

## DESCRIPTIF DES LOTS

# « Préizerdaul »

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX ET FOURNITURES

POUR

LA CONSTRUCTION DES 4 APPARTEMENTS à Bettborn



Sommaire

A.	INTRODUCTION.....	5
A.1.	Généralités.....	5
A.2.	Assurances et garantie bancaire.....	5
A.3.	Paiements et révision des prix.....	6
A.4.	Charges.....	6
A.5.	Frais de consommation.....	7
A.6.	Conventions et promesses verbales.....	7
B.	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DU BATIMENT.....	8
B.1.	Infrastructure.....	8
B.1.1.	Fouilles.....	8
B.1.2.	Fondations.....	8
B.1.3.	Prise de terre.....	8
B.2.	Murs et ossature.....	8
B.2.1.	Murs du sous-sol.....	8
B.2.2.	Murs des façades.....	8
B.2.3.	Murs porteurs à l'intérieur des locaux.....	8
B.2.4.	Murs ou cloisons séparatifs.....	8
B.2.5.	Murs intérieurs isolés thermiquement.....	9
B.2.6.	Fermeture de gaines technique.....	9
B.2.7.	Fermeture horizontale de gaines.....	9
B.3.	Planchers.....	9
B.3.1.	Composition des planchers.....	9
B.3.2.	Composition de la chape flottante.....	9
B.4.	Façade.....	10
B.4.1.	Façade pour soubassement (socle).....	10
B.4.2.	Façade courante.....	10
B.5.	Escaliers intérieurs.....	10
B.6.	Conduits de fumées et de ventilation.....	10
B.6.1.	Conduits de fumée.....	10
B.6.2.	Ventilation des sous-sols.....	10
B.7.	Chutes et grosses canalisations.....	11
B.7.1.	Chutes d'eaux pluviales.....	11
B.7.2.	Chutes d'eaux usées.....	11
B.7.3.	Canalisation en sous-sol.....	11
B.7.4.	Branchements aux égouts.....	11
B.7.5.	Drainage.....	11
B.8.	Toitures.....	11

B.8.1.	Toiture plate .....	11
B.8.2.	Ventilation et conduits divers .....	11
B.9.	Terrasses, Balcons .....	11
B.10.	Technique et parachèvement .....	12
B.11.	Revêtements muraux .....	12
B.11.1.	Faïences murales .....	12
B.11.2.	Peintures.....	12
B.12.	Équipement sanitaire et plomberie .....	13
B.12.1.	Distribution d'eau froide.....	14
B.12.2.	Production et distribution d'eau chaude.....	14
B.12.3.	Évacuations des eaux usées.....	14
B.12.4.	Appareils sanitaires.....	14
B.13.	Chauffage, cheminées, ventilation. ....	14
B.13.1.	Chaufferie ou autre énergie.....	14
B.13.2.	Température garantie dans les diverses zones par température extérieure minimale .....	14
B.13.3.	Appareils d'émission de chaleur.....	15
B.13.4.	Conduits de ventilation des locaux du bâtiment.....	15
B.14.	Équipements électriques .....	15
B.14.1.	Luminaires intérieurs.....	15
B.15.	EQUIPEMENTS GENERAUX .....	15
B.15.1.	Ascenseur.....	15
B.15.2.	Téléphone TV et radio.....	15
B.15.3.	Alimentation en électricité / Branchement et comptages .....	15
B.15.4.	Système d'alarme / caméras.....	15
B.16.	EQUIPEMENTS EXTERIEURS AU BATIMENT.....	16
B.16.1.	Voirie et parking .....	16
B.16.2.	Espaces verts .....	16
B.16.3.	Eclairage extérieur .....	16
C.	DESCRIPTIF SPECIFIQUE DES APPARTEMENTS .....	16
C.1.	LOCAUX ET LEURS EQUIPEMENTS.....	16
C.1.1.	Sols et plinthes .....	16
C.1.2.	Communs.....	16
C.1.3.	Parties privatives. ....	17
C.2.	Revêtements muraux.....	17
C.2.1.	Sous-sol .....	17
C.2.2.	Appartements .....	17
C.3.	Plafonds .....	18
C.3.1.	Sous-sol .....	18
C.3.2.	Appartements .....	18
C.3.3.	Faux-plafonds, caissons, gaine technique, comble.....	18
C.4.	Menuiseries extérieures et occultation.....	18

C.4.1.	Clés .....	18
C.5.	Menuiseries intérieures.....	19
C.5.1.	Porte intérieure battante .....	19
C.5.2.	Portes palière intérieures .....	19
C.6.	Serrurerie et garde-corps.....	20
C.6.1.	Garde-corps des escaliers intérieurs .....	20
C.6.2.	Garde-corps des balcons.....	20
C.6.3.	Eléments de boîtes aux lettres.....	20
C.6.4.	Système de cylindre à clefs .....	20
C.7.	Peintures .....	20
C.7.1.	Peinture des locaux .....	20
C.7.2.	Peintures des extérieurs .....	21
C.8.	Equipements intérieurs .....	21
C.8.1.	Equipement sanitaire et plomberie .....	21
C.8.2.	Equipements électriques .....	21
C.8.3.	Branchement et comptages .....	23
C.8.4.	Système d'alarme.....	23
D.	CLAUSES ADMINISTRATIVES .....	23
D.1.	Délai d'exécution des travaux .....	23
D.2.	Réception .....	24
D.3.	Exécution et Modification des Travaux privés .....	26
D.4.	Modifications acquéreur.....	26
D.5.	Visites de chantier .....	27
D.6.	TVA .....	27
D.7.	Divers .....	28
D.8.	Nullité d'une clause .....	28

## A. INTRODUCTION

### A.1. Généralités

Le présent descriptif forme un ensemble avec l'acte de vente.

Aucun changement ne peut être envisagé par les acquéreurs des appartements sans l'accord des vendeurs.

Toute dérogation aux stipulations du présent descriptif doit être notifiée à part et doit faire l'objet d'un accord écrit entre l'acquéreur et le constructeur.

Au cours de la construction, le vendeur pourra y apporter les modifications qu'il juge nécessaire dans l'intérêt général et, plus particulièrement, des modifications concernant la disposition et l'aménagement, mais toujours sous la condition unique et expresse de ne pas toucher aux logements des acquéreurs qui en restent les maîtres exclusifs.

