimilés. Les cages d'escalier sont également plafonnées.

La finition est lisse, à grain fin et non friable, suivant les règles de l'art et les normes en vigueur.

Des cornières d'angles sont prévues. Il s'agit de profilés spéciaux galvanisés scellés dans le plafonnage à tous les angles saillants des baies non destinées à recevoir un chambranle ou un carrelage mural.

Enduit sur murs et nattes étanches

Dans les salles de bains et de douches l'enduit sur mur est recouvert d'une natte étanche ou similaire avant la pose des faïences.

Les parois cloisons de plâtre à l'aplomb des baignoire-douches et douches sont revêtues d'une natte étanche, ou similaire, avant la pose des faïences.

Faux-plafonds/caissons techniques

Aucun faux-plafond décoratif n'étant prévu, les faux-plafonds dit « Techniques » seront réalisés au moyen de plaques de plâtre suspendues épaisseur 12.5 ou 15 mm fonction de leur stabilité au feu sur une armature métallique. La structure et la pose des plaques sont réalisées suivant les prescriptions du fabricant. Ce faux-plafond s'il est dû à une modification demandée par l'acquéreur ou s'il résulte du choix d'éléments obligatoirement encastrés, sera exécuté au frais de l'acquéreur.

Tablettes

Les tablettes de fenêtre (épaisseur 2cm) sont en pierre naturelle. Les angles sont chanfreinés et les faces vues sont polies. Elles sont posées dans les locaux plafonnés, en saillie sur les enduits finis et avec un léger débordement de part et d'autre des baies (encastrement latéral).

Lorsque le mur dans lequel est située la baie de fenêtre est lui-même revêtu en faïences, les tablettes et les joues de baies sont également réalisées en faïences du même type que celles retenues pour le mur.

12. Carrelages et chapes

Généralités

La pose de chauffage sol, système de chauffage programmé, impose la mise en place de joints de dilatation. Ceux-ci seront déterminés lors de l'étude chauffage particulière (au cas par cas / par appartement). Le positionnement des joints de dilatation ne peut être connu avant la réalisation de cette étude particulière, car cela dépend du choix des matériaux de revêtement des sols.

En effet les joints de dilatation sont repris d'une norme (DIN 18560) qui exige une élasticité des surfaces de chape. Tenant compte que toute structure « bouge » au fil du temps et que les joints de dilatation se chargent d'absorber ces petites variations, ils sont primordiaux pour la bonne tenue d'un ouvrage sur le long terme. Les joints de dilatation sont ainsi incontournables pour éviter les déformations dans le sol. Ils offrent une liberté de mouvement au sol, ce qui prévient les fissures.

Il est à noter que l'ensemble des revêtements (carrelages, parquet ou autre), devront être coupés à l'endroit de ces

joints.

Sols

Sol des sous-sols

Le revêtement de sol des caves, locaux techniques et dégagements sont comme les sols des garages et zones de circulation du deuxième sous-sol de type « peinture époxy ».

Sols du rez-de-chaussée et des étages

Isolation thermique des dalles du rez-de-chaussée

L'isolation thermique de la dalle du rez-de-chaussée est assurée par une sous-chape en polyuréthane projeté d'une épaisseur conforme au CPE et présentant une très bonne résistance à la compression et offrant un haut pouvoir isolant. Ses caractéristiques assurent une stabilité des chapes et des revêtements de sol dans le temps. Les tuyauteries et tubages sont enrobés dans cette sous-chape.

En fonction des exigences demandées dans le CPE, une isolation au plafond des sous-sols sous les RDC pourra être placée afin d'atteindre les valeurs cibles du CPE. Il s'agira, le cas échéant, d'un isolant minéral avec fixations visibles, type Fibrarock.

Chape de remplissage ou pré chape des étages

Le remplissage et recouvrement des techniques au sol (tuyauteries et tubages) est assuré par une pré-chape en béton léger (Type : Isoplan ou similaire) présentant une très bonne résistance à la compression. Cette caractéristique assure une stabilité des chapes et des revêtements de sol dans le temps.

Chapes "flottantes"

Les chapes de finition sont réalisées à l'aide d'un mélange de ciment et de sable de rivière.

