

# DESCRIPTION DES TRAVAUX & FOURNITURES

Domaine des vignes by Herrenberg

**Lot 42A-Pinot**

**Lot 42B-Cabernet**

**Lot 42C-Sémillon**

**Lot 42D-Grenache**



**> SOMMAIRE 2**

**1. CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE 7**

**1.1. GROS OEUVRE 7**

1.1.1.	TERRASSEMENT .....	7
1.1.2.	FONDATIONS .....	7
1.1.3.	MURS ET OSSATURES SOUS SOL ET NIVEAUX SUPERIEURS .....	7
1.1.4.	DALLES ET PLANCHERS .....	7
1.1.5.	TRAVAUX D'ETANCHEITE ET DE DRAINAGE.....	8

**1.2. Chutes et grosses canalisations 8**

1.2.1.	CHUTES D'EAUX PLUVIALES.....	8
1.2.2.	CHUTES D'EAUX USEES.....	8
1.2.3.	CANALISATIONS EN SOUS SOL.....	8
1.2.4.	BRANCHEMENTS AUX EGOUTS .....	8

**1.3. TOITURE 8**

1.3.1.	ETANCHEITE ET ACCESSOIRES TOITURE PLATE .....	8
1.3.2.	SOUCHES DE CHEMINEE, VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS .....	8
1.3.3.	COUVRE-MURS DES ACROTRES / PROFILS DE RIVE .....	8

**1.4. Fermeture du bâtiment 9**

1.4.1.	MENUISERIES EXTERIEURES .....	9
1.4.2.	OCCULTATIONS EXTERIEURES .....	9
1.4.3.	PORTE DE GARAGE COMMUNE.....	9
1.4.4.	FAÇADES .....	10

**1.5. ASCENSEUR 10**

**1.6. Techniques spéciales 10**

1.6.1.	PRODUCTION DE CHALEUR .....	10
1.6.1.1.	REGULATION AUTOMATIQUE .....	11
1.6.1.2.	ACCESSOIRES DIVERS.....	11
1.6.1.3.	COLONNES MONTANTES.....	11
1.6.1.4.	COMPTAGE.....	11
1.6.2.	PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE .....	11
1.6.3.	ALIMENTATION EN EAU FROIDE.....	11
1.6.4.	ALIMENTATION EN ELECTRICITE .....	11
1.6.5.	RACCORDEMENT AU RESEAU P&T .....	12
1.6.6.	RACCORDEMENT AU RESEAU ANTENNE .....	12
1.6.7.	MISE A LA TERRE DU BATIMENT.....	12
1.6.8.	VENTILATION CONTROLEE .....	12

**1.7. Aménagements extérieurs 13**

1.7.1.	VOIRIE ET PARKING .....	13
1.7.2.	CHEMINS D'ACCES PIETONS AUX ENTREES .....	13
1.7.3.	ESPACES VERTS.....	13
1.7.4.	ECLAIRAGE EXTERIEUR .....	13
1.7.5.	ZONES PRIVATIVES COMMERCE/ BUREAUX.....	13

## **2. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE 13**

---

<b>2.1. CIRCULATION SOUS-SOL (HORS PARKING) ET CAGE D'ESCALIER SOUS-SOL</b>	<b>13</b>
<b>2.2. Circulation parking</b>	<b>14</b>
<b>2.3. HALL D'ENTREE CAGE ESCALIERS</b>	<b>14</b>
2.3.1. HALL D'ENTREE .....	14
2.3.2. CIRCULATIONS ET CAGES ESCALIERS .....	15
<b>2.4. LOCAUX TECHNIQUES ET AUTRES</b>	<b>16</b>
2.4.1. LOCAL POUBELLES .....	16
2.4.2. CHAUFFERIE .....	16
2.4.3. LOCAL GAZ/EAU .....	16
2.4.4. LOCAL ELECTRIQUE (FOURNISSEUR ET COMPTEURS) .....	17
2.4.5. LOCAL SEPRE TELEPHONE/ANTENNE (SI POSSIBILITE) .....	17
2.4.6. LOCAL-EMPLACEMENT VELOS / POUSETTES (SUIVANT PLANS) .....	17

## **3. LOCAUX ET ANNEXES PRIVATIFS PARTIE LOGEMENTS 18**

---

<b>3.1. REMARQUES GENERALES</b>	<b>18</b>
3.1.1. TABLETTES DE FENETRES .....	18
3.1.2. ISOLATION THERMIQUE/ISOLATION PHONIQUE .....	18
3.1.3. ELECTRICITE ET SANITAIRE .....	18
3.1.4. VENTILATION CONTROLEE .....	18
<b>3.2. DESCRIPTION DES LOCAUX PRIVATIFS</b>	<b>18</b>
3.2.1. HALL D'ENTREE .....	18
3.2.2. VESTIAIRE .....	19
3.2.3. SEJOUR .....	19
3.2.4. CUISINE .....	20
3.2.5. WC SEPRE .....	20
3.2.6. SALLE DE BAINS .....	21
3.2.7. SALLE DE DOUCHES .....	22
3.2.8. HALL DE NUIT .....	23
3.2.9. CHAMBRE A COUCHER .....	23
3.2.10. BUREAU (SUIVANT PLAN) .....	24
3.2.11. DRESSING (SUIVANT PLAN) .....	24
3.2.12. DEBARRAS (SUIVANT PLAN) .....	25
3.2.13. TERRASSE ET JARDIN PRIVATIF .....	25
3.2.14. LOGGIA ET BALCON .....	25
<b>3.3. DESCRIPTION DES ANNEXES PRIVATIVES</b>	<b>25</b>
3.3.1. CAVE	25
3.3.2. EMBACEMENTS PARKINGS INTERIEURS .....	26

## **4. LOCAUX ET ANNEXES PRIVATIFS PARTIE COMMERCE/BUREAUX 26**

---

<b>4.1. REMARQUES GENERALES</b>	<b>27</b>
4.1.1. TABLETTES DE FENETRES .....	27
4.1.2. ISOLATION THERMIQUE/ISOLATION PHONIQUE .....	27
4.1.3. ELECTRICITE ET SANITAIRE .....	27
<b>4.2. DESCRIPTION DES LOCAUX PRIVATIFS</b>	<b>27</b>
4.2.1. CELLULE COMMERCIALE .....	27

<b>4.3. DESCRIPTION DES ANNEXES PRIVATIVES</b>	<b>28</b>
4.3.1. EMBLEMES PARKINGS INTERIEURS .....	28
<b>5. REMARQUES GENERALES</b>	<b>29</b>
<b>5.1. ORGANISATION GENERALE DE LA COPROPRIETE</b>	<b>29</b>
<b>5.2. EXECUTION DES TRAVAUX</b>	<b>29</b>
<b>5.3. DELAI DE LIVRAISON</b>	<b>30</b>
<b>5.4. REPARTITION DES FRAIS</b>	<b>30</b>
5.4.1. FRAIS EN RELATION AVEC TOUTES LES AUTORISATIONS ET DOCUMENTS OFFICIELS ....	30
5.4.2. FRAIS DE RACCORDEMENTS .....	30
5.4.3. FRAIS DE FOURNITURE, RESPECTIVEMENT DE LOCATION ET DE POSE DES COMPTEURS	31
5.4.4. FRAIS DE CONSOMMATION ET D'ABONNEMENT.....	31
5.4.5. SUBVENTIONS ETATIQUES : .....	32
5.4.6. ASSURANCES .....	32
5.4.7. ENTRETIEN ET NETTOYAGE .....	32
5.4.8. IMPOT FONCIER.....	33
5.4.9. AUTRES FRAIS .....	33
5.4.10. AUTRES DISPOSITIONS .....	33
<b>5.5. GARANTIES BIENNALE ET DECENNALE</b>	<b>33</b>
<b>5.6. CHOIX ACQUEREURS</b>	<b>33</b>
<b>5.7. PAIEMENTS</b>	<b>35</b>
<b>5.8. FORME ECRITE</b>	<b>35</b>
<b>5.9. COMPETENCE JURIDICTIONNELLE</b>	<b>35</b>

07/10/2019

## > PREAMBULE

Situé le long des coteaux, entre Mertert et Wasserbillig, le projet se distingue par son architecture moderne et harmonieuse, à taille humaine, réalisée par le Cabinet d'Architecte Beiler François Fritsch au cœur d'un îlot paysagé. Des bureaux d'études statiques et techniques participent également au projet.

Le projet global sera réalisé en 4 phases distinctes. Sur chaque phase, les constructions seront organisées autour d'espaces de rencontre, les Wohnhöffe. Ces places piétonnes et les bâtiments et maisons sont posées sur des sous-sols communs qui abritent les parkings.

Les voiries et bassins d'orage seront cédés à la commune qui en assurera l'entretien.

Des servitudes de passage seront octroyées à la commune sur les wohnhöffe dans le but de garantir l'accès à la rue de Mertert depuis la route de Wasserbillig. Ces espaces seront réservés à la mobilité douce et ne pourront être ouverts à la circulation motorisée que dans les cas suivants :

- Services de secours, services communaux et services d'entretien des infrastructures publiques du domaine
- Services de déménagement et d'entretien des constructions.

En contrepartie, la commune prendra à sa charge les frais d'entretien des voiries privées faisant l'objet des servitudes de passage d'utilité publique (et ce y compris les consommations liées à l'éclairage public), et notamment :

- La signalisation (panneaux, marquage au sol)
- Les espaces verts (arbres, arbustes, pelouses, fleurs et haies)
- Mobilier urbain éventuel (poubelles, bancs, lampadaires, bacs à sel, regards et grilles d'égouts)
- Revêtement comme pavés, bordures,...
- Salage en cas de gel

L'aménagement paysager du Domaine Herrenberg est pensé pour s'intégrer harmonieusement à son environnement naturel. De larges coulées vertes pénètrent entre les wohnhöffe et se prolongent jusqu'à la route de Wasserbillig. Le Chemin des Vignes qui dessert le quartier est une voie de circulation lente favorisant les échanges dans un cadre où la nature garde toute sa place.