Des modifications peuvent être apportées également aux parties privatives, uniquement pour des raisons techniques et/ou statiques, sans que celles-ci ne donnent droit à une moins-value à l'acquéreur.

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

Les acquéreurs seront contactés/avertis:

- pour déterminer l'emplacement définitif des radiateurs,
- pour fixer les emplacements des sources d'électricité, du téléphone et de l'antenne,
- pour le choix des appareils sanitaires et accessoires,
- pour le choix des revêtements des sols et murs,
- pour le choix de la menuiserie intérieure,
- pour le choix des papiers peints et couleurs.

Les acquéreurs devront respecter l'agenda fixé pour le choix des 6 points ci-dessus, ceci afin de ne pas perturber le bon déroulement du chantier. En cas de retard de réponse, le constructeur se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans l'appartement ou de prendre la décision sans l'avis de l'acquéreur, et de faire payer les frais supplémentaires découlant de cette mesure par l'acquéreur.

Le vendeur informera l'acquéreur des installateurs et/ou salles d'expositions accessibles pour les différents choix à faire (carrelage, sanitaire, menuiserie intérieure,...).

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.

### A.2. Assurances et garantie bancaire

➤ Assurance décennale et biennale

Le bâtiment est couvert par une assurance décennale (gros ouvrages) et biennale (menus ouvrages).

➤ Assurance combinée :

Le bâtiment est assuré par une assurance combinée qui couvre les principaux risques recensés (incendie, tempête, vol, dégâts des eaux, bris de glace).

Le bâtiment en voie de construction est assuré gratuitement jusqu'au jour de la première réception ou l'occupation du premier appartement.

➤ Garantie bancaire

La réalisation est soumise à une garantie d'achèvement contractée auprès d'une importante banque agréée au Luxembourg pour ce type d'activité.

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

### **A.3. Paiements et révision des prix**

Les acquéreurs paieront le prix du terrain et, le cas échéant, la quote-part pour la partie des constructions déjà réalisée au moment de la signature de l'acte notarié.

Les paiements suivants seront effectués par tranches suivant plan de paiement établi en conformité avec la loi.

La dernière tranche de paiement pour solde doit être réglée au plus tard à la remise des clés.

Aucune rétention ne sera effectuée par l'acquéreur pour des menus travaux qui pourraient encore être à terminer dans un délai raisonnable après la remise des clés. Ces menus travaux seront répertoriés dans le constat d'achèvement et/ou dans le procès-verbal de remise des clefs, pour action dans les plus brefs délais. L'acquéreur s'engage à laisser libre accès aux entreprises pour réaliser ces travaux et informera le vendeur de leurs bonnes exécutions.

Les acquéreurs s'engagent à régler leurs tranches au plus tard endéans la quinzaine de la date d'émission de la facture. Passé ce délai, le taux d'intérêt légal majoré de trois points est dû pour chaque mois entamé. Ce taux est applicable sans aucune formalité supplémentaire.

Conformément à l'art. 1601-5 de la loi du 28 décembre 1976, les prix sont basés sur l'indice du coût de la vie au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Toute variation de 2.5 points entraîne automatiquement une adaptation de prix pour les tranches de paiement restant encore à régler.

En cas de retard de paiement, le constructeur se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans l'appartement, et de faire payer les frais supplémentaires découlant de cette mesure par l'acquéreur.

### **A.4. Charges**

➤ A charge du vendeur :

- les frais de la garantie décennale / biennale,
- les frais de la garantie d'achèvement pour la période de construction prévue,
- les assurances de la résidence jusqu'au jour de la réception ou de l'occupation de la résidence (à partir de cette date les primes sont réglées par l'acquéreur),
- les autorisations de bâtir,
- les taxes de raccordements (eau, électricité, canalisation),
- les frais de réfection de chaussée,
- les frais de nettoyage de chantier avant la réception y compris le nettoyage final.

➤ A charge des acquéreurs :

- l'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié,
- le raccordement à l'antenne collective et/ou l'antenne générale de la résidence,
- le raccordement à l'opérateur de téléphone et/ou internet,
- la pose, l'ouverture et la location de tous les compteurs d'énergie (électrique, chauffage, eau chaude sanitaire,...)
- les raccordements des appareils ménagers,
- la désignation d'un syndic pour la gestion de l'immeuble

➤ A charge de l'acquéreur (à partir du jour de la réception ou de l'occupation de l'acquéreur) :

- les taxes de canalisation, les primes d'assurances, les frais éventuels (entretien, réparations),

- les frais d'entretien des aménagements extérieurs communs tels que plantations, luminaires etc.
- le nettoyage des parties privatives et communes après réception.
- L'énergie pour le chauffage du bâtiment.

Il n'y a pas d'aménagements extérieurs compris dans le prix de vente, excepté terrasses et/ou balcons.

#### **A.5. Frais de consommation**

- Eau froide :  
Enregistrée par un compteur individuel fourni et installé par la commune ou par un compteur général commun et des sous-compteurs (à noter que les choix et les emplacements des différents compteurs sont définis par les services techniques respectifs)
- Electricité :  
Enregistrée par un compteur d'électricité individuel à faire installer par les services concessionnaires.

#### **REMARQUES GENERALES**

Les plans de perspectives ne sont en aucun cas contractuels

Le mobilier en général, ainsi que les meubles de cuisine et appareils électroménagers ne sont pas compris dans les prix.

Toutes les images présentées, pour la publicité ou toutes autres raisons, des résidences, sont non contractuelles.

Les vestiaires et placards en menuiserie ne sont pas compris dans les prix.

#### **A.6. Conventions et promesses verbales**

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

## **B. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DU BATIMENT**

### **B.1. Infrastructure**

#### **B.1.1. Fouilles**

Terrassement et évacuation des terres suivant les besoins de l'implantation du bâtiment.

#### **B.1.2. Fondations**

Radier de fondation et son enveloppe isolante thermiquement sur base de l'étude statique.

#### **B.1.3. Prise de terre**

Le bâtiment sera relié à la terre suivant les normes en vigueur, via une bande en acier galvanisé dans les fondations.

### **B.2. Murs et ossature**

Remarque générale :

Les murs périphériques sont prévus en éléments structurels en bloc de béton 24 cm, blocs coffrant et béton armé.