Les chapes d'une épaisseur de +/- 6 à 7 cm minimum sont rapportées directement sur la membrane souple.

Elles sont renforcées par un treillis en acier galvanisé 50/50/2/2 disposé à mi- épaisseur ou par adjonction de fibres synthétiques.

Revêtement des communs

L'aménagement des communs se fera suivant les choix du Promoteur.

La transition entre revêtements de sols des communs et des appartements est réalisée par un entre-porte.

Revêtement des escaliers communs

Les escaliers et paliers sont revêtus de carrelages. Compte tenu de la continuité entre les dégagements et les cages d'escalier, les revêtements pour les escaliers seront assortis à ceux des dégagements et restent au choix de l'Architecte.

Revêtement des appartements

Les revêtements et les plinthes des appartements sont à choisir par l'acquéreur dans la gamme existante, de format, de régularité et de planéité courante présentée dans la salle d'exposition du Constructeur.

Les revêtements sont collés, ou posés, sur la chape, en mode de pose orthogonal. La remontée périphérique de la membrane acoustique permet aussi la dilatation du revêtement de sol.

Un revêtement d'une valeur achat de 80,00 €/m² hors TVA est prévu au sol dans toutes les pièces de l'appartement avec pose inclus. La pose est prévue orthogonale. Le bas des murs des locaux reçoit une plinthe d'une valeur achat de 20,00 €/m hors TVA assortie au revêtement choisi.

Le montant prévu pour la pose de ce poste sera éventuellement adapté en fonction :

- Du type de revêtement choisi par l'acquéreur (pierre naturelle, grès cérame, parquet...);
- Du format choisi (en dessous de 15x15 cm et au-dessus de 80x80 cm);
- Du mode de pose particulier (diagonale, cabochon...).

MURS

Murs des communs

L'aménagement des communs se fera suivant les choix du Maître d'Ouvrage et des architectes.

Faïences murales

Les carrelages (faïences) muraux des salles de bains et salles de douches sont à choisir par l'acquéreur dans la salle d'exposition du constructeur. La valeur du carrelage mural est de 80,00 € /m² hors TVA avec pose inclus.

Les salles de bains et de douches sont indiquées sur les plans des appartements. Les locaux sont carrelés sur toute la hauteur. Les joues et appuis de fenêtres sont carrelés.

Aux endroits où les faïences murales sont posées jusqu'au sol, il n'est pas prévu de plinthes. Les faces vues des habillages de baignoires et de douches sont carrelées.

Le montant prévu pour la pose (de ce poste) sera éventuellement adapté en fonction :

- du type de revêtement choisi par l'acquéreur (pierre naturelle, grès cérame...) ;
- du format choisi (en dessous de 15x15 et au-dessus de 60x60) ;
- du mode de pose particulier (diagonale, cabochon...).

Pour les WC séparés, excepté le mur du bâti-support qui est d'office carrelé, il n'est pas prévu de faïence, les murs sont peints sur « Variovlies lisse ».

13. Menuiserie intérieure

CLEFS

Comme la porte d'entrée de l'appartement est une porte de haute sécurité, la clef qui permet l'accès à l'appartement ne commande que cet accès. Une deuxième clé permet, via combinaisons adaptées, d'ouvrir la porte d'entrée de l'immeuble ainsi que les portes de la cave privative et de l'éventuel garage privatif.

La gestion des clefs des locaux communs (locaux compteurs, locaux poubelles et vélos-poussettes notamment) est du ressort du syndic de l'immeuble. Les clefs donnant accès au local chaufferie et nettoyage sont spécifiques et destinées au syndic ou aux personnes désignées par la copropriété.

Portes

Porte d'entrée des appartements (portes palières)

Afin d'assurer une sécurité maximale et un confort acoustique aux occupants, les appartements sont équipés de portes palières blindées anti-effractions et à haute valeur d'isolation acoustique (32 db). Ces portes blindées, dont la pose est effectuée par un placeur agréé, ont les caractéristiques suivantes :

- Porte blindée HGM T30 suivant descriptif du constructeur

Portes intérieures des appartements et des communs

- Porte HGM suivant descriptif du constructeur

Moyennant adaptation du prix ou non, l'acquéreur a la faculté de choisir d'autres portes parmi la large gamme présentée dans la salle d'exposition du constructeur.