La phase 2 du projet Herrenberg comporte 69 appartements, 7 maisons unifamiliales ainsi que des surfaces de commerces/bureaux répartis en deux ensembles distincts de copropriété .

La présente description des travaux et fournitures décrit le premier wohnhöffe reprenant les lots d'habitation 42A, 42B, 42C et 42D ainsi que les surfaces de commerce et/ou bureaux situés au RDC du lot 42D.

Adresse du projet :

**35**, Route de Wasserbillig L-6633 Mertert. (l'adresse définitive sera confirmée par la commune)

07/10/2019

**Plan masse :**



**INTERVENANTS :**

**Promoteur**

Le projet Domaine Herrenberg est développé par le Promoteur luxembourgeois BPI Realestate Luxembourg SA ([www.bpi-realestate.com](http://www.bpi-realestate.com)), ayant son siège social au 2 route d'Arlon – L-8008 STRASSEN.

**Propriétaire Terrain**

Les terrains sont propriété de la société Herrenberg SA qui a conféré à BPI Realestate un droit de superficie pour le développement du projet.

**Constructeur**

CLE SA, la filiale luxembourgeoise du groupe belge CFE ([www.cfe.be](http://www.cfe.be)) qui est un groupe multidisciplinaire de construction et de services associés, coté à Euronext Brussels.  
Le Promoteur pourra faire appel à d'autres constructeurs de son choix.

**Architectes**

Beiler François Fritsch Architectes  
35 rue du père Raphael  
L-2413 Luxembourg

**Bureau d'études de stabilité**

ICB – Ingénieurs-Conseils en bâtiments Sàrl  
07/10/2019  
8 Avenue Dr Gaasch  
L-4818 RODANGE

## Bureau d'études de techniques spéciales

Ingetech

12, rue Karl Marx

L-3521 Dudelange

# 1. CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

---

## 1.1. GROS OEUVRE

---

### 1.1.1. TERRASSEMENT

Fouille en grande masse avec évacuation des terres excédentaires. Remblai sur le pourtour de la construction avec des matériaux extraits et / ou avec des matériaux appropriés.

### 1.1.2. FONDATIONS

Fondations en béton armé, dimensions à déterminer par une étude de stabilité et suivant préconisations de l'étude géotechnique.

### 1.1.3. MURS ET OSSATURES SOUS SOL ET NIVEAUX SUPERIEURS

Les murs seront réalisés en béton armé et en blocs de béton creux ou plein suivant les calculs statiques.

L'utilisation de prémurs en béton armé et de briques de laitier est possible.

Murs courbes des sous-sols éventuels : la réalisation en segments est possible.

Maçonneries apparentes en sous-sol : joint horizontal affleurant.

Cloisons intérieures des appartements : Blocs de béton creux ou cloisons légères .

Remarques :

Murs de séparation entre appartements :

Murs béton, dimensionnement suivant études de stabilité et acoustique.

Cloisons des caves :

Hauteur des murs  $\pm 2,10$ m respectivement arrêt à 25cm du plafond.

Piliers et poutres :

En béton armé et/ou métallique suivant calculs statiques.

Escaliers :

En béton armé coulé sur place ou préfabriqué.

### 1.1.4. DALLES ET PLANCHERS

- sur sous-sols

Dalles en béton armé, les épaisseurs seront déterminées suivant les calculs statiques.

L'utilisation de prédalles, de hourdis ou similaire en béton armé est possible.

- sur rez-de-chaussée et étages

Dalles en béton armé, les épaisseurs seront déterminées suivant les calculs statiques, ou prédalles au choix du promoteur.

#### 1.1.5. TRAVAUX D'ETANCHEITE ET DE DRAINAGE

Membrane bitumineuse soudée, y compris protection type « Platon » ou équivalent sur les murs en contact avec les terres.

Pour des raisons techniques l'utilisation d'enduit bitumineux type UDM 2S Deitermann ou équivalent, ou coaltar double couches sur voile béton, ou cimentage plus coaltar sur maçonnerie est possible.

Tuyaux de drainage en matière synthétique au niveau des fondations, suivant imposition bureau d'études.

### 1.2. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

---

#### 1.2.1. CHUTES D'EAUX PLUVIALES

Les eaux de toiture sont évacuées verticalement par des descentes d'eau en tuyaux de zinc en façade, ou en tuyaux PE, PP ou fonte, placés dans des gaines techniques. Isolation thermique et acoustique des chutes installées dans les gaines intérieures. Les eaux des balcons et loggias sont évacuées par siphon de sol. Divers balcons ou loggias peuvent être pourvus d'un tuyau au niveau plancher qui rejette les eaux vers l'extérieur ; les eaux des terrasses du rez-de-chaussée sont infiltrées au travers du revêtement drainant ou par siphons de sol.

#### 1.2.2. CHUTES D'EAUX USEES

En Polypropylène (PP) avec isolation acoustique intégrée type « Geberit DB20 » ou équivalent.

#### 1.2.3. CANALISATIONS EN SOUS SOL

En Polypropylène (PP) (enterrées dans la mesure du possible) ou Polyéthylène (PE).

#### 1.2.4. BRANCHEMENTS AUX EGOITS

- Réseaux eaux usées : Selon les prescriptions des administrations.
- Réseaux eaux pluviales : Selon les prescriptions des administrations.

### 1.3. TOITURE

---

Les toitures, terrasses et loggias seront réalisées à plat.

#### 1.3.1. ETANCHEITE ET ACCESSOIRES TOITURE PLATE

Application d'un vernis d'adhérence, isolation laine de roche semi rigide ou panneaux PUR, PIR, et étanchéité soudée. Protection de l'étanchéité au moyen d'un feutre géotextile sur lequel est appliqué 5cm de gravier roulés. Il est précisé que les toitures pourront être végétalisées suivant le concept architectural.

Epaisseur de l'isolation thermique suivant le Certificat de Performance Energétique.

#### 1.3.2. SOUCHES DE CHEMINEE, VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS

Les souches de cheminées sont revêtues en zinc ou en étanchéité ardoisée. Toutes les chutes des eaux usées sont ventilées en toiture.

#### 1.3.3. COUVRE-MURS DES ACROTRES / PROFILS DE RIVE

En aluminium, teinte au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte.



## 1.4. FERMETURE DU BATIMENT

---

### 1.4.1. MENUISERIES EXTERIEURES

#### 1.4.1.1 *Châssis de fenêtres et de portes-fenêtres*

Châssis aluminium, à triple vitrage suivant prescription du CPE. Excellentes propriétés en matière d'isolation du bruit et des conditions climatiques. Les montants et profils sont déterminés en fonction des exigences de la statique.

Coefficient de transmission thermique du profilé renforcé suivant le Certificat de Performance Energétique.

Ouverture à système oscillo-battant, ou ouvrants simples, ou parties fixes, selon les plans d'exécution et au choix du Promoteur.

Teintes au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte.

#### 1.4.1.2 *Vitrages des fenêtres et portes-fenêtres*

Verre isolant (caractéristique suivant le Certificat de Performance Energétique). Les vitres seront du type antieffraction au niveau directement accessible (en cas d'une hauteur inférieure à 2 mètres du niveau fini extérieur).

#### 1.4.1.3 *Seuils extérieurs des fenêtres et portes-fenêtres*

- En aluminium pour les fenêtres avec allèges. Teinte au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte.
- Dito revêtement des terrasses pour les portes-fenêtres.

#### 1.4.1.4 *Ensemble porte d'entrée*

Ensemble porte d'entrée vitrée, réalisée avec profilés en aluminium à coupure thermique, teinte au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte.

#### Type vitrage:

Verre isolant (caractéristiques suivant le Certificat de Performance Energétique).

#### Quincaillerie composée de:

- Paumelles appropriées ;
- Serrure de sûreté à rouleau ;
- Béquille inox intérieur et tirants inox côté extérieur ;
- Ferme porte appliqué.

Fermeture des ouvertures entre châssis et murs par une mousse polyuréthane.

Etanchéité garantie par une bande périphérique fixée au châssis et collée sur le mur de façade.

### 1.4.2. OCCULTATIONS EXTERIEURES

#### Logements :

Seulement pour les fenêtres et portes-fenêtres des parties privatives.

Volet roulant, sauf en cas d'impossibilité technique (fenêtres arrondies, angulaires, etc...), motorisé à commande individuelle.

#### Local commerce/bureaux :

Prééquipement : caisson en façade afin de recevoir stores à lamelles motorisé suivant prescription architecte et CPE.

### 1.4.3. PORTE DE GARAGE COMMUNE

Porte(s) sectionnelle(s) à motorisation électrique.

Fourniture d'une commande à distance par place de parking à l'intérieur.

Système de gestion des ouvertures et feux bicolores à définir par le Promoteur.

#### 1.4.4. FAÇADES

Les façades sont du type isolantes, constituées d'une isolation avec épaisseur définie suivant le Certificat de Performance Energétique. L'isolation est collée et/ou chevillée à l'extérieur sur les murs. Sur l'isolation est appliqué un complexe d'enduit.

Sur le socle du bâtiment est également appliqué un enduit de finition.

Certaines parties des façades pourront ponctuellement être exécutées, au choix du Promoteur, de la manière suivante (liste non exhaustive) :

- en éléments de terre cuite;
- en béton architectonique;
- en pierres naturelles;
- en briques de parement;
- revêtues d'un bardage en aluminium anodisé et/ou thermo laqué;
- revêtues d'un habillage bois avec traitement ou panneau en fibre de synthèse de type EQUITONE ou équivalent.

Toutes les teintes seront choisies par le Promoteur en accord avec l'Architecte.

#### 1.5. ASCENSEUR

---

Ascenseur électrique ou hydraulique, au choix du Promoteur.