Les murs intérieurs sont prévus en maçonnerie en blocs de béton d'une épaisseur 17.5 cm et 24 cm. Ceux-ci peuvent être modifiés en briques de laitier, en blocs coffrant ou en béton armé ou préfabriqué. Des parties tels que des poutres, linteaux, colonnes, peuvent être en éléments métalliques. Le tout suivant les calculs de l'ingénieur statique. Les épaisseurs des murs peuvent être augmentés ou diminués suivant les calculs de l'ingénieur statique.

#### **B.2.1. Murs du sous-sol**

##### **Murs périphériques**

Eléments structurels en bloc de béton 24 cm, blocs coffrant et béton armé y compris baies pour menuiseries extérieures.

##### **Etanchéité des murs enterrés**

Bande d'étanchéité auto-collante à froid sous radier de fondation dans la partie chaude du bâtiment et son enveloppe isolante, et sur les soubassements enterrés des murs périphériques, protection mécanique de type Platon ou similaire.

Un drainage en périphérie du bâtiment évacuera les eaux vers le collecteur public. Suivant la nature du sol et de l'eau en présence, le système d'étanchéisation des sous-sols peut être amené à être modifié tel que la réalisation d'un cuvelage. Ce supplément de coût sera pris en charge au prorata par les acquéreurs.

#### **B.2.2. Murs des façades**

Eléments structurels en bloc de béton 24 cm, blocs coffrant et béton armé y compris baies pour menuiseries extérieures.

#### **B.2.3. Murs porteurs à l'intérieur des locaux**

Maçonnerie en blocs de béton d'une épaisseur 17.5 cm et 24 cm.

#### **B.2.4. Murs ou cloisons séparatifs**

Blocs de béton ou briques de laitier épaisseur 24 cm, 17.5+11.5 cm et 2x11.5 cm.

### **B.2.5. 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 exigée. Ils seront recouverts d'une isolation thermique apparente du type Fibralth ( ou similaire ) dans les locaux non plafonnés, suivant prescription du CPE.

### **B.2.6. Fermeture de gaines technique.**

Dans le respect de la législation incendie et acoustique, blocs béton léger de 17.5 cm, 14 cm, 11.5 cm, 9 cm ou cloisons en double plaques de plâtres ( 2x12.5 mm ) ou type Gypla ( ou similaire ) plâtré sur ossature métallique, suivant encombrement de la gaine et phasage des travaux.

L'ensemble des gaines techniques ( privées ou communes ) seront enduites avant pose de toute technique ( en vue du test d'étanchéité à l'air ).

### **B.2.7. Fermeture horizontale de gaines.**

Dans le respect de la législation incendie et acoustique, entre 2 appartements ou entre un espace privatif et espace commun, fermeture des réservations technique en dalle par un remplissage en béton ou par un remplissage de +/-10 cm de plâtre sur matelas de laine de roche.

## **B.3. Planchers**

### **B.3.1. Composition des planchers**

#### ➤ Sous-sol :

- Hérisson compacté avec intégration des canalisations enterrées,
- Couche de sable, feuille plastique,
- Dalle en béton lissée avec intégration de pentes, ou dalle en béton tirée recouverte d'une chape lissée avec intégration de pentes.

#### ➤ Rez-de-chaussée :

- Dalle sur sous-sol et sur locaux techniques : dalle et sa sous-face isolante thermiquement et sur base de l'étude statique,
- Chape flottante et revêtement de sol.

#### ➤ Étage :

- Dalle sur rez-de-chaussée et étages : dalle et sa sous-face isolante thermiquement et sur base de l'étude statique,
- Chape flottante et revêtement de sol

### **B.3.2. Composition de la chape flottante**

Chape d'égalisation ( pré-chape ) avec intégration des tuyauteries et tubages  
Isolation phonique ( si entre 2 appartements )  
Chauffage au sol dans les pièces chauffées  
Chape de finition d'épaisseur variable en fonction du revêtement  
Revêtement de sol

La chape d'égalisation pourra être remplacée par une chape isolante pour certaines surfaces situées sur des locaux non chauffés, suivant prescription du CPE.

## **B.4. Façade**

### **B.4.1. Façade pour soubassement (socle)**

Système d'enduit extérieur  
Teinte au choix du promoteur.

### **B.4.2. Façade courante**

Système d'enduit extérieur de façade  
Isolation thermique imputrescible d'épaisseur suivant étude thermique CPE, enduit d'armature et enduit de finition.  
Teinte au choix du promoteur.

## **B.5. Escaliers intérieurs**

En béton armé coulé ou préfabriqué, suivant les plans de l'architecte et les calculs statiques, recouvert par un revêtement en carrelage assortie au hall le desservant (hors escalier escamotable).

L'escalier sera désaccouplé acoustiquement du reste du bâtiment à l'aide de produits adaptés.

## **B.6. Conduits de fumées et de ventilation**

### **B.6.1. Conduits de fumée**

La chaufferie est assuré par un chauffage à pellets

### **B.6.2. Ventilation des sous-sols**

La ventilation des caves est assurée suivant la réglementation en vigueur. De type forcée, la ventilation est assurée grâce à des profils d'aération en PVC dimensionnés et placés suivant les plans. La pénétration de petits rongeurs y est empêchée par une grille appliquée sur les ouvertures. Dans la mesure du possible, la ventilation mécanique sera remplacée par une ventilation naturelle pour diminuer les frais de maintenance ultérieure.

La ventilation des garages collectifs est assurée naturellement, suivant les besoins, par des ouvertures aménagées dans les parties dégagées (soubassement, murs, portes de garage...) et/ou par dans la partie supérieure des cloisons et/ou partie basse des portes par des soupiraux (partie enterrées) avec coque en polyester et grille caillebotis placée au niveau du sol fini. Les eaux de pluie pénétrant éventuellement dans les soupiraux sont évacuées vers le drainage horizontal. Les extracteurs mécaniques si nécessaire sont placés aux endroits prescrits et indiqués sur les plans selon étude du bureau d'études responsable.

Les profils d'aération / cour anglaise des caves sont raccordés par un tuyau en PVC au drain périphérique pour éviter tout écoulement d'eau dans celles-ci.

## **B.7. Chutes et grosses canalisations**

Suivant calculs techniques et prescriptions communales.

### **B.7.1. Chutes d'eaux pluviales**

Chutes extérieures : en zinc

Chutes et conduites à l'intérieur : tuyaux en matière synthétique isolés et habillés (gaine) dans les lieux de vies, en apparent dans les sous-sols et locaux techniques.

Conduites enterrées : suivant réglementation communale.