Remarque : les cotations sur les plans sont les dimensions des baies avant pose des blocs portes et non celles de passage.

Portes coupe-feu ou non du sous-sol

- Portes suivant descriptif du constructeur

Arrêts de portes

Pour les portes se rabattant à l'ouverture sur un mur perpendiculaire par rapport à leur position « fermée » il sera prévu un arrêt de porte en inox avec bouchon en caoutchouc synthétique en pose au sol ou au mur.

'HGM' - Türblatt mit Schiebetürschiene (portes coulissantes)

En allemand :

Aufbau:

40 mm Röhrenspan / Klimaklasse 1
ohne Schloss
Griffmuschel ohne Schlüsselloch - 40 x 120 mm neusilber-farbig
Nut für Schiebetür 8 x 20 mm
Oberfläche: ECHT Lack, ähnlich RAL 9010
Führungsschiene: Häfele Slido D-Line einschließlich Einzugsdämpfer beidseitig

14. Peinture

PARTIES COMMUNES

Les murs des espaces communs plafonnés sont revêtus d'un voile de verre lisse de type « Variovlies lisse » avec peinture au latex (2 couches).

Les plafonds de ces espaces communs sont peints au latex (primer + 2 couches).

Les dégagements des communs non plafonnés seront peints au latex (2 couches).

Au sous-sol, tous les locaux non plafonnés sont peints au latex (2 couches) – Parking, zone de circulation voitures, locaux techniques ou assimilés.

Les caves privatives sont peints.

Tous les choix de qualité et de coloris particuliers sont définis par le promoteur.

PARTIES PRIVEES

Remarque :

Les prestations reprises dans cette partie reprennent exclusivement :

- de la peinture de ton blanc ou clair (il est à noter que si l'acquéreur choisissait un ton foncé requérant une couche supplémentaire par rapport à celle(s) prévue(s), ce choix donnerait lieu à un supplément à convenir avant travaux);
- des revêtements en voile « VARIOVLIES LISSE» ou similaire (Il s'agit d'une feuille manufacturée, constituée de voile ou de nappe de fibres orientées dans une direction particulière ou au hasard) de minimum 120gr/m².

Les travaux préparatifs aux peintures définitives des espaces privés (enduisage, ponçage,...) font partie des travaux et sont à charge du promoteur-vendeur.

Les murs des appartements (à l'exception des murs des locaux pour salle de bains et de douches qui sont carrelés) sont revêtus d'un voile lisse type « VARIOVLIES LISSE» ou similaire avec peinture en latex appliquée en deux couches.

Les plafonds des espaces privés sont revêtus d'un voile lisse type « VARIOVLIES LISSE» ou similaire avec peinture en latex appliquée en deux couches.

Dans le cas où le poste « peintures des privés » ne serait pas réalisé par le corps de métier désigné par le promoteur et que l'acquéreur souhaiterait le réaliser par lui-même ou par le biais d'une tierce personne désignée par lui, tous les travaux préparatifs aux peintures définitives (enduisage, ponçage,...) ne font pas partie des travaux et restent à charge de l'acquéreur

15. Raccordements techniques

Les travaux de raccordement général extérieur de l'immeuble (eau, gaz, électricité, télédistribution, téléphone, égouttage, ...) sont réalisés suivant les directives imposées par les distributeurs. Ces frais de travaux ainsi que ceux de branchements aux différents impétrants et réseaux d'énergie sont exclus du prix de vente.

L'acquéreur payera le montant du décompte au Vendeur – Promoteur avant la remise des clés.

Les branchements individuels, les locations des compteurs, les taxes et autres redevances sont à charge de l'acquéreur. De même, les taxes diverses restent à charge de l'acquéreur.

Les frais d'abonnement, d'installation, de raccordements privés et d'ouverture des divers compteurs pour le gaz, l'électricité et l'eau sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu. Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement privés pour le téléphone, et la télédistribution sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu.