- Nombre de places et charge utile: suivant dimensions de la gaine;
- Compatible P.M.R.
- Equipement des cabines: miroir, main-courante, éclairage et téléphone de secours;
- Portes palières: automatiques;
- Système de manœuvre: commande à blocage.

Finition cabine, portes palières et façades palières, suivant choix du Promoteur.

#### 1.6. TECHNIQUES SPECIALES

---

##### 1.6.1. PRODUCTION DE CHALEUR

La production de chaleur sera assurée par une chaudière gaz.

##### Logements :

Températures garanties (ext. -12°C) :

21°C pour les pièces de vie séjour, salle à manger et cuisine : régulation via un thermostat dans la pièce de vie

24°C pour les salles de bains et salles de douches : régulation via des têtes thermostatiques sur chaque radiateur

18°C pour les chambres et bureaux : régulation via des têtes thermostatiques sur chaque radiateur

07/10/2019

### Commerce/bureaux :

Températures garanties (ext. -12°C) :

Raccord en attente, température cible 20°C déterminé par le régime de température similaire à celle des logements de la chaufferie collective commune

#### 1.6.1.1. REGULATION AUTOMATIQUE

Régulation automatique de la température de la chaudière gaz par sonde extérieure et régulation de la mise à disposition de l'eau chaude sanitaire

#### 1.6.1.2. ACCESSOIRES DIVERS

Protection anti-légionellose sur le circuit préparateur d'eau chaude.

#### 1.6.1.3. COLONNES MONTANTES

Les colonnes montantes logées dans les gaines techniques des appartements sont du type acier noir, tube multicouches ou similaire ou équivalent et sont munies d'une isolation thermique.

#### 1.6.1.4. COMPTAGE

Le comptage de la chaleur des parties privatives se fera par compteur calorimétrique installé dans le circuit chauffage - radiateur et par compteur volumétrique dans le circuit préparateur d'eau chaude sanitaire. Les compteurs sont placés dans une gaine technique située si possible dans les parties communes, ou à défaut dans l'appartement ou dans commerce/bureaux même.

### 1.6.2. PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

### Logements :

L'eau chaude sanitaire est produite par un ou plusieurs ballon(s) de stockage d'eau, alimenté par des capteurs solaires thermiques si imposé dans le CPE.

### Commerce/bureaux :

La production d'eau chaude est à charge de l'acquéreur.

### 1.6.3. ALIMENTATION EN EAU FROIDE

#### 1.6.3.1. Comptages généraux et particuliers

Le compteur général de l'immeuble sera installé au sous-sol dans un local des parties communes. Les compteurs particuliers seront installés dans la gaine technique à proximité de l'entrée de l'appartement ou à défaut dans l'appartement même.

#### 1.6.3.2. Colonnes montantes

Les colonnes montantes logées dans les gaines techniques des appartements sont du type tube multicouches, Inox ou similaire ou équivalent et sont isolées anti-condensation.

### 1.6.4. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

#### 1.6.4.1. Comptages des services généraux

Tous les compteurs électriques seront placés dans un ou plusieurs locaux des parties communes au sous-sol.

#### 1.6.4.2. Colonnes montantes

Les câbles d'alimentation principale des appartements seront posés dans des gaines montantes.

#### 1.6.4.3. Branchement

Les appartements seront équipés d'un sous-distributeur électrique individuel.

L'alimentation d'électricité principale de chaque commerce/bureaux sera mise en attente et raccordée à une protection électrique.

#### 1.6.5. RACCORDEMENT AU RESEAU P&T

La tête postale est placée dans le local P&T prévu à cet effet.

##### Logements :

Chaque appartement est muni d'un répartiteur. Le câblage est réalisé suivant la directive des P&T, dernière version, c.à.d. entre la tête postale et le répartiteur de l'appartement et entre les prises terminales et le répartiteur d'appartement. Le branchement est à charge du client.

##### Commerces/bureaux :

Entre chaque commerce et le local P&T, est prévu un tubage vide, pour un raccordement ultérieur à charge de l'acquéreur.

Le branchement, le câble et les prises sont à charge du client.

#### 1.6.6. RACCORDEMENT AU RESEAU ANTENNE

L'installation de l'antenne collective est placée dans un local en sous-sol. Les appartements sont équipés d'une liaison câblée entre le répartiteur PTT et le local antenne collective. Une préparation est prévue pour permettre une installation d'une antenne parabolique sur la toiture.

Platine de finition du mât et câblage en attente au niveau toiture via le local de télédistribution.

#### 1.6.7. MISE A LA TERRE DU BATIMENT

Suivant normes en vigueur. Réalisée par la mise en œuvre d'un feuillard en acier au niveau des fondations. Les appareils sanitaires métalliques sont raccordés à la terre.

#### 1.6.8. VENTILATION CONTROLEE

##### Logements :

Centrale de ventilation individuelle par appartement pour ventilation contrôlée (pulsion et extraction par bouche en plafond suivant prescriptions du bureau d'études techniques) avec récupération de chaleur (rendement suivant calcul du Certificat de Performance Energétique). L'air sera pulsé de façon contrôlée dans les chambres, le living, la salle à manger et les bureaux et sera extrait dans la cuisine, la salle de bains, la buanderie(selon plan) et le WC.

L'armoire technique sera placée dans l'appartement suivant le concept du bureau d'études techniques et choix du Promoteur.

Rejet et prise d'air en toiture.

##### Commerce/bureaux :

Des grilles de ventilation en façade seront prévues pour l'amenée et le rejet d'air. La centrale de traitement d'air, son dimensionnement et les gainages sont à charge de l'acquéreur pour tous les locaux situés au RDC.

## 1.7. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

---

### 1.7.1. VOIRIE ET PARKING

Revêtements suivant choix de l'architecte paysagiste.

Les murs de soutènement sont en béton coulé en place ou en éléments préfabriqués en béton de type pré murs, ou en blocs coffrant apparents au choix de l'architecte paysagiste.

### 1.7.2. CHEMINS D'ACCES PIETONS AUX ENTREES

Les chemins d'accès aux entrées seront exécutés avec un dallage ou pavé au choix de l'architecte paysagiste.

### 1.7.3. ESPACES VERTS

#### 1.7.3.1. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Aménagement au choix du Promoteur.

#### 1.7.3.2. Engazonnement

Les parties non construites seront pourvues d'un engazonnement.

### 1.7.4. ECLAIRAGE EXTERIEUR

#### 1.7.4.1. Eclairage de l'entrée de l'immeuble

A l'entrée, un luminaire extérieur sera installé et commandé par horloge ou par interrupteur crépusculaire ou sur détecteur de présence.

#### 1.7.4.2. Eclairage de l'entrée parkings

Un luminaire sera installé et commandé par horloge et par interrupteur crépusculaire.

#### 1.7.4.3. Eclairage des cheminements du jardin

Eclairage suivant concept architectural et note de calcul du BE techniques spéciales.

### 1.7.5. ZONES PRIVATIVES COMMERCE/ BUREAUX

Aménagement à charge de l'acquéreur.

Eclairage de sécurité à charge de l'acquéreur.

## 2. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE

---

### REMARQUE IMPORTANTE:

Seuls les locaux et fournitures renseignés sur les plans seront fournis avec la finition décrite ci-après !

### 2.1. CIRCULATION SOUS-SOL (HORS PARKING) ET CAGE D'ESCALIER SOUS-SOL

---

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée, finition quartzé ou peinture type époxy.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie brute joint horizontal affleurant, sauf contre zone chauffée : doublage isolant suivant prescription du CPE.

Plafond:	Bruts, sauf contre zone chauffée : isolant suivant préconisation du CPE.
Escaliers:	Marches et contremarches en béton lissé. Surface inférieure des paillasses brute.
Garde-corps et/ou main-courante:	En acier galvanisé et laqué ou peint ou en inox au choix du Promoteur. Acier galvanisé sur cages d'escalier de secours extérieures
Electricité:	L'éclairage se fera par des luminaires type réglettes murales ou plafonniers au choix du Promoteur. L'allumage se fera par boutons-poussoirs ou détecteurs de présence, au choix du Promoteur.

## 2.2. CIRCULATION PARKING

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée, finition quartzé ou peinture type époxy.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie joint horizontal affleurant ou enduite, sauf contre zone chauffée : doublage isolant suivant prescription du CPE.
Plafond:	Bruts, sans finition, sauf contre zone chauffée où isolation thermique en sous-face de dalle haute est apparente et non peinte.
Porte accès intérieure:	Porte métallique ou bois étanche à l'air suivant le Certificat de Performance Energétique et coupe-feu/fumées suivant les prescriptions ITM.
Electricité:	L'éclairage se fera par des luminaires type réglettes dans les aires de circulation. L'allumage se fera par détecteurs de présence.
Ventilation:	Naturelle et/ou mécanique suivant prescriptions ITM.

## 2.3. HALL D'ENTREE CAGE ESCALIERS

### 2.3.1. HALL D'ENTREE

Sol:	Revêtement en carrelage grand format (30*60 ou 45*45cm ou 60*60cm), au choix du Promoteur. Néanmoins, d'autres formats pourront être mis en œuvre suivant calepinage architectural. Près de la porte d'entrée sera laissé un évidement d'une profondeur de 2 cm pour pose d'un paillason. Plinthe assorties au carrelage sol.
Murs:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique teinte blanche.
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique ou faux plafond, teinte blanche
Porte d'entrée:	Porte sas vitrée, réalisée avec profilés en aluminium à coupure thermique de ton au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte.