### **B.7.2. Chutes d'eaux usées**

Tuyaux en matière synthétique, munis de regards de visite, isolés thermiquement et acoustiquement et habillés (gaine) dans les lieux de vies, en apparent dans les sous-sols et locaux techniques.

Déviations suivant étude technique.

### **B.7.3. Canalisation en sous-sol**

Les canalisations au sous-sol suspendues apparentes sont réalisées en tuyaux en matière synthétique conformément aux normes et réglementations en vigueur.

### **B.7.4. Branchements aux égouts**

Le raccordement aux égouts (eaux pluviales et eaux usées) est réalisé conformément aux prescriptions communales.

### **B.7.5. Drainage**

Le drainage sera exécuté en tuyaux en PVC dimension suivant calcul technique. Il sera raccordé au canal.

## **B.8. Toitures**

### **B.8.1. Toiture plate**

#### **Couverture et accessoires**

Toiture plate constituée d'une dalle (voir position plancher) recouverte d'un complexe étanchéité-isolation de composition et d'épaisseur suivant exigences thermiques du CPE.

### **B.8.2. Ventilation et conduits divers**

Saillies de ventilations hors toiture, en zinc, en PEHD ou suivant les techniques nécessaires.

## **B.9. Terrasses, Balcons**

- Isolation thermique suivant exigences du CPE ou rupteur thermique type Isokorb (ou similaire – minimum 12cm d'épaisseur)
- Étanchéité multicouche ou Système Alvitra ou équivalent
- Revêtement en métal sur plots (adapté aux conditions extérieures) suivant choix du promoteur.

## **B.10. Technique et parachèvement**

Le détail par local est décrit dans le chapitre spécifique pour les appartements

## **B.11. Revêtements muraux**

(Autres que peintures et papiers peints)

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'escaliers sont également plafonnées. La finition est lisse, à grain fin et non effritable, suivant les règles de l'art et les normes en vigueur.

Tous les enduits de plâtre sont de première qualité, plâtre de machine comme sous-enduit des peintures ou papiers peints de type Scandatex ou similaire avec 2 couches de peinture de couleur blanche, angles vifs entre murs et plafonds. Baguettes d'angles galvanisées.

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 entre 3 et 5 ans (idéalement lors du rafraîchissement des peintures) pour procéder à leurs réparations. Ces réparations sont à charge du propriétaire.

Les tablettes de fenêtre (épaisseur 2cm) sont en bois ou pierres. Les angles sont chanfreinés et les faces vues sont polies. Elles sont posées dans les locaux plafonnés. 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.

### **B.11.1. Faïences murales**

Les carrelages (faïencés) muraux des salles de bains et salles de douches sont à choisir par l'acquéreur dans la salle d'exposition désigné par le vendeur. La valeur d'achat du carrelage mural est à voir dans l'annexe des prix.

En cas de choix de matériaux dont la valeur serait inférieure au montant mentionné en annexe, aucune moins-value ne sera accordée.

Les salles de bains et de douches sont indiquées sur les plans des appartements. Les locaux sont carrelés sur toute leur hauteur des murs. 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.

Il n'est pas prévu de carrelages muraux dans les WC séparés, ni dans les buanderies, ni dans les cuisines.

Le montant de ce poste sera adapté en fonction du type de carrelage choisi par l'acquéreur et du mode de pose particulier.

### **B.11.2. Peintures**

Les murs non carrelés des espaces communs plafonnés et les plafonds de ces espaces sont peints au latex (2 couches).

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

Au sous-sol, les locaux techniques ou assimilés non plafonnés sont simplement jointoyés en montant et ne sont pas peints, sauf les murs des buanderies communes ainsi que les sas menant aux parkings qui sont peints au latex (2 couches).

Toutes les menuiseries, les huisseries et les ferronneries communes et privatives sont peintes ("primer" adapté (sauf s'il est prévu d'usine) + 2 couches)

Au sous-sol il n'est pas prévu de peindre les ferronneries sauf les portes métalliques (laquage standard d'usine).

Tous les choix des coloris privatif sont définis par l'acquéreur. Tous les choix des coloris communs sont définis par le vendeur.

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) ou des couleurs différentes sur un même mur, ce choix donnerait lieu à un supplément à convenir avant travaux);
- des revêtements en fibre de verre structurée de maximum 120gr/m<sup>2</sup>.

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

Les murs des appartements (à l'exception des murs des locaux pour salle de bain de douches et wc qui sont carrelés) sont revêtus d'une fibre de verre avec peinture en latex appliquée en deux couches. Les plafonds des espaces privés sont peints au latex (2 couches).

Les caves et garages privatifs sont simplement jointoyés et non peints.

Les joints acryliques seront réalisés à chaque angle, pourtour des portes et des menuiseries extérieures.

Dans le cas où le poste « peintures des privatifs » ne serait pas réalisé par le corps de métier désigné par le vendeur 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.

Ces travaux seraient à l'ordre à réaliser après la remise des clés, afin de ne pas interférer avec les entreprises présentes sur place.

## **B.12. Equipement sanitaire et plomberie**

Installation complète en aval du compteur d'eau général posé par la société distributrice (hors entreprise).

Elle comprend :

- les colonnes d'alimentation sanitaire en acier galvanisé ou en matériel synthétique y compris une boucle d'eau chaude sanitaire garantissant un délai de puisage d'eau chaude confortable;
- les gabarits de compteur individuels de consommation d'eau chaude et d'eau froide (compteur en achat ou location);
- suivant implantation, les éventuels collecteurs et/ou compteur à fréquence 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 définis aux plans signés accompagnant le compromis de vente; leur position définitive sera fixée de commun accord avec l'acquéreur et l'installateur. Ces appareils (lavabo, WC, lave-mains, baignoire, douche, ...) sont choisis par l'acquéreur dans la salle d'exposition de l'installateur ou via un autre fournisseur pour un budget précisé ci-dessous, budget qui comprend aussi tous les accessoires (robinets d'arrêts, siphons, ...). L'acquéreur aura à sa charge les suppléments engendrés par la modification des appareils sanitaires (en fourniture et pose).

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.

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 d'arrêt de type « schell » en eau froide et la décharge pour la machine à laver le linge, tel que représenté sur les plans;
- un robinet double service en eau froide et une décharge pour la buanderie commune, une alimentation avec robinet pour la machine à laver le linge. l'alimentation en eau froide pour le lave-mains dans les WC séparés si représenté sur les plans.
- Une alimentation en eau froide en façade avant et arrière pour l'entretien des aménagements extérieurs.