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité, qui auront été souscrits par le vendeur-promoteur concernant l'ensemble du bâtiment où sont situés les locaux vendus, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété ou des propriétaires individuels.

La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies, sociétés de distribution et cætera. Les frais d'installation des compteurs dans les parties communes seront répartis forfaitairement entre les acquéreurs des différentes entités.

Il en sera de même pour les taxes de raccordement.
Ces frais seront facturés forfaitairement lors du décompte final.

ÉLECTRICITE

Les compteurs d'électricité sont regroupés dans le local commun des compteurs afin de faciliter les opérations de comptage annuel sans devoir déranger les occupants. Les frais d'ouverture, de taxes et de location de ces compteurs sont à charge de l'acquéreur.

Un tableau divisionnaire est placé dans chaque appartement et est relié au compteur.

Un ou plusieurs compteurs sont prévus pour l'ensemble des parties communes. Les frais d'ouverture, de taxes et de location de ce compteur sont à charge des acquéreurs.

TELEDISTRIBUTION – TELEPHONIE

Le vendeur - promoteur fait raccorder l'immeuble au réseau de télédistribution et de téléphonie jusqu'à la boîte de dispersion située dans le local commun des compteurs. Ce raccordement (abonnement annuel et taxes) est à charge des acquéreurs.

Les tubages avec câbles sont prévus jusqu'à la boîte d'encastrement.

Les tubages avec câbles sont prévus pour la télédistribution et pour une antenne parabolique commune, suivant choix de la copropriété, l'antenne est à charge de la copropriété.

Il est interdit d'installer une antenne individuelle.

GAZ

Un compteur général de gaz est placé dans un local technique prévu à cet effet.

La reprise du compteur général se fera par la copropriété dès l'occupation du 1^o appartement, avec redistribution des coûts via les charges aux divers occupants.

Les frais d'ouverture, de taxes et de location de ce compteur sont à charge des acquéreurs.

EAU

Un compteur général pour l'eau est placé dans un local technique prévu à cet effet.

Un compteur eau froide et un compteur eau chaude sont prévus pour chaque appartement. Pour des raisons de confort, il se peut que plusieurs compteurs d'eau chaude soient installés. Ces compteurs sont à lecture à fréquence. La location de ces compteurs et les taxes sont à charge de l'acquéreur via le syndicat d'immeuble.

La reprise du compteur général se fera par la copropriété dès l'occupation du premier appartement, avec redistribution des coûts via les charges aux divers occupants.

CHAUFFAGE

Un compteur de passage (type intégrateur) à lecture à fréquence est prévu pour chaque appartement.

La location du compteur et les taxes sont à charge de l'acquéreur

16. Aménagements extérieurs

Les abords seront réalisés suivant les plans de l'architecte paysagiste et des prescriptions urbanistiques.

D'une manière générale, l'aménagement des différents accès comprend des murets, pavements en klinkers, bordures, rampes et escaliers suivant plan de l'architecte paysagiste.

- Les parkings de sous-sol sont accessibles par une rampe chauffée en béton avec finition au choix de l'architecte ;
- L'ensemencement de gazon sur toute la surface verte du site et plantation d'arbres ou arbustes et fleurs se feront suivant les instructions de l'architecte paysagiste ;
- Un éclairage extérieur est prévu suivant les plans de l'architecte paysagiste ;
- Des bordures périphériques sont également prévues afin de souligner les limites de la résidence.
- Les accès aux entrées des résidences seront pavés.

Ces travaux sont liés aux saisons et, de ce fait, pourraient ne pas être réalisés à la date de la réception.

Si des jardins à jouissance privative sont affectés à certains des appartements du rez-de-chaussée, l'entretien de ces jardins privatifs est à charge des appartements correspondants.

17. Cuisine équipée

Les cuisines ne sont pas prévues dans le prix de base de l'appartement. Les plans proposent, à titre purement indicatif et non contractuel, des dispositions possibles des équipements de cuisine.