	<p><u>Type de vitrage :</u></p> <p>Verre isolant double (caractéristiques suivant le Certificat de Performance Energétique).</p> <p>Quincaillerie composée de:</p> <p>Paumelles appropriées;</p> <p>Serrure de sûreté;</p> <p>Tirant en inox côté sas, béquille en inox côté circulation;</p> <p>Contrôle d'accès par gâche électrique + système de protection de la gâche (empêchant d'insérer un objet pour ouvrir la porte) .</p> <p>Ferme-porte appliqué ;</p> <p>Panneau avec boutons-poussoirs intégrés pour appel des habitants via combiné vidéo-parlophone dans les appartements. Ce panneau pourra être intégré dans l'ensemble boîtes aux lettres lorsque ce dernier est placé dans un sas d'entrée.</p>
Electricité:	<p>L'éclairage se fera par des luminaires type plafonniers ou muraux au choix du Promoteur.</p> <p>L'allumage se fera par boutons-poussoirs éclairés sur minuterie ou détecteurs de présence, au choix du Promoteur.</p>
Boîtes à lettres:	<p>Ensemble boîtes à lettres en aluminium laqué ou inox, au choix du Promoteur, posé suivant les directives des PTT.</p>

### 2.3.2. CIRCULATIONS ET CAGES ESCALIERS

Sol:	<p>Revêtement en carrelage grand format (45*45cm , 60*60cm ou 30x60cm), au choix du Promoteur. Néanmoins, d'autres formats pourront être mis en œuvre suivant calepinage architectural.</p> <p>Plinthes assorties au carrelage sol.</p>
Murs:	<p>Plâtre mis en peinture au latex acrylique blanc.</p>
Plafond:	<p>Plâtre mis en peinture au latex acrylique blanc.</p>
Electricité:	<p>L'éclairage se fera par des luminaires, type plafonniers ou muraux au choix du promoteur.</p> <p>L'allumage se fera par boutons-poussoirs éclairés sur minuterie ou détecteurs de présence, au choix du Promoteur.</p>
Chauffage:	<p>1 radiateur décoratif avec tête thermostatique prévu au rez-de-chaussée si demandé par bureau d'études technique.</p>
Escaliers:	<p>Carrelage identique au sol avec format adapté et plinthes assorties posées en crémaillère le long des murs. Nez de marche striés.</p>
Garde-corps et/ou main-courante:	<p>En acier galvanisé et laqué ou peint ou en inox au choix du Promoteur.</p>
Porte:	<p>Portes de compartimentage et fermetures des gaines techniques au choix du Promoteur.</p>

## 2.4. LOCAUX TECHNIQUES ET AUTRES

### 2.4.1. LOCAL POUBELLES

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie joint horizontal affleurant ou enduite sans finition, sauf contre zone chauffée : doublage isolant.
Plafond:	Bruts, sans finition, sauf contre zone chauffée où isolation thermique en sous-face de dalle haute est apparente et non peinte.
Porte intérieure :	Métallique, coupe-feu/fumée suivant prescription ITM, peinte au choix du Promoteur.
Porte extérieure:	(si indiqué sur les plans) Réalisée en profilés et panneaux en aluminium, teinte au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte.
Electricité:	1 allumage 1 direction pour une réglette 1x 54W.
Sanitaire:	1 point d'eau froide sanitaire.
Ventilation:	Naturelle ou mécanique.

### 2.4.2. CHAUFFERIE

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie joint horizontal affleurant ou enduite sans finition, sauf contre zone chauffée : doublage isolant.
Plafond:	Bruts, sans finition, sauf contre zone chauffée où isolation thermique en sous-face de dalle haute est apparente et non peinte.
Porte:	Métallique, coupe-feu/fumée suivant réglementation en vigueur, peinte au choix du Promoteur.
Electricité:	1 alimentation 1 direction pour 1 réglette 1x54 W ; 1 prise 230V/16A.
Sanitaire:	1 siphon sol.
Ventilation:	Suivant réglementation en vigueur.

### 2.4.3. LOCAL GAZ/EAU

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie joint horizontal affleurant ou enduite sans finition, sauf contre zone chauffée : doublage isolant.
Plafond:	Bruts, sans finition, sauf contre zone chauffée où isolation thermique en sous-face de dalle haute est apparente et non peinte.
Porte:	Métallique, coupe-feu/fumée suivant prescription ITM, peinte au choix du Promoteur.
Electricité:	1 allumage 1 direction pour 1 réglette 1x54 W.



Sanitaire: 1 siphon de sol.

#### 2.4.4. LOCAL ELECTRIQUE (FOURNISSEUR ET COMPTEURS)

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie joint horizontal affleurant ou enduite sans finition, sauf contre zone chauffée : doublage isolant.
Plafond:	Bruts, sans finition, sauf contre zone chauffée où isolation thermique en sous-face de dalle haute est apparente et non peinte.
Porte:	Métallique, coupe-feu/fumée suivant prescription ITM, peinte au choix du Promoteur.
Electricité:	1 allumage 1 direction pour 1 réglette 1x54 W; 1 prise 230 V/16A ;

#### 2.4.5. LOCAL SEPRE TELEPHONE/ANTENNE (SI POSSIBILITE)

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie joint horizontal affleurant ou enduite sans finition, sauf contre zone chauffée : doublage isolant.
Plafond:	Bruts, sans finition, sauf contre zone chauffée où isolation thermique en sous-face de dalle haute est apparente et non peinte.
Porte:	Métallique, coupe-feu/fumée suivant prescription ITM, peinte au choix du Promoteur.
Electricité:	1 allumage 1 direction pour 1 réglette 1x54 W; 1 prise 230 V/16A, 1 alimentation directe 230 V/16A.

#### 2.4.6. LOCAL-EMPLACEMENT VELOS / POUSETTES (SUIVANT PLANS)

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie brute joint horizontal affleurant, sauf contre zone chauffée : doublage isolant suivant prescription du CPE.
Plafond:	Bruts, sans finition, sauf contre zone chauffée où isolation thermique en sous-face de dalle haute est apparente et non peinte.
Porte:	Fermeture selon plan architecte Métallique, coupe-feu/fumée suivant prescription ITM, peinte au choix du Promoteur.
Electricité :	1 allumage 1 direction pour 1 réglette 1x54 W.

07/10/2019

### 3. LOCAUX ET ANNEXES PRIVATIFS PARTIE LOGEMENTS

---

#### > REMARQUE IMPORTANTE:

Seuls les locaux, les appareils sanitaires et les portes intérieures renseignés sur les plans seront fournis avec la finition décrite ci-après !

Aucun mobilier, même renseigné sur les plans, n'est fourni. Sauf si décrit ci-dessous.

Tous les produits décrits ci-dessous s'entendent « ou équivalent ».

Les valeurs indiquées ci-dessous sont valables à l'indice des prix de la construction de 04/2018.

Voir conditions générales chap. 4.5.

#### 3.1. REMARQUES GENERALES

---

##### 3.1.1. TABLETTES DE FENETRES

Les tablettes de fenêtres éventuelles sont en pierre naturelle au choix du Promoteur.

##### 3.1.2. ISOLATION THERMIQUE/ISOLATION PHONIQUE

L'isolation thermique sera réalisée conformément à l'enveloppe thermique décrite dans le Certificat de Performance Energétique.

Les planchers des étages logements sont isolés acoustiquement au bruit de chocs par une membrane résiliente.

##### 3.1.3. ELECTRICITE ET SANITAIRE

- Sous-sols : installations apparentes.
- Etages courants : installations encastrées (tableau électrique apparent).

##### 3.1.4. VENTILATION CONTROLEE

Certaines zones pourront recevoir un faux-plafond pour incorporation des gaines de ventilation.

#### 3.2. DESCRIPTION DES LOCAUX PRIVATIFS

---

##### 3.2.1. HALL D'ENTREE

Sol:	Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage. Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite. Plinthes droites assorties. Choix suivant la gamme du Promoteur. Type de revêtement au choix de l'acquéreur.
Murs:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique, teinte blanche.
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique, teinte blanche.
Porte palière:	Ouvrant finition laquée blanc sur les 2 faces. Isolation <sup>07/19/2019</sup> phonique suivant réglementation. Coupe-feu/fumée suivant réglementation en vigueur.

	<p>Quincaillerie composée de paumelles, serrure à cylindre à 3 points de fermeture, judas optique, bouton fixe extérieur, béquille intérieure et joint inférieur à guillotine.</p> <p>Huisserie surfacée comme ouvrant.</p>
Electricité:	<p>Vidéo-parlophone à 2 tonalités avec commande d'ouverture de la porte principale de l'immeuble;</p> <p>1 prise simple 230V/16A;</p> <p>1 allumage à 2 ou 3 directions pour 1 ou 2 points lumineux; (suivant le type de l'appartement) ;</p> <p>Coffret électrique de distribution secondaire et tableau média.</p>

### 3.2.2. VESTIAIRE

Sol:	<p>Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage.</p> <p>Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p> <p>Type de revêtement au choix de l'acquéreur.</p>
Murs:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique, teinte blanche.
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique, teinte blanche.
Electricité:	1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux.

### 3.2.3. SEJOUR

Sol:	<p>Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage.</p> <p>Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p> <p>Type de revêtement au choix de l'acquéreur.</p>
Murs:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique, teinte blanche..
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique. , teinte blanche.
Electricité:	<p>2x1 allumage "va et vient" pour 1 point lumineux au plafond;</p> <p>3 prises doubles 230V/16A.</p> <p>1 prise simple 230V/16A</p>
Chauffage:	<p>Radiateur mural en acier à face avant plane avec grille supérieure et panneaux latéraux, couleur blanche, équipé d'un thermostat mural.</p> <p>Quantité, dimension et positionnement suivant avis bureau d'études.</p>
Télécommunications:	<p>Prises et gaine câblée avec boîtier pour raccordement d'une box opérateur P&amp;T et TV.</p> <p>Raccordement P&amp;T et TV à charge Acquéreur</p>
Ventilation :	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).