Tous les appareils sanitaires, alimentations et décharges sont indiqués sur les plans (types et emplacements). 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.

Si l'alimentation en eau doit faire l'objet d'un traitement particulier (adoucisseur, ...), les travaux complémentaires feront l'objet d'une adaptation de prix. Dans la mesure où la pression d'eau de la distribution serait trop élevée, un réducteur de pression est placé en aval du compteur d'eau et après le clapet anti-retour.

#### **B.12.1. Distribution d'eau froide**

La distribution d'eau froide principale se fera à partir de l'emplacement "compteurs".

#### **B.12.2. Production et distribution d'eau chaude**

La production d'eau chaude est collective. Une boucle d'eau chaude depuis l'entrée du logement (position suivant plans technique) assure l'alimentation à tous les lavabos, douches et baignoires.

#### **B.12.3. Evacuations des eaux usées**

Tous les appareils sont équipés de siphons.

Le raccordement entre les appareils sanitaires et les chutes est réalisé en tuyaux synthétiques.

#### **B.12.4. Appareils sanitaires**

Couleur de base : blanc. Le vendeur se réserve le droit de modifier les éléments sanitaires pour des éléments équivalents en prix et qualité, en fonction des disponibilités et/ou si le client n'effectue pas un choix différent lorsqu'ils seront contactés/avertis.

**Descriptif : Voir convention annexe**

### **B.13. Chauffage, cheminées, ventilation.**

#### **B.13.1. Chaufferie ou autre énergie**

L'eau chaude sanitaire et le chauffage de la résidence sont assurés par une chaudière à pellets centralisée.

#### **B.13.2. Température garantie dans les diverses zones par température extérieure minimale**

Base de calcul

- Conditions extérieures : -12°C
- Consignes de températures :
  - 18°C dans les circulations et chambres à coucher,
  - 20°C dans les cuisines, livings,
  - 24°C dans les salles de bains et de douches.
- Les déperditions sont calculées suivant les normes en vigueur.

### **B.13.3. Appareils d'émission de chaleur**

La chaleur est émise par le chauffage au sol. En complément dans les salles de bain et de douches, un sèche-serviettes est prévu.

Note : aucun radiateur n'est prévu dans les buanderies.

### **B.13.4. Conduits de ventilation des locaux du bâtiment**

Les appartements seront équipés d'un système de ventilation double flux (VMC) avec récupérateur d'énergie suivant CPE. Les gaines seront de intégrées partiellement dans les dalles en béton. Les alimentations seront faites en façade ou en toiture, individuellement ou collectivement suivant les notes de calcul du fournisseur et la disposition des centrales de VMC.

## **B.14. Equipements électriques**

Les installations électriques sont établies et définies conformément aux prescriptions allemandes VDE et celles de la Commune. Le réseau est à courant triphasé 230/400V - 50 Hz. Tous les conduits comprennent un conducteur de mise à terre. Toutes les prises de courant éclairage ou force sont du type SCHUKO (ou similaire). Protection des circuits : force 230V - 16 A, éclairage 230V - 10 A.

Descriptif : Voir convention annexe

### **B.14.1. Luminaires intérieurs**

Descriptif : Voir convention annexe

## **B.15. EQUIPEMENTS GENERAUX**

### **B.15.1. Ascenseur**

La résidence est équipée d'un ascenseur PMR doté de blue-kits desservant les étages -1 à +2.

### **B.15.2. Téléphone TV et radio**

Voir sous D.8.2 pour les appartements

### **B.15.3. Alimentation en électricité / Branchement et comptages**

Chaque logement est alimenté en électricité par un compteur individuel. Les consommations d'énergie seront décomptées à l'aide de compteurs spécifiques.

Les compteurs d'énergie seront placés au sous-sol dans le local technique.

### **B.15.4. Système d'alarme / caméras**

Aucun système d'alarme ou caméras pour la protection des biens et des personnes n'est compris dans le prix. Possible en option.

## **B.16. EQUIPEMENTS EXTERIEURS AU BATIMENT**

### **B.16.1. Voirie et parking**

#### **Voirie d'accès et parking**

Les voies d'accès à la résidence sont prévues en béton, en béton asphaltique ou en pavés béton suivant le choix du promoteur.

#### **Garage communs :**

- Allumages (détecteur de mouvements) et points lumineux suivant la réglementation en vigueur;

### **B.16.2. Espaces verts**

#### **Plantations**

Les surfaces sur terrain naturel, non recouvertes par un revêtement, seront engazonnées. Le mobilier extérieur, les plantations de la végétation et de haies sont représentées sur les plans à titre indicatif.

### **B.16.3. Eclairage extérieur**

Appliques murales au-dessus des terrasses, balcons et à proximité de la porte d'entrée suivant les plans techniques.

Descriptif : Voir convention annexe

## **C. DESCRIPTIF SPECIFIQUE DES APPARTEMENTS**

### **C.1. LOCAUX ET LEURS EQUIPEMENTS**

#### **C.1.1. Sols et plinthes**

Tous les prix s'entendent hors T.V.A.

Le client est tenu de garder une réserve à sa charge d'environ 5% de chaque type de carrelage posé, en vue de pallier à une cessation de production de ces derniers.

Par manque de réserve lors d'une réparation à exécuter par le vendeur et faisant partie de la garantie biennale/décennale, ce dernier ne pourra être tenu au remplacement de l'intégralité du carrelage.

Locaux carrelé :

Chape de ciment en sable de Moselle.

Revêtement en carrelage suivant choix du vendeur, plinthes assorties.

Les revêtements sont au choix du client dans les limites indiquées ci-dessous.

#### **C.1.2. Communs.**

Locaux techniques parkings collectifs et garages

Dalle béton lissée ou chape de ciment en sable de Moselle lissée.

## Cage d'escalier et hall d'entrée commun

Chape de ciment en sable de Moselle tirée.

Revêtement en carrelage suivant choix du vendeur jusqu'à une valeur, pose droite pour format 30x30 à 60x60, prix d'achat repris en annexe. Plinthes assorties.

En cas de choix de matériaux dont la valeur serait inférieure au montant mentionné en annexe, aucune moins-value ne sera accordée.

Une marche de +/-2cm est possible entre les espaces carrelés et non carrelés en cas de dalle béton lissée en sous-sol.