Dans le cas où l'acquéreur déciderait de ne pas confier la fourniture et le montage de la cuisine au constructeur, l'acquéreur s'engage néanmoins à déterminer son choix de cuisine auprès de son fournisseur et à transmettre son dossier technique (Vue en plans, vue en élévation avec cotation) dans un délai compatible avec le planning de chantier afin de pouvoir déterminer en temps utile les emplacements des divers raccordements (alimentation eau, évacuation eaux usées, électricité).

Les encastresments dans les murs porteurs sont strictement interdits. Dans le cas où l'acquéreur n'en tiendrait pas compte, lors de ses choix de tout élément qui doit obligatoirement être encastré, l'exécution d'un doublage de mur, au frais de l'acquéreur, est obligatoire.

Pour l'implantation des éviers et équipements nécessitant une évacuation d'eaux usées, l'acquéreur tiendra compte de l'implantation des gaines techniques du bâtiment.

Les travaux d'installation de la cuisine par un fournisseur tiers ne peuvent intervenir qu'après la réception des travaux afin d'éviter tout problème de responsabilité et d'optimiser la gestion des travaux.

18. Charges et obligations

À charge du vendeur – promoteur :

- Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement. À partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété. Le vendeur – promoteur précise que le bâtiment est couvert par une assurance « Tous Risques Chantier » jusqu'à cette date.
- Les frais de la garantie bancaire d'achèvement et de remboursement pour la période de construction prévue.
- Les frais de l'assurance décennale.
- Les frais de nettoyage final avant la réception (le nettoyage final soigné des parties privatives incombe à chaque acquéreur).
- Les taxes du permis de bâtir.

À charge des acquéreurs :

- L'impôt foncier à partir de l'acte notarié.
- Les frais d'installation et de raccordement des compteurs (eau, électricité, chauffage).
- La taxe et les frais de raccordement à l'antenne collective.
- La taxe et les frais de raccordement au réseau des P&T.
- En cas de changements accordés et confirmés par écrit par le constructeur dans la partie privative d'un acquéreur, les frais et honoraires y relatifs.
- Les frais de raccordement des appareils ménagers ;
- Toutes les taxes (taxes communales et autres) ;
- Les primes d'assurance. La copropriété a l'obligation de souscrire une assurance incendie prenant cours à partir de la première réception ou de l'occupation du premier appartement ;
- Les frais de toute nature des parties communes (nettoyage, entretien, ...) ;
- Les frais communs pour chauffage, eau, électricité et autres ;
- Les frais d'entretien des extérieurs (plantations, chemins, luminaires, etc.) ;
- Le nettoyage, l'entretien, la réparation des éléments constituant l'ensemble des façades, en dehors des ouvrants et porte-fenêtre donnant sur balcon, sont à réaliser par la collectivité

19. Clauses administratives

DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le vendeur - promoteur s'oblige à faire mener les travaux de telle manière que les ouvrages des parties privatives soient achevés dans un délai défini au compromis de vente et stipulé en nombre de jours ouvrables à compter de la date de début des travaux, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables :

- Les samedis, dimanches et jours fériés légaux ;
- Les jours de vacances suivant la convention collective de la construction du Grand-Duché du Luxembourg ;
- Les jours d'intempérie.

Les jours d'intempérie sont établis par rapport aux données de la station météorologique de l'aéroport de Luxembourg et correspondent aux jours où le relevé de la température à 8h00 est inférieure ou égale à 2° Celsius ou pendant lesquels quatre heures de pluie et plus sont enregistrées ou au cours desquels la vitesse du vent dépasse la vitesse de 70 km/h.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérés comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), le lock-out, la faillite, la déconfiture, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur - promoteur), les procédures judiciaires qui auraient pour conséquence l'arrêt des travaux (à moins que ces dernières ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur - promoteur), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, accidents de chantier, ou tout autre événement indépendant de la volonté du vendeur - promoteur.

La suspension temporaire des travaux pour cas de force majeure, cause légitime de suspension ou retard de paiement de l'acquéreur entraîne de plein droit et sans indemnité la prolongation 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.

Si l'acquéreur commande, par le biais d'un contrat d'entreprise le liant au constructeur, des travaux modificatifs ou supplémentaires ou s'il modifie la nature des travaux commandés le délai initialement prévu sera prolongé d'un certain nombre de jours qui sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance des modifications sollicitées par l'acquéreur.