### 3.2.4. CUISINE

Sol:	Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage. Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite. Plinthes droites assorties. Choix suivant la gamme du Promoteur.
Murs:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique, teinte blanche..
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique, teinte blanche..
Porte intérieure	Ouvrant à battée, à âme tubulaire, laqué blanc. Epaisseur 40 mm. Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire. Huisserie enrobante en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant.
Electricité	1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux en applique (attente pour éclairage sous meuble); 1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux en plafond; 2 prises doubles 230V/16A; 1 prise simple 230V/16A; 1 raccordement pour cuisinière électrique; 1 prise 230 V/16A pour lave-vaisselle; 1 prise 230 V/16A pour frigo; 1 prise 230 V/16A pour micro-onde ; 1 prise 230 V/16A pour hotte. 1 prise pour lave-linge (si prévu sur plan aménagement) 1 prise 400 V/3x16A pour le four.
Chauffage:	Radiateur mural en acier à face avant plane avec grille supérieure et panneaux latéraux, couleur blanche, régulation via thermostat mural de la pièce de vie. Quantité, dimension et positionnement suivant avis bureau d'études.
Sanitaire:	Alimentation et évacuation pour évier et lave-vaisselle et pour lave-linge si prévu sur plan aménagement
Ventilation:	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8). Hotte à recyclage d'air par filtre à charbon, à charge du client. Aucun conduit ni aucune gaine ne sont prévus.

### 3.2.5. WC SEPRE

Sol:	Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage. Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite. Plinthes droites assorties. Choix suivant la gamme du Promoteur.
Murs:	07/10/2019 Plâtre, mise en peinture au latex acrylique, teinte blanche..
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique, teinte blanche..

Porte intérieure:	Ouvrant à battée, à âme tubulaire, laqué blanc. Epaisseur 40 mm. Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire. Huisserie enrobante en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant.
Electricité:	1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux au plafond ;
Sanitaire:	1 WC mural de marque « VILLEROY & BOCH », type O Novo combipack de couleur blanche et siège en plastic à lunette pleine blanche. Le gabarit de montage avec réservoir incorporé de marque « GEBERIT » ou équivalent, type Sanbloc et plaque de révision GEBERIT Sigma 20 à 2 touches de couleur blanche ou équivalent.  1 lave-mains de marque « VILLEROY & BOCH » type O Novo Compact blanc ;  1 robinet eau froide de marque « GROHE » type Bauedged chromé;  1 siphon chromé.
Ventilation:	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).

### 3.2.6. SALLE DE BAINS

Sol:	Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage. Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite. Plinthes droites assorties. Choix suivant la gamme du Promoteur.
Murs:	Plâtre, mise en peinture au latex acrylique teinte blanche. Habillage périphérique de la baignoire sur un rang de carrelage au moyen d'un carrelage de même résistance que pour le sol et suivant choix de la gamme du Promoteur. Formats 30*30 à 30*60cm, pose droite.
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique, teinte blanche..
Porte intérieure:	Ouvrant à battée, à âme tubulaire, laqué blanc. Epaisseur 40 mm. Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire. Huisserie enrobante en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant.
Chauffage:	Radiateur sèche serviettes de couleur blanche marque STELRAD type DAHLIA ou similaire équipé d'une vanne thermostatique au choix du promoteur.
Electricité:	1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux au plafond; 1 allumage 1 direction pour point lumineux en applique au-dessus miroir ; 1 prise double 230V/16A par lavabo.
Sanitaire:	1 WC mural de marque « VILLEROY & BOCH », type O Novo combipack de couleur blanche et siège en plastic à lunette pleine blanche. Le gabarit de montage avec réservoir incorporé de marque « GEBERIT » ou équivalent, type Sanbloc et plaque de révision GEBERIT Sigma 20 à 2 touches de couleur blanche ou équivalent.

	<p>1 baignoire en acrylique de marque « VILLEROY &amp; BOCH », type O Novo UBA170CAS2V01 blanc, dimensions 170 * 75 cm y compris;</p> <p>1 mitigeur bain/douche marque « GROHE » type Bauedge chromé;</p> <p>1 douche à mains marque « GROHE » type new tempesta 100 – 1 jet chromé;</p> <p>1 lavabo marque « INDA » type Majorca blanc 60 cm y compris;</p> <p>1 sous meuble INDA look stratifié bois ;</p> <p>1 mitigeur marque « GROHE » type Bauedge chromé ;</p> <p>1 miroir marque « Euraspiegel » 60cmx40cm.</p> <p><b>Seuls les appareils renseignés sur les plans sont installés.</b></p>
Ventilation:	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).
<b>3.2.7. SALLE DE DOUCHES</b>	
Sol:	<p>Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage.</p> <p>Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p>
Murs:	<p>Plâtre, mise en peinture au latex acrylique, teinte blanche..</p> <p>Habillage périphérique de la douche toute hauteur au moyen d'un carrelage de même résistance que pour le sol et suivant choix de la gamme du Promoteur.</p> <p>Formats 30*30 à 30*60cm, pose droite.</p>
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique, teinte blanche..
Porte intérieure:	<p>Ouvrant à battée, à âme tubulaire, laqué blanc. Epaisseur 40 mm.</p> <p>Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire.</p> <p>Huisserie enrobante en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant.</p>
Chauffage:	Radiateur sèche serviettes marque STELRAD type DAHLIA ou similaire équipé d'une vanne thermostatique au choix du promoteur.
Electricité:	<p>1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux au plafond;</p> <p>1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux en applique à raison de 1 applique par lavabo.</p> <p>1 prise double 230V/16A par lavabo.</p>
Sanitaire:	<p>1 WC mural de marque « VILLEROY &amp; BOCH », type O Novo combipack de couleur blanche et siège en plastic à lunette pleine blanche. Le gabarit de montage avec réservoir incorporé de marque « GEBERIT », type Sanbloc ou équivalent et plaque de révision GEBERIT Sigma 20 à 2 touches de couleur blanche ou équivalent.</p> <p>1 lavabo marque « INDA » type Majorca blanc 60cm y compris;</p> <p><small>07/10/2019</small></p> <p>1 sous meuble INDA look stratifié bois ;</p> <p>1 mitigeur marque « GROHE » type Bauedge chromé ;</p> <p>1 miroir marque « Euraspigel », dimension 60x40 cm;</p>

1 receveur de douche marque « VILLEROY & BOCH » type Subway 80x80cm ou 90x90cm y compris:  
 1 mitigeur de douche marque « GROHE » type Bauedged chromé;  
 1 set de douche marque « GROHE » type New Tempesta 100 2 jets avec douche à mains et barre de douche chromé ;  
 1 cabine de douche avec portes coulissantes 2 éléments pour accès d'angle de marque « HUEPPE » verre clair profilés argent éloxé brillant, modèle Alpha 2, 1,90m Carré réf. à adapter à la dimension du receveur.

**Seuls les appareils renseignés sur les plans sont installés.**

Ventilation: Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).

### 3.2.8. HALL DE NUIT

Sol: Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage.  
 Formats 30\*30 à 60\*60 cm, pose droite.  
 Plinthes droites assorties.  
 Choix suivant la gamme du Promoteur.  
 Type de revêtement au choix de l'acquéreur.

Murs: Plâtre, mise en peinture au latex acrylique, teinte blanche..

Plafond: Plâtre mis en peinture au latex acrylique, teinte blanche..

Electricité 1 allumage pour 1 point lumineux en plafond.

### 3.2.9. CHAMBRE A COUCHER

Sol: Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage.  
 Formats 30\*30 à 60\*60 cm, pose droite ou parquet céramique 15x90 cm.  
 Plinthes droites assorties.  
 Choix suivant la gamme du Promoteur.  
 Type de revêtement au choix de l'acquéreur.

Murs: Plâtre, mise en peinture au latex acrylique, teinte blanche..

Plafond: Plâtre mis en peinture au latex acrylique, teinte blanche..

Porte intérieure: Ouvrant à battée, à âme tubulaire, laqué blanc. Epaisseur 40 mm.  
 Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire.  
 Huisserie enrobante en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant.

Chauffage: Radiateur mural en acier à face avant plane avec grille supérieure et panneaux latéraux, couleur blanche, équipé d'une tête thermostatique.  
 Quantité, dimension et positionnement suivant avis bureau d'études.

Electricité: 1 allumage à 2 directions pour 1 point lumineux au plafond;  
 1 prise simple 230V/16A;  
 2 prises doubles 230V/16A.

Télécommunications:	Prises et gaine câblée avec boîtier pour raccordement d'une box opérateur P&T et TV. Raccordement P&T et TV à charge Acquéreur
---------------------	---

Ventilation :	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).
---------------	---

### 3.2.10. BUREAU (SUIVANT PLAN)

Sol:	Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage. Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite, ou parquet céramique 15x90 cm. Plinthes droites assorties. Choix suivant la gamme du Promoteur. Type de revêtement au choix de l'acquéreur.
------	--

Murs:	Plâtre, mise en peinture au latex acrylique, teinte blanche..
-------	---

Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique, teinte blanche.
----------	--

Porte intérieure:	Ouvrant à battée, à âme tubulaire, laqué blanc. Epaisseur 40 mm. Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire. Huisserie enrobante en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant.
-------------------	---

Chauffage:	Radiateur mural en acier à face avant plane avec grille supérieure et panneaux latéraux, couleur blanche, équipé de tête thermostatique. Quantité, dimension et positionnement suivant avis bureau d'études.
------------	---

Electricité:	1 allumage à 2 directions pour 1 point lumineux au plafond; 1 prise simple 230V/16A; 2 prises doubles 230V/16A.
--------------	---

Télécommunications:	Prises et gaine câblée avec boîtier pour raccordement d'une box opérateur P&T et TV. Raccordement P&T et TV à charge Acquéreur
---------------------	---

Ventilation :	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).
---------------	---

### 3.2.11. DRESSING (SUIVANT PLAN)

Sol:	Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage. Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite, ou parquet céramique 15x90 cm. Plinthes droites assorties. Choix suivant la gamme du Promoteur. Type de revêtement au choix de l'acquéreur.
------	--

Murs:	Plâtre, mise en peinture au latex acrylique, teinte blanche..
-------	---

Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique, teinte blanche..
----------	---

Electricité:	1 allumage à 1 direction pour 1 point lumineux au plafond;
--------------	--



### 3.2.12. DEBARRAS (SUIVANT PLAN)

Sol:	Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage. Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite. Plinthes droites assorties. Choix suivant la gamme du Promoteur. Type de revêtement au choix de l'acquéreur.
Murs:	Plâtre, mise en peinture au latex acrylique, teinte blanche..
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique, teinte blanche..
Porte intérieure:	Ouvrant à battée, à âme tubulaire, laqué blanc. Epaisseur 40 mm. Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire. Huisserie enrobante en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant.
Electricité:	1 allumage simple pour 1 point lumineux;
Ventilation:	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).