### C.1.3. Parties privatives.

Cave privatif :

- Dalle béton lissée ou chape de ciment en sable de Moselle lissée

Hall, living, cuisine et WC séparé :

- Revêtement : fourniture de revêtement en carrelage, pose droite pour des formats allant de 30x30 à 60x60cm prix d'achat repris en annexe. Les autres formats ou style de pose feront l'objet d'un supplément.
- Plinthe : fourniture de plinthes assorties en pierre ou carrelage.

Chambre à coucher :

- Revêtement : fourniture de revêtement en carrelage, pose droite pour des formats allant de 30x30 à 60x60cm prix d'achat repris en annexe. Les autres formats ou style de pose feront l'objet d'un supplément.
- Plinthe : fourniture de plinthes assorties en pierre ou carrelage.

Salle de bain :

- Revêtement : fourniture de revêtement en carrelage, pose droite pour des formats allant de 30x30 à 60x60cm prix d'achat repris en annexe. Les autres formats ou style de pose feront l'objet d'un supplément.

Attention : En cas de choix de matériaux dont la valeur serait inférieure au montant mentionné en annexe, aucune moins-value ne sera accordée.

## C.2. Revêtements muraux

### C.2.1. Sous-sol

Locaux techniques, communs, circulation et garage

- Briques ou blocs rejointoyés en montant ou voiles en béton brut de décoffrage ou préfabriqué.
- 

Cage d'escalier et hall

- Enduit au mortier de ciment ou plâtre

### C.2.2. Appartements

Séjour, cuisine, chambre, cage d'escalier et hall

- Enduit au plâtre pour tous les murs ( excepté SdB et douche ).

Salle de bain, douche

- Les murs des salles de bain et douche exposés à une forte humidité recevront un enduit au mortier
- Revêtement : fourniture de revêtement en carrelage, pose droite pour des formats allant de 30x30 à 60x60cm prix d'achat repris en annexe. Les autres formats ou style de pose feront l'objet d'un supplément. Une douche italienne est une option supplémentaire.

#### WC séparé

- Bloc chasse wc : fourniture de revêtement en carrelage, pose droite pour des formats allant de 30x30 à 60x60cm prix d'achat repris en annexe. Les autres formats ou style de pose feront l'objet d'un supplément.

En option :    - Carrelage sur tout le pourtour de la pièce du wc  
                   - Carrelage entre armoires basses et hautes collé sur plâtre existant

Attention : En cas de choix de matériaux dont la valeur serait inférieure au montant mentionné en annexe, aucune moins-value ne sera accordée.

### C.3. Plafonds

#### C.3.1. Sous-sol

Locaux techniques, communs, circulation et garage

- Isolation thermique, revêtue le cas échéant ( au choix du promoteur ) d'un enduisage spécifique pour les zones communes et circulations.

Cage d'escalier et hall

- Les plafonds seront exécutés en plâtre de machine de 1ère qualité.

#### C.3.2. Appartements

Les plafonds seront exécutés en plâtre de machine de 1ère qualité.

Faux-plafonds, caissons, gaine technique, comble

Les faux-plafonds et fermeture en 2<sup>ème</sup> phase seront réalisés au moyen de plaques de plâtre suspendues sur armature métallique ou bois. La structure et la pose des plaques sont réalisées suivant les prescriptions du fabricant. Ces plaques ainsi que les éventuels caissons techniques reçoivent un enduit pelliculaire de finition au plâtre.

La réalisation d'un faux-plafond en complément d'un caisson technique, suite à une demande d'un acquéreur, sera à la charge de celui-ci.

### C.4. Menuiseries extérieures et occultation

Les portes-fenêtres et fenêtres seront en Alu et bois avec coupure thermique (teinte au choix du vendeur), triple vitrage avec caractéristiques thermiques conformes au CPE et isolation acoustique élevée (ouvrant, fixe et sens d'ouverture suivant plan architecte). Pour le choix d'une autre couleur à l'intérieur un supplément sera facturé à l'acheteur.

En option : fenêtres et portes-fenêtres de sécurité avec structures renforcées et vitrages feuilletés, ainsi que des moustiquaires.

Volets roulants électrique en Alu pour toutes les fenêtres de pièce de vie, sauf les portes d'entrée.

#### C.4.1. Clés

La clé 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.

## C.5. Menuiseries intérieures

### C.5.1. Porte intérieure battante

- Bloc-porte en bois, avec âme alvéolaire, à batées silencieuses.  
Finition : stratifiée ou en placage bois (choix du promoteur).  
Quincaillerie : standard avec béquilles et rosaces en inox Hauteur standard sans découpe pour vitrage.  
Le montant moyen prévu par porte posée, accessoires compris est repris dans l'annexe de prix.
- Locaux techniques et caves : Portes en bois ou en acier, coupe-feu suivant réglementation.
- Porte entre volume chauffé et non chauffé : porte climatique suivant CPE.
- Escalier escamotable en bois vers le comble.

### C.5.2. Portes palière intérieures

Porte d'entrée des appartements (portes palières intérieures)

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, d'une hauteur de +/-210 cm. Ces portes blindées, dont la pose est effectuée par un placeur agréé, ont les caractéristiques suivantes :

- Porte EIS-30 en recouvrement à pousser avec rotation dans le sens opposé à l'agression, avec une isolation acoustique de  $\pm 41$  dB;
- La porte sera livrée en un élément complet avec:
  - plaque d'admission (certificat)
  - quincaillerie en aluminium (intérieur: béquille / extérieur: bouton fixe)
  - entrebâilleur manié à l'aide d'un bouton coulissant
  - coupe courant d'air à obturation automatique
  - fréquence d'utilisation: classe f6, essai ouverture - fermeture: 200 000 cycles
  - résistance mécanique: classe M4
  - tolérance sur les mesures: classe D2V2
  - résistance à l'effraction (EN1627 - EN1630), normes européennes: classe 3 DOC CTK3.1: classe 1.
  - judas optique

Le revêtement extérieur est déterminé par le promoteur. Le revêtement intérieur est à peindre. La clé de la porte blindée anti-effraction est accompagnée d'une carte à code indispensable pour la reproduction de double.

## **C.6. Serrurerie et garde-corps**

### **C.6.1. Garde-corps des escaliers intérieurs**

Les garde-corps des escaliers seront en aluminium anodisé ou en acier avec sous-couche et peinture de finition ou inox.