Ces délais supplémentaires seront d'office répercutés sur les délais repris dans le contrat existant entre le promoteur et l'acquéreur et seront de facto opposables à l'acquéreur.

Certains produits de finition (tels que cuisines équipées, parquets, portes intérieures, menuiserie intérieure en général) doivent être installés dans des conditions d'hygrométrie qui ne sont pas toujours remplies au moment de la fin du chantier. Le temps d'attente nécessaire pour ces éléments prolonge le délai d'achèvement des travaux sans indemnités. Néanmoins, l'acquéreur pourra demander la remise des clés avant la pose de ces éléments de finition en accordant la réception de l'ouvrage avec des réserves pour lesdits produits de finition. Dans ce cas, l'acquéreur accepte tous les inconvénients qui peuvent résulter de leur placement et s'engage à ne les entraver d'aucune manière.

Lorsque, par ordre ou par le fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins quinze jours calendrier, une avance sur la tranche en cours, à concurrence de la valeur des travaux exécutés, est due au vendeur - promoteur.

Si cette interruption, de ce chef, est prolongée, le vendeur - promoteur est fondé à introduire un décompte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution de la convention.

RECEPTION DES PARTIES PRIVATIVES

Pour rendre la réception possible, les travaux privatifs dans l'appartement vendu 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 utilisé conformément à sa destination. Les imperfections mineures sont des imperfections dont le coût de réfection est inférieur à 2% du prix des travaux de construction.

Le vendeur-promoteur demande cette réception par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de douze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande. Les travaux sont présumés être en état de réception, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le vendeur - promoteur dans la demande 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 le délai de garantie.

La date de la réception des parties privatives, objet des présentes, constitue le point de départ de la responsabilité biennale et décennale.

La réception de l'appartement sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le vendeur-promoteur et en présence du constructeur pour les éventuels travaux modificatifs réalisés par celui-ci. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception de l'ouvrage.

La dernière tranche de paiement est intégralement due par l'acquéreur au vendeur - promoteur, dès la date de réception, les clés ne pouvant être remises qu'après paiement intégral au vendeur - promoteur du prix de vente et, le cas échéant, du prix des travaux modificatifs au constructeur.

Des réfections à effectuer par le vendeur - promoteur peuvent avoir été constatées et seront dès lors actées, le cas échéant, lors de l'établissement du procès-verbal de réception. Celle-ci sera considérée comme accordée à cette date, nonobstant la réserve de l'exécution de ces travaux.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur - promoteur avant l'expiration du délai de huit jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception. Cette lettre sera accompagnée d'un relevé complet et définitif des griefs de l'acquéreur quant aux vices apparents.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée et adressée au vendeur - promoteur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au vendeur - promoteur, celui-ci peut :

- Soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés ;
- Soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection. L'expert dispose du pouvoir d'accorder ou de refuser la réception et de statuer sur la prise en charge des frais d'expertise.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception : la prise de possession vaut réception.

Est considéré comme utilisant le bien, l'acquéreur qui fait exécuter des travaux (notamment décoratifs) dans les parties privatives par des corps de métier autres que ceux choisis par le vendeur - promoteur ou sans l'accord exprès de celui-ci.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du vendeur - promoteur d'effectuer la réception dans le délai de douze jours déterminés ci-dessus, le vendeur - promoteur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception, sans remarques, si dans les douze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Les fissures dues aux retraites ou aux dilatations des matériaux qui peuvent survenir dans les bâtiments ne peuvent donner lieu à aucune contestation ni à aucun retard dans les paiements de la part de l'acquéreur, ni à un dommage-intérêt quelconque.

Les réparations qui seraient à effectuer par le vendeur - promoteur du fait du tassement du bâtiment notamment, sont limitées aux travaux qu'il a lui-même réalisés.