### 3.2.13. TERRASSE ET JARDIN PRIVATIF

Sol:	Pavés béton ou dalles sur plots ou posé sur lit de pierre de lave au choix du promoteur, teinte au choix du Promoteur. Les parties non consolidées (si possibilité) sont engazonnées. Garde-corps ou main courante éventuels au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte. Brise-vue éventuel suivant plan et concept de l'architecte.
Electricité:	1 allumage 1 direction avec témoin lumineux pour 1 luminaire type plafonnier ou mural au choix du Promoteur. 1 prise simple étanche. Prise simple étanche à clef en rez-de-chaussée.
Sanitaire :	1 robinet antigel par jardin privatif et par terrasse de plus de 20 m <sup>2</sup> .

### 3.2.14. LOGGIA ET BALCON

Sol:	Eléments en béton apparent préfabriqué ou coulé sur place avec dalles en béton posées sur plots ou posé sur lit de pierre de lave.
Garde-corps:	En acier galvanisé et laqué ou en inox ou en éléments béton architectonique ou en panneaux de vitrage feuilleté au choix du Promoteur. Brise-vue éventuel suivant plan et concept de l'architecte.
Electricité:	1 allumage 1 direction avec témoin lumineux pour 1 luminaire type plafonnier ou mural fourni et au choix du promoteur. 1 prise simple étanche

## 3.3. DESCRIPTION DES ANNEXES PRIVATIVES

### 3.3.1. CAVE

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie joint horizontal affleurant ou enduite, sauf contre zone chauffée : doublage isolant suivant prescriptions du CPE.
Plafond:	Brut sans finition, sauf vers zone chauffée : faux plafond isolé.
Porte intérieure:	Porte de cave à âme alvéolaire, surfacée au choix du Promoteur. Huisserie en aggloméré de bois surfacé idem ouvrant de porte. Quincaillerie composée d'une serrure à cylindre, 2 charnières finition nickelée et d'une béquille de porte en aluminium. Suivant les prescriptions ITM, la porte pourra être métallique, coupe-feu/fumée peinte au choix du Promoteur.
Electricité:	1 allumage 1 direction pour 1 réglette 1x54 W ; 1 prise simple 230V/16A.
Ventilation:	Ventilation mécanique par une amenée/refoulement d'air extérieur ou par une ventilation naturelle.

### 3.3.2. EMBLEMES PARKINGS INTERIEURS

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée, finition quartzé ou peinture type époxy. Délimitation des emplacements par peinture en laque sur le sol.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie joint horizontal affleurant ou enduite, sauf contre zone chauffée : doublage isolant suivant prescriptions du CPE.
Plafond:	Brut, sans finition, sauf vers zone chauffée : faux plafond isolé.
Electricité:	Luminaire type réglettes dans aires de circulation, commandés bar boutons – poussoirs et / ou détecteurs de mouvement.
Ventilation:	Naturelle et/ou mécanique suivant prescriptions ITM.

## 4. LOCAUX ET ANNEXES PRIVATIFS PARTIE COMMERCE/BUREAUX

## > REMARQUE IMPORTANTE:

Aucun mobilier, même renseigné sur les plans, n'est fourni, sauf si décrit ci-dessous.

Tous les produits décrits ci-dessous s'entendent « ou équivalent ».

### 4.1. REMARQUES GENERALES

#### 4.1.1. TABLETTES DE FENETRES

Non prévues. A charge de l'acquéreur.

#### 4.1.2. ISOLATION THERMIQUE/ISOLATION PHONIQUE

L'isolation thermique sera réalisée conformément à l'enveloppe thermique décrite dans le Certificat de Performance Energétique.

Isolation phonique entre chape et préchape à charge de l'acquéreur

#### 4.1.3. ELECTRICITE ET SANITAIRE

- Sous-sols : installations apparentes.

### 4.2. DESCRIPTION DES LOCAUX PRIVATIFS

#### 4.2.1. CELLULE COMMERCIALE

Sol:	Dalle brute en béton sans finition.
Murs:	Béton et/ou maçonnerie sans finition
Plafond:	Béton brut sans finition
Porte palière (suivant plan) :	Ouvrant finition laquée blanc sur les 2 faces. Isolation phonique suivant réglementation. Coupe-feu/fumée suivant réglementation en vigueur. Quincaillerie composée de paumelles, serrure à cylindre à 3 points de fermeture, judas optique, bouton fixe extérieur, béquille intérieure et joint inférieur à guillotine. Huisserie surfacée comme ouvrant.
Porte d'accès extérieure	Porte simple ou double, vitrée, réalisée avec profilés en aluminium à coupure thermique de ton au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte Type de vitrage : Verre isolant double ou triple suivant CPE, feuilleté ou « securit » 2 faces au choix du Promoteur. Quincaillerie composée de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Paumelles appropriées</li> <li>• Serrure de sûreté</li> <li>• Tirant en inox côté extérieur et côté intérieur</li> <li>• Ferme porte appliqué</li> </ul>
Enseignes :	A charge du client. Placement su vitrines uniquement

07/10/2019

Electricité:	<p>L'alimentation électrique sera mise en attente dans la zone commerce et raccordée sur une protection électrique. Puissance fournie en base : 85 W /m<sup>2</sup> comprenant ventilation, éclairage, production de froid et équipements répartis sur deux câbles de 400 V 40A depuis la cellule de comptage.</p> <p>En cas de besoin particulier, le client doit examiner avec le promoteur les dispositions à prendre. Le dimensionnement des tableaux sera calculé de façon à prévoir une adaptation limitée du projet (emplacement de réserve). Réserve de puissance sur le départ TGBT : env 10%.</p> <p>La distribution électrique sera à charge du client.</p>
Détection incendie	Boucle détection incendie en attente en limite du commerce. Installation à charge de l'acquéreur.
Eclairage de secours	A charge du Client
Chauffage	Deux attentes fluides en DN 50 (environ 15 kW par attente)
Ventilation	Groupe de ventilation individuel à charge du client. Distribution à charge du client.
Sanitaires	1 attentes EF en DN 32 Evacuations EU en attente défini par plan Bureau D'études techniques.

#### 4.3. DESCRIPTION DES ANNEXES PRIVATIVES

##### 4.3.1. EMBLEMES PARKINGS INTERIEURS

Sol:	<p>Dalle en béton lissé ou chape lissée, finition quartzé ou peinture type époxy.</p> <p>Délimitation des emplacements par peinture en laque sur le sol.</p>
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite, sauf contre zone chauffée : doublage isolant suivant prescriptions du CPE.
Plafond:	Brut, sans finition, sauf contre zone chauffée où isolation thermique en sous-face de dalle haute est apparente et non peinte.
Electricité:	Luminaire type réglettes dans aires de circulation, commandés bar boutons – poussoirs et / ou détecteurs de mouvement.
Ventilation:	Naturelle et/ou mécanique suivant prescriptions ITM.

07/10/2019

## 5. REMARQUES GENERALES

---

### 5.1. ORGANISATION GENERALE DE LA COPROPRIETE

---

Une copropriété sous l'organisation d'un groupe d'immeubles bâtis sera constituée et regroupant :

- Les lots 42A, 42B, 42C et 42D
- Les sous-sols commun, leur dalle de couverture et la rampe d'accès
- Les parties extérieures des immeubles et aménagements sur la dalle de parking

Les différents lots constitueront des blocs distincts de sorte que les charges relatives exclusivement à un bloc soient réparties entre les copropriétaires de ce bloc, au prorata des millièmes correspondants, à l'exclusion des copropriétaires des autres blocs.

De la même façon, seuls les copropriétaires d'un bloc prendront part aux votes relatifs aux décisions qui concernent les dépenses de ce bloc.

### 5.2. EXECUTION DES TRAVAUX

---

Le Promoteur apportera tous les soins pour une exécution conforme des travaux aux règles de l'art. Le Promoteur ne choisira ainsi pour l'exécution des travaux que des artisans qualifiés. Afin de respecter le souci du Promoteur d'assurer la qualité de ses constructions, le client s'oblige à faire tous ses choix auprès des artisans retenus par le Promoteur.

Le Promoteur se réserve en outre le droit du choix des couleurs, des matériaux, et de certains éléments décoratifs non décrits ci-avant.

En cas de contradiction entre la présente description et les plans soumis au client, seuls les plans signés entre le client et le Promoteur, annexés au contrat de construction, respectivement à l'acte notarié en cas de vente en état futur d'achèvement, font foi.

Le Promoteur pourra apporter, sans préavis et à tout moment, tous changements et toutes modifications au projet ayant un intérêt général pour la construction et/ou en cas de nécessités, administratives, réglementaires, statiques et techniques.

Le client a le droit de demander au Promoteur de modifier, avant la construction et dans le respect des contraintes de planning, administratives, légales et techniques, les parois intérieures de celle-ci. Il ne pourra cependant toucher en aucun cas aux séparations entre les différentes unités, ainsi qu'à la construction portante. En cas de modification des plans sur demande du client, le Promoteur est en droit de lui mettre en compte des frais conformément à ce qui est prévu à ce propos dans l'article sur les suppléments et ristournes ci-après.