### **C.6.2. Garde-corps des balcons**

Les garde-corps des balcons seront en aluminium anodisé ou en acier avec sous-couche et peinture de finition ou inox.

### **C.6.3. Eléments de boîtes aux lettres**

Les éléments de boîtes aux lettres avec dépôt et les sonnettes avec vidéophone seront installés dans l'entrée de la résidence.

- L'ensemble boîte aux lettres est réalisé conformément aux spécifications du promoteur et des prescriptions de la Poste.
- Il s'agit de boîtes aux lettres au choix du promoteur.

### **C.6.4. Système de cylindre à clefs**

- Système de cylindre à clefs unique pour la porte d'entrée.
- Système à clef pyramidale pour l'accès aux zones communes de la résidence.

## **C.7. Peintures**

### **C.7.1. Peinture des locaux**

Teintes claires au choix du client.

Cage d'escalier commune:

- Murs : Deux couches au latex, teinte au choix du promoteur.
- Plafonds : Peinture au latex.

Garage, cave, buanderie, comble :

- Murs : néant
- Plafond : néant

Cuisine, séjour, hall privatif :

- Murs : Toile en fibre de verre et deux couches au latex.
- Plafonds : Peinture au latex.

Salle de bains/douche :

- Plafonds : 2 couches de peinture acrylique.
- Murs : carrelage (voir poste carrelage).

WC :

- Plafonds : 2 couches de peinture acrylique.
- Murs : carrelage (voir poste carrelage) sur le mur du support de WC, le reste en peinture acrylique, 2 couches.

Chambres :

- Murs : Toile en fibre de verre et deux couches au latex.
- Plafonds : Peinture au latex.

### **C.7.2. Peintures des extérieurs**

Le béton préfabriqué ou coulé sur place ne sera pas peint.  
Les façades enduites sont teintées (voir position façade).

## **C.8. Equipements intérieurs**

Pour respecter le CPE en matière d'étanchéité à l'air, les hottes des cuisines devront être du type recyclage à charbon (à la charge de l'acquéreur).

La cuisine et les placards et le mobilier dessinés dans les plans ne sont pas compris dans le prix, ils peuvent être fournis sur commande contre supplément de prix.

### **C.8.1. Equipement sanitaire et plomberie**

Voir généralité

#### **Appareils sanitaires**

Couleur de base : blanc. Le vendeur se réserve le droit de modifier les éléments sanitaires pour des éléments équivalents en prix et qualité, en fonction des disponibilités et/ou si le client n'effectue pas un choix différent lorsqu'ils seront contactés/avertis.

Appartements :

- Voir convention annexe

### **C.8.2. Equipements électriques**

#### **Communs**

Garage et locaux communs :

- Allumages (détecteur de mouvements) et points lumineux suivant la réglementation en vigueur;

Locaux techniques :

- 1 allumage simple pour 1 point lumineux au plafond ;
- Alimentations et prises simple 230V apparentes suivant nécessité technique;
- Prises simples 230V pour entretien (aspirateur) avec alimentation sur interrupteur depuis le local femme de charge.

Buanderie :

- 1 allumage simple pour 1 point lumineux au plafond ;
- 1 prise double à clef pour lave-linge et sèche-linge pour chaque appartement ;

#### Cage d'escalier et hall sous-sol :

- 1 point lumineux au plafond sur chaque palier avec allumage par détecteur de mouvement;
- 1 prise simple 230V encastrée par palier pour entretien

#### Hall d'entrée commun :

- 2 points lumineux au plafond avec allumage par détecteur de mouvement

#### **Privatif**

#### Cave :

- 1 allumage simple pour 1 point lumineux au plafond ;
- 1 prise simple 230V apparente ;

#### WC séparé

- 1 allumage simple pour 1 point lumineux au plafond ;

#### Séjour

- 1 allumage vas-et- viens pour 2 points lumineux au plafond ;
- 2 prises simples 230V encastrées ;
- 2 prises doubles 230V encastrées ;
- 1 commande de volet par (groupe de) fenêtre(s) ;
- Câble en attente dans tube entre le répartiteur et le boîtier vide pour la télévision ;
- Câble en attente dans tube entre le répartiteur et le boîtier vide pour le téléphone ;
- Variante : 1 prise double RJ45 pour télévision/téléphone

#### Cuisine :

- 1 allumage simple pour 1 point lumineux plafond ;
- 1 allumage simple pour 1 point lumineux sous-meuble;
- 8 prises simples 230V encastrées (inclus hotte, frigo, lave-vaisselle, micro-onde) ;
- 1 raccordement 400V 16A pour cuisinière et four (suivant disponibilité réseau);

Nota : L'acquéreur devra fournir dès la fin du gros-œuvre le plan d'encastrement de son cuisiniste en cas de modification de l'emplacement des appareils encastrés.

#### Balcon/Terrasse:

- 1 allumage simple pour 1 point lumineux en applique ;
- 1 prise simple 230V en applique ;

#### Chambre parents

- 1 allumage vas et viens pour 1 point lumineux au plafond ;
- 1 allumage simple pour 1 point lumineux plafond supplémentaire si dressing séparé ;
- 2 prises doubles 230V
- 3 prises simples 230V ;
- Câble en attente dans tube entre le répartiteur et le boîtier vide pour la télévision ;
- Câble en attente dans tube entre le répartiteur et le boîtier vide pour le téléphone ;
- Variante : 1 prise double RJ45 pour télévision/téléphone

#### Salle de bains

- 2 allumages simples pour 2 points lumineux (1 au plafond et 1 en applique) ;
- 3 prises simples 230V encastrées ;
- Raccordement équipotentiel des appareils sanitaires

#### Chambres enfants

- 1 allumage va-et-vient pour 1 point lumineux au plafond;
- 1 allumage simple pour 1 point lumineux plafond supplémentaire si dressing séparé ;
- 2 prises doubles 230V
- 3 prises simples 230V ;
- Câble en attente dans tube entre le répartiteur et le boîtier vide pour la télévision ;
- Câble en attente dans tube entre le répartiteur et le boîtier vide pour le téléphone ;
- Variante : 1 prise double RJ45 pour télévision/téléphone

#### Couloir de distribution:

- 2 points lumineux au plafond avec allumage (3 ou 4) à chaque sortie de pièces distantes d'au moins 2m;

### **C.8.3. Branchement et comptages**

Chaque logement est alimenté en électricité par un compteur individuel.  
Les compteurs d'énergie seront placés au sous-sol dans le local technique.