EXECUTION ET MODIFICATION DES TRAVAUX PRIVATIFS

L'acquéreur peut demander au constructeur la réalisation de travaux modificatifs. Sont considérés comme « travaux modificatifs », toutes modifications par rapport au présent cahier des charges. Ces modifications concernent tant les budgets que les travaux. A cette fin, un contrat d'entreprise séparé sera conclu entre l'acquéreur et le constructeur. Ces travaux modificatifs seront exécutés par le constructeur et pour compte de l'acquéreur sous leur seule responsabilité.

Il est précisé que la suppression d'un poste nécessite l'accord exprès et préalable du constructeur et du vendeur - promoteur. La suppression d'un poste ne faisant pas l'objet d'un remplacement sera portée au crédit de l'acquéreur à raison de 75 % de sa valeur.

L'ensemble des travaux modificatifs feront l'objet d'un décompte global, en plus ou en moins selon que les prix des travaux, fournitures et main d'œuvre choisis par l'acquéreur sont supérieurs ou inférieurs aux budgets prévus.

Une facture séparée sera établie par le constructeur pour le solde restant dû par l'acquéreur en vertu du décompte.

L'acquéreur n'est pas autorisé à se charger lui-même, ni à charger un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus.

Si, dans le cadre des travaux modificatifs, l'acquéreur impose au constructeur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, et ce en dépit des réserves écrites et motivées du constructeur, le constructeur est déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix desdits matériaux ou procédé y afférant, à condition qu'aucune faute de mise en œuvre ne puisse être reprochée au constructeur.

Pour être valables, les communications entre parties relatives à l'exécution des travaux et à la présente convention devront être faites par écrit.

Dans la mesure où la modification projetée par l'acquéreur est considérée par le constructeur comme :

- Soit trop importante ;
- Soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier ;
- Soit trop perturbatrice pour le bon déroulement du chantier.

Le constructeur dispose de la faculté de refuser l'exécution de ladite modification, moyennant notification écrite motivée préalable.

L'acquéreur ne pourra pas invoquer la rupture du contrat d'entreprise, ni se prévaloir de dommages consécutivement à ce refus.

MODIFICATION DES FOURNITURES EN PARACHEVEMENT

Les budgets mentionnés au cahier des charges annexé à l'acte pour certains équipements et matériaux de parachèvement déterminent les prix inclus dans le prix total mentionné dans la présente convention.

L'acquéreur a la faculté de choisir ces équipements et matériaux, exclusivement auprès des fournisseurs agréés et désignés par le constructeur.

Si l'acquéreur devait choisir des matériaux et équipements qui ne sont pas de stock et/ou qui ne sont pas livrables en date utile compte tenu du planning de chantier, le constructeur dispose de la faculté de refuser ledit choix moyennant, si nécessaire, notification écrite motivée à l'acquéreur.

Pour des raisons de bonne coordination et de bonne finition des travaux, tous les travaux de parachèvement prévus ainsi que toutes les acquisitions de fournitures et matériaux seront faites à l'intervention exclusive du constructeur.

VISITES DE CHANTIER

L'accès au chantier, par l'acquéreur ou par son délégué, sans être accompagné par un délégué du promoteur-vendeur, est strictement interdit. Cette règle vise uniquement la sécurité.

L'acquéreur dispose cependant, bien entendu, du droit de visite régulier du chantier, mais ce droit sera accordé, seulement après prise de rendez-vous et s'il est accompagné d'un délégué du promoteur-vendeur.

Si l'acquéreur décide d'effectuer une visite sans l'accompagnement ci-avant décrit, il y sera à ses seuls risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours, de quelque chef que ce soit, contre le promoteur-vendeur, l'architecte ou l'entrepreneur, en cas de survenance d'accident.

Le rendez-vous demandé par l'acquéreur devra, en tout état de cause, être obligatoirement donné lors de chaque demande de paiement de tranche, pour permettre à celui-ci, s'il le souhaite, de vérifier l'état d'avancement invoqué.

Cette mesure n'est édictée que pour des raisons de sécurité, de couvertures d'assurances et de maintien des relations de bonne entente.

L'acquéreur n'a, en outre, pas qualité pour - et s'interdit de - donner directement des instructions aux différents intervenants sur chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée exclusivement au promoteur-vendeur et à l'architecte.