Il est précisé, que les mesures indiquées sur les plans sont indicatives et que le client accepte irrévocablement des variations en plus ou en moins qui surviennent en fonction de l'exécution de la structure portante, des gaines techniques, des finitions et autres modifications techniques éventuelles. A ce titre, le Promoteur se réserve notamment le droit de faire passer des tuyaux d'alimentation et d'évacuation sanitaires, des tuyaux, de chauffage, d'électricité, et techniques diverses à travers les caves, garages et réserves privatives.

Le Promoteur ne pourra être rendu responsable et n'accorde aucune indemnité pour d'éventuelles fissures, normales dans toutes constructions nouvelles, dues aux retraites ou aux dilatations de matériaux différents. Il en est de même pour les joints silicones de finitions entre carrelage sol et carrelage mural, ou entre carrelage sol/parquet et plinthe ; cet entretien est à la charge de l'acquéreur.

Des variations de teinte sont possibles dans les éléments de façade en béton architectonique et autres, ainsi que dans les revêtements en pierre naturelle. Ces variations de teinte ne donnent pas droit à des moins-values.

07/10/2019

Ces faits, s'ils se produisent, ne peuvent en aucun cas retarder les paiements du client.

Pour toutes les surfaces revêtues par du carrelage, le client est tenu d'acquiescer à ses frais une réserve d'environ 7% de chaque type de carrelage posé. Ceci dans le but de palier à une cessation de

production de ces derniers. Par manque de réserve suffisante lors d'une réparation éventuelle du Promoteur dans le cadre des garanties légales, ce dernier ne pourra être rendu responsable pour le remplacement de l'intégralité du carrelage, de sorte que le client devra prendre à sa charge la fourniture et la pose du nouveau carrelage.

En matière des réceptions officielles des constructions par les organismes agréés, il est précisé que, les remarques éventuelles reprises sur les constats de réception ne constituent en aucun cas un motif pour postposer la réception des parties communes avec le représentant du syndic du syndicat des copropriétaires.

### 5.3. DELAI DE LIVRAISON

---

Le Promoteur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés dans les délais et les conditions fixés dans le contrat de construction, respectivement dans l'acte notarié en cas de vente en état futur d'achèvement, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérés comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, le non-respect des délais fixés par le Promoteur pour les différents choix à effectuer par le client, les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier) 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 Promoteur), les troubles résultant d'hostilités, de révolutions, de cataclysmes ou d'accidents de chantier.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Le délai de livraison pourra encore être prolongé en cas de travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par le client.

Il est précisé en outre, qu'en l'absence prolongée des choix du client, le Promoteur, après en avoir averti le client par lettre recommandée lui fixant un dernier délai, se réserve le droit de finir les travaux aux frais du client selon la base prévue si ce dernier délai n'était à nouveau pas respecté. Tous les frais consécutifs à ce retard et/ou à la non communication de ses choix, seront à charge du client.

L'installation de la cuisine équipée, ne faisant pas partie du contrat de construction, respectivement de l'acte notarié en cas de vente en état futur d'achèvement, ne pourra se réaliser qu'après réception et remise des clés et n'est pas comprise dans le délai de livraison.

### 5.4. REPARTITION DES FRAIS

---

Les frais en sus du coût de construction proprement dit sont répartis de la manière suivante :

#### 5.4.1. FRAIS EN RELATION AVEC TOUTES LES AUTORISATIONS ET DOCUMENTS OFFICIELS

Tous les frais et taxes en vigueur ou à venir, en relation avec les autorisations et documents officiels tels que, taxes communales, taxes avis pompiers sont à charge du Promoteur.

Les réceptions officielles par les organismes agréés, le cadastre vertical, sont à charge du Promoteur.

En cas de modifications demandées par le client, nécessitant une adaptation des-dits documents officiels, respectivement des réceptions consécutives, le Promoteur est en droit de lui refacturer les frais y relatifs conformément à ce qui est repris dans l'article 4.5 ci-après.

#### 5.4.2. FRAIS DE RACCORDEMENTS

Les frais et les taxes du raccordement principal de l'immeuble aux réseaux de gaz, d'électricité, d'eaux froide et chaude, téléphone (P&T) et d'antenne collective, sont à charge du Promoteur. Les travaux de

raccordement tels que, ouverture et fermeture des chaussées et trottoirs, réalisation des tranchées, déblais, remblais et remise en état des lieux, sont également pris en charge par le Promoteur.

Tous les autres raccordements à ce raccordement principal, en ce visé les frais de raccordements des parties privatives et communes, comme par exemple, les raccordements électriques des compteurs des appartements et des communs, les téléphones privés, les téléphones installés dans les ascenseurs, etc., sont à charge du client, soit directement, soit à travers le décompte de charges au prorata des millièmes, soit à travers la facture finale émise du Promoteur.

#### 5.4.3. FRAIS DE FOURNITURE, RESPECTIVEMENT DE LOCATION ET DE POSE DES COMPTEURS

Pour l'eau chaude, l'eau froide et le chauffage, la fourniture et la pose du compteur commun par la société distributrice sont à charge du Promoteur. Pour les mêmes réseaux, la fourniture, respectivement la location, et la pose du compteur privatif par la société distributrice, sont à charge du client.

#### 5.4.4. FRAIS DE CONSOMMATION ET D'ABONNEMENT

Les frais de consommation et d'abonnement au réseau, ci-après les frais de consommation, sont répartis comme suit :

##### Electricité et Eau froide/eau chaude dans les parties communes

Les frais de consommation d'électricité et d'eau froide des parties communes sont intégralement à charge du Promoteur jusqu'à la date de la réception des parties communes et au plus tard jusqu'à la première remise des clés d'une partie privative. En effet, la réception des parties communes se fait avec le représentant du syndic du syndicat des copropriétaires la veille de la remise des clés du premier appartement. A partir de la réception des parties communes, le client participera aux frais susmentionnés au prorata de ses millièmes détenus dans la copropriété via le décompte de charges. Il est à noter, que le forfait mensuel susmentionné sera mis en compte au client par le biais du premier décompte de charges à établir par le syndic de la copropriété.

##### Electricité et Eau froide dans les parties privatives

Tous les frais de consommation d'électricité et d'eau froide dans ses parties privatives sont à charge du client à partir de sa remise des clés.

##### Eau chaude dans les parties privatives

Tous les frais de consommation de l'eau chaude dans ses parties privatives sont à charge du client à partir de sa remise des clés.

##### Chauffage

Les frais de consommation pour le chauffage sont à charge du Promoteur jusqu'à la date de la première remise des clés d'une partie privative. A partir de cette échéance, les frais de chauffage sont à charge du client suivant sa consommation par le biais de son décompte de charges.

#### Remarques :

- La fourniture, respectivement la location, et la lecture de tous les compteurs peuvent être confiées par le représentant du syndic du syndicat des copropriétaires dûment désigné, ou à défaut par le Promoteur, à une société habilitée à faire ce genre de décomptes.
- Pour arriver à faire un décompte correct entre le Promoteur et le client sur la répartition des frais de consommation, le Promoteur ordonnera à la société désignée une lecture complète de tous les compteurs communs et privatifs avant la première remise des clés d'une partie privative, ou l'inscrira sur le procès-verbal de remise des clés et la transmettra au syndic des copropriétaires. Cette lecture servira comme point de départ pour tous les décomptes ultérieurs.

- La fourniture, respectivement la location, et la lecture des compteurs servant à la répartition des frais de consommation entre plusieurs syndicats de copropriétaires, sont à charge du syndicat de copropriétaires livrant le fluide ou le gaz aux autres syndicats de copropriétaires.

#### 5.4.5. SUBVENTIONS ETATIQUES :

Les éventuelles subventions étatiques accordées dans le cadre du concept de résidence « basse énergie » sont déjà intégrées mises en compte (déduites) dans les prix de vente. Le client ne pourra, par conséquent, obtenir aucune subvention étatique y relative pour son propre compte.

#### 5.4.6. ASSURANCES

Les frais du contrat d'assurance couvrant les constructions contre, l'incendie, la foudre, l'explosion, les dégâts des eaux, etc., conclue à la discrétion du Promoteur auprès d'une compagnie d'assurance agréée au Grand-Duché de Luxembourg, sont à charge du Promoteur jusqu'à la première remise des clés d'une partie privative. A partir de cette échéance, le client participera aux frais susmentionnés au prorata de ses millièmes via le décompte de charges et ceci à partir de sa remise des clés et le Promoteur y participera à hauteur des millièmes pour lesquels la remise des clés n'a pas encore eu lieu.

#### 5.4.7. ENTRETIEN ET NETTOYAGE

Les appartements privatifs seront nettoyés avant la remise des clés.

Le syndicat des copropriétaires (pour les parties communes) et le client (pour les parties privatives) sont tenus à entretenir et à nettoyer selon les règles de l'art, sous peine de déchéance de la garantie du Promoteur, tous les locaux, tous les équipements, et toutes les installations à partir du jour de leur mise à disposition.

Le syndicat des copropriétaires et le client sont notamment tenus de ventiler régulièrement les locaux afin d'éviter tous risques de condensation et moisissures. De même, un nettoyage sérieux des terrasses, balcons, siphons et autres est indispensable pour éviter la formation de salpêtre, d'obstruction des canalisations et autres problèmes. En outre, ils sont notamment tenus d'entretenir, les plans d'eau, les espaces verts, et les plantations par nettoyages et arrosages réguliers, par enlèvement des mauvaises herbes, etc.

Les surfaces de façade en crépis, béton vue, pierres naturelles, briques, bois, etc, ainsi que les toitures, zingeries, pavements, murets, etc, peuvent prendre au cours du temps des aspects verdâtres, rougeâtres, grisâtres ou noirâtres, suite au développement de micro-organismes. Les principaux facteurs pour le développement de ces micro-organismes sont l'environnement végétal, les conditions d'exposition, la température, l'humidité relative de l'air, le vent, la pollution, etc. Comme ce phénomène climatique naturel est d'ordre purement esthétique, il est exclu de la garantie biennale et décennal du promoteur. De ce fait, un entretien approprié doit être prévu par le client.

Il est précisé, que le défaut d'entretien des constructions, installations techniques et alentours, pour quelque raison que soit, par exemple en l'absence de contrats d'entretien adaptés, annule de plein droit les garanties du Promoteur, qu'elles soient de droit commun ou contractuel.

Les frais résultant des contrats d'entretien et de nettoyage pour les parties communes sont intégralement à charge du Promoteur jusqu'à la date de la réception des parties communes.. A partir de cette échéance, le client participera aux frais susmentionnés au prorata de ses millièmes via le décompte de charges et ceci à partir de sa remise des clés et le Promoteur y participera à hauteur des millièmes pour lesquels la remise des clés n'a pas encore eu lieu. Les contrats d'entretien et de nettoyage pour les parties communes comprennent notamment, les ascenseurs, les toitures et les évacuations d'eau pluviale ou de ruissellement, toutes les installations techniques, les plantations, les plans d'eau, les espaces verts, les cages d'escalier, etc..

Les frais des contrats d'entretien et de nettoyage pour les parties privatives sont à charge du client à partir de sa remise des clés.



#### 5.4.8. IMPOT FONCIER

L'impôt foncier est toujours à charge du client, conformément à ce qui est précisé à ce propos dans l'acte notarié documentant l'acquisition du terrain et/ou des constructions.

#### 5.4.9. AUTRES FRAIS

Tous les autres frais qui n'ont pas été énumérés ci-dessus, mais qui sont habituellement considérés comme étant des frais pour les parties communes, sont intégralement à charge du Promoteur jusqu'à la réception des Parties communes avec le représentant du syndic du syndicat des copropriétaires et au plus tard à la première remise des clés d'une partie privative. A partir de cette échéance, le client y participera au prorata de ses millièmes via le décompte de charges et ceci à partir de sa remise des clés et le Promoteur y participera à hauteur des millièmes pour lesquels la remise des clés n'a pas encore eu lieu.

Tous les autres frais qui n'ont pas été énumérés ci-dessus, mais qui sont habituellement considérés comme étant des frais pour les parties privatives, sont à charge du client à partir de sa remise des clés.

#### 5.4.10. AUTRES DISPOSITIONS

Le Promoteur nommera un syndic lors de la rédaction du règlement de copropriété, pour les deux premières années de gestion, sans que cette désignation ne soit soumise à la ratification de la première assemblée générale de la copropriété. Ce syndic aura pouvoir pour représenter les copropriétaires et pour notamment réceptionner les parties communes de l'immeuble avec le Promoteur avant la toute première remise de clés. Il aura notamment pour obligation de mettre en place l'assurance du bâtiment, de mettre en place les contrats de maintenance, et de commander les containers nécessaires à la gestion des déchets après réception des parties communes.

Afin de couvrir les différents frais repris dans le présent article, ce syndic du syndicat des copropriétaires, demandera une avance de fonds extraordinaire aux copropriétaires. Un compte spécial sera ouvert pour le versement des avances et pour le règlement des factures relatives aux frais susmentionnés.

La date de remise des clés étant une donnée importante pour arriver à répartir correctement les frais susmentionnés, il est précisé que, si le client, après avoir été correctement et dûment convoqué, ne se présente pas, le Promoteur et/ou le représentant du syndicat des copropriétaires peut de plein droit faire démarrer la participation du client aux dits frais à partir du jour de la remise des clés arrêté dans la dite convocation, ce que le client accepte par la signature des présentes.

### 5.5. GARANTIES BIENNALE ET DECENNALE

---

En ce qui concerne les garanties biennale et décennale, il est renvoyé aux dispositions contractuelles liant les parties. A défaut de dispositions contractuelles, le droit commun s'applique. Pour les besoins du présent document, le Promoteur rend le client attentif sur les dispositions contractuelles reprises dans les articles 4.3.6 et 4.5.

### 5.6. CHOIX ACQUEREURS

---

Tous les travaux seront réalisés par le Promoteur suivant les règlements et prescriptions en vigueur au jour du dépôt du permis de bâtir.

Les modifications apportées à l'initiative du client sur ses parties privatives et respectant les conditions de vente du projet, provoquant qualitativement et/ou quantitativement des suppléments par rapport aux documents contractuels liant les parties (actes notariés en cas de vente en état futur d'achèvement, plans, annexes, le présent document, etc.) donnent lieu à facturation de suppléments et éventuellement à une prolongation du délai de livraison suivant un devis qui sera transmis au client et devra être signé entre les parties avant l'exécution des travaux.

Les modifications de plans demandées par le client seront facturées à celui-ci de la manière suivante :

- Modification de l'aménagement intérieur ne nécessitant aucune recherche de faisabilité sur le plan statique (murs porteurs, poutres et dalles) et sur le plan des techniques spéciales : 250 € HTVA par intervention ;
- Modification de l'aménagement intérieur nécessitant une recherche de faisabilité sur les plans statiques et techniques spéciales : 300 € HTVA par intervention ;

Les modifications demandées par le client, nécessitant une demande de modification des autorisations officielles auprès des autorités compétentes (autorisation de bâtir, cadastre vertical, etc.) seront étudiées au cas par cas. En cas de faisabilité et d'acceptation de ces modifications par le Promoteur, les frais facturés au client s'élèveront à : 2500 € HTVA par intervention + taxes communales.

Le client aura la possibilité de réaliser des choix modificatifs acquéreurs suivant un planning établi et transmis par le Promoteur avant le démarrage des travaux. Ce planning précisera les dates avant lesquelles les plans et devis devront être renvoyés signés au Promoteur, ainsi que les dates limites pour prise de rendez-vous dans les différents showrooms.

Les acquéreurs auront la possibilité de modifier les prestations suivantes :

- Modification du cloisonnement non porteur sans que ces modification aient d'impact sur les installations techniques du logement (gaines techniques, placard technique, réseau de ventilation, position centrale de traitement d'air, tableaux électriques, collecteur éventuel de chauffage, sous-compteurs...)
- Attentes électriques et sanitaires de la cuisine suivant le plan technique de cuisine à fournir par l'acquéreur et dans la limite des possibilités techniques des réseaux sanitaires (distance entre point d'évacuation et gaine sanitaire,...)
- Positions et nombre des prises, interrupteurs et points lumineux
- Modification de l'aménagement des pièces d'eau dans la limite des possibilités techniques des réseaux sanitaires
- Modification des appareils sanitaires
- Choix du revêtement de sol dans la gamme définie par le Promoteur
- Modification du type de portes intérieures du logement

Des devis seront établis, par corps de métier, reprenant les choix de l'acquéreur qui diffèrent de la base prévue dans le présent document et engendrent des surcoûts. Ce devis sera à valider par l'acquéreur dans le délai prévu par le planning prévisionnel (voir ci-dessus). Le respect des dates limites communiquées par le Promoteur sera indispensable à la bonne exécution des travaux. En l'absence d'accord signé avant la date prévue au planning prévisionnel, le Promoteur se verra dans l'obligation de mettre en œuvre les prestations de base.

Le Promoteur appliquera aux clients un coefficient de 10% sur le prix de vente sur chaque devis de travaux modificatifs pour couvrir les frais de gestion et les frais généraux.

Le client aura la possibilité de faire réaliser deux indices de devis par corps de métier. A partir du troisième indice, le Promoteur facturera des frais de gestion d'un montant de 150 € HTVA par indice de devis supplémentaire, pour autant que ces demandes complémentaires s'intègrent dans le respect du planning prévisionnel diffusé par le Promoteur.

Il est important de préciser que toute validation par l'acquéreur sera ferme et définitive.

Afin de préserver l'aspect architectural et la qualité de finition et d'exécution des constructions, aucuns travaux ne pourront être exécutés par le client lui-même, ni par l'intermédiaire d'une tierce personne avant la réception des clés. Il est à noter que les logements seront livrés intégralement achevés.

## 5.7. PAIEMENTS

---

Les travaux seront facturés par tranches suivant détail repris dans le contrat de construction, respectivement dans l'acte notarié en cas de vente en état futur d'achèvement.

Les suppléments seront facturés à hauteur de 50% à la commande et le solde à l'achèvement des travaux.

Toutes les factures sont payables dès réception. A défaut, la loi du 18.04.2004 relative aux délais de paiement et des intérêts de retard sera appliquée. Si en cours de construction les arriérés de paiement dépassent le montant de deux tranches de paiement, le Promoteur se réserve le droit de faire arrêter les travaux et de faire payer par le client les frais supplémentaires et consécutifs de cette mesure. Dans pareil cas, le délai de livraison contractuel serait également différé du temps de suspension des travaux et du temps dont le Promoteur aura besoin pour faire redémarrer les travaux.

Conformément à ce qui est prévu dans le contrat de construction, respectivement dans l'acte notarié en cas de vente en état futur d'achèvement, la totalité des travaux est à payer avant la remise des clés. A défaut, le Promoteur est autorisé à refuser la remise des clés.

## 5.8. FORME ECRITE

---

Tout changement et toute précision dans le présent document doivent obligatoirement être faits par écrit. Par conséquent, toutes conventions et promesses verbales sont à considérer comme nulles et non avenues si elles n'ont pas été confirmées par écrit par le Promoteur.

## 5.9. COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

---

Les tribunaux du Grand-Duché de Luxembourg sont seuls compétents pour connaître des litiges relatifs au présent document.

Fait en autant d'originaux que de parties ayant un intérêt distinct à Luxembourg, le.....  
Chaque partie reconnaissant avoir reçu un original signé.

Le client

Le promoteur