GARANTIE BANCAIRE D'ACHEVEMENT

Comme prévu à l'article 1605-1 du Code Civil, le vendeur – promoteur constituera une garantie bancaire d'achèvement, qui sera fournie par une banque de renom.

GARANTIE BIENNALE ET DECENNALE

Après réception, la responsabilité du vendeur - promoteur ne peut plus être engagée que sur base des articles 1642-1, 1646-1 et 1648 du Code Civil. Les réceptions emportent l'agrément de l'Acquéreur sur le bien qui lui est délivré et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents qu'il n'a pas formellement contestés lors de la réception, à condition toutefois que l'état du bien n'empire pas pendant le délai de garantie.

La construction ainsi que les matériaux utilisés seront contrôlées en permanence par les délégués du bureau de contrôle agréé par la Compagnie d'Assurance.

TVA

Si l'Acquéreur peut bénéficier du taux super-réduit de TVA de 3% (conformément à la législation applicable précitée), il s'engage à introduire une demande d'autorisation auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Le taux super-réduit sera appliqué dans les limites de la législation applicable précitée et uniquement sur la quote-part du prix correspondant aux travaux non encore réalisés au moment de l'obtention de l'autorisation de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. A défaut d'autorisation, le taux de 17 % sera appliqué pour ces travaux. L'Acquéreur ne pourra réclamer aucune indemnité de quelque nature que ce soit aux Propriétaire et Vendeur – Promoteur pour tout dommage résultant d'un éventuel refus de l'autorisation. Dans ce cadre, l'intervention du Vendeur – Promoteur est strictement limitée à l'introduction d'une demande sur base des instructions et renseignements obtenus par écrit et au préalable de la part de l'Acquéreur.

L'Acquéreur s'engage à tenir le Vendeur - Promoteur quitte et indemne de tout montant à verser par lui à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines et résultant d'un supplément de TVA dû pour quelque cause que ce soit, même pour cause d'oubli, d'erreur ou de communication de données incorrectes, en telle sorte que la responsabilité du Vendeur - Promoteur ne puisse à aucun moment être mise en cause. Pour cette raison, le Vendeur – Promoteur se réserve le droit d'appliquer le taux légalement prescrit.

DIVERS

L'acquéreur s'interdit de faire réaliser, avant la réception, des travaux dans les parties privatives par des corps de métier autres que ceux choisis par le vendeur - promoteur ou sans l'accord exprès de celui-ci. Cet accord est à la libre discrétion du vendeur – promoteur.

Il est expressément stipulé que les cotes et mesures inscrites dans tous les plans fournis à l'acquéreur, sont les cotes de la maçonnerie brute et sans aucun revêtement déduit.

Les mesures peuvent subir de légères modifications.

Une différence inférieure ou égale à un maximum de 2 % (deux pour cent) 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. Le vendeur - promoteur se réserve le droit d'apporter au projet de base des modifications de détail suivant nécessité et conditions d'avancement des travaux.

La ventilation régulière des locaux est impérative afin d'éviter tout risque de condensation ou de moisissures.

Des variations de teintes sont possibles dans les bétons architectoniques et pierres naturelles et ne peuvent être sujets à des réductions du prix.

L'acquéreur s'engage à adhérer aux règlements et réglementations ultérieures concernant la participation à l'entretien, ainsi qu'à toutes les autres dépenses prévues au règlement d'ordre intérieur de la copropriété et de gérer le bien acquis « en bon père de famille ».

L'entretien et le nettoyage régulier des écoulements de balcons et de terrasses sont obligatoires.

NULLITE D'UNE CLAUSE

Si une stipulation prévue dans le présent cahier des charges devait être contraire à une disposition impérative ou d'ordre public ou encore si une stipulation devait demeurer sans effet pour une quelconque autre raison, une telle stipulation nulle et/ou sans effet ne pourra en aucun cas affecter la validité des autres dispositions de la présente convention. La stipulation nulle ou dépourvue d'effet sera remplacée pour autant que possible par une disposition opérante préservant l'économie contractuelle et reflétant l'esprit initial qui se trouve à la base du présent cahier des charges.