### **C.8.4. Système d'alarme**

Aucun système d'alarme pour la protection des biens et des personnes n'est compris dans le prix. Possible en option.

## **D. CLAUSES ADMINISTRATIVES**

### **D.1. Délai d'exécution des travaux**

La mise à disposition du bâtiment aux acquéreurs est prévue dans un délai d'environ 20 mois après le début des travaux.

Le vendeur s'oblige à faire mener les travaux de telle manière que les ouvrages des parties privatives soient achevés dans ce délai 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 chantier. 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), 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), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, accidents de chantier, ou tout autre événement indépendant de la volonté du vendeur.

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 prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Si l'acquéreur commande, par le biais d'un contrat d'entreprise le liant au constructeur, des travaux supplémentaires en cours d'exécution ou s'il modifie la nature des travaux commandés, le constructeur se réserve le droit de prolonger le délai initialement prévu. La prolongation du délai sera proportionnelle à l'importance du travail supplémentaire ou des modifications.

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.

Si cette interruption, de ce chef, est prolongée, le vendeur 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.

## **D.2. Réception**

La réception et le constat d'achèvement pourront se faire conjointement avec la remise des clés. Les réceptions se feront en conformité avec l'article 1601-7 de la loi du 28 décembre 1976 modifiée par la loi du 8 août 1985.

Pour rendre la réception possible, les travaux vendus 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 5% du prix des travaux de construction.

Le vendeur 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 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 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 (procès-verbal de réception signé par les parties concernées).

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

Des réfections à effectuer par le vendeur 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.

Pour la bonne exécution des travaux et des éventuelles réfections constatées, l'acquéreur s'engage à faciliter l'accès de son bien dans les meilleurs délais.

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 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 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, 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 ou sans l'accord exprès de celui-ci.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception dans le délai de douze jours déterminé ci-dessus, le vendeur 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 retraits 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 du fait du tassement du bâtiment notamment, sont limitées aux travaux qu'il a lui-même réalisés.

Avant la réception avec l'acquéreur, chaque logement sera nettoyé. Ceci se limitera à un premier nettoyage à grande eau des sols, vitres, carrelages et appareils sanitaires. Tout nettoyage ultérieur plus poussé (cirage, dépoussiérage, etc...) reste à charge de l'acquéreur.

### **Garantie biennale et décennale**

Après réception, la responsabilité du vendeur 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.

### **D.3. Exécution et Modification des Travaux privés**

L'acquéreur peut demander au constructeur la réalisation de travaux modificatifs. Sont considérés comme « travaux modificatifs », toutes modifications par rapport au cahier des charges annexé à l'acte de base, que ces modifications concernent les budgets ou les travaux qui y sont mentionnés. 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. Les honoraires éventuels relatifs à ces modifications seront à charge de l'acquéreur ; tel que pour la modification des plans et plannings, le contrôle d'exécution différé, les réunions, conseils et discussions relatifs à ces changements.

Il est précisé que la suppression d'un poste nécessite l'accord exprès et préalable du constructeur et du vendeur. 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. Le vendeur remboursera le solde négatif restant dû à l'acquéreur en vertu du décompte, moyennant établissement d'une note de crédit. Le paiement par l'acquéreur ou le remboursement à celui-ci sera réalisé à l'échéance de la tranche contractuelle en cours, sauf dérogation expresse préalable.

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 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.

### **D.4. Modifications acquéreur**

Dans la mesure du possible, les cloisons intérieures peuvent être modifiées, sur demande de l'acquéreur, avec l'avis du promoteur et accord du vendeur. Toute modification sera facturée à l'acquéreur suivant barème OAI.

Suivant l'avancement du chantier, certains choix et modifications ne seront plus possibles.

Le constructeur ou l'artisan mandaté dressera dans ce cas une offre de prix écrite détaillant les suppléments et les délais supplémentaires d'achèvement que certains choix pourraient engendrer

Les suppléments sont payables d'avance sur présentation d'une facture.

Toute modification devra permettre le respect des règles de l'art et il ne sera permis aucune modification perturbatrice au bon déroulement du chantier. Les honoraires du promoteur, de l'ingénieur ou des conducteurs de travaux seront portés à charge de l'acquéreur, en cas d'étude ou d'exécution de modification ou dérogation au cahier des charges.

Le promoteur veillera au respect des règles urbanistiques et sera seul habilité à accepter une modification portant sur l'aspect extérieur de l'immeuble. Le bureau d'études en stabilité sera le seul habilité à accepter une modification concernant la stabilité de l'immeuble.

Les modifications apportées au logement sur initiative des acquéreurs et provoquant des fournitures ou travaux en moins ne donnent lieu à aucune ristourne. Les modifications autres que les choix des teintes (en peinture et carrelages) seront facturées à l'acquéreur au taux OAI.

## **D.5. Visites de chantier**

L'accès au chantier par l'acquéreur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du vendeur, après avoir pris rendez-vous. 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 vendeur et à l'architecte

Lors de chaque visite, l'acquéreur et les personnes présentes sont tenues de disposer de l'équipement réglementaire en matière de sécurité (casque, chaussures de sécurité).

## **D.6. TVA**

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

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 pour tout dommage résultant d'un éventuel refus de l'autorisation. Dans ce cadre, l'intervention du Vendeur 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 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 ne puisse à aucun moment être mise en cause. Pour cette raison, les taux de TVA et les montants correspondants, repris à l'article 1 de la présente sont renseignés à titre indicatif et le Vendeur se réserve le droit d'appliquer le taux légalement prescrit.

## D.7. 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 ou sans l'accord exprès de celui-ci. Cet accord est à la libre discrétion du vendeur.

Il est expressément stipulé que les cotes et mesures inscrites dans les plans sont les cotes de la maçonnerie brute et sans enduits. Les mesures peuvent subir de légères modifications. Une différence inférieure ou égale à un maximum **de 5 %** (trois 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 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.

## D.8. Nullité 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.

Dans l'intérêt de sa clientèle et dans un but constant d'amélioration de ses constructions, le vendeur se réserve le droit d'apporter, sans préavis, des modifications aux données du présent descriptif.

Fait à ....., le .....

sous réserves de toutes modifications ultérieures des lois et prescriptions régissant les constructions, ainsi que les prescriptions urbanistiques qui découlent de l'application des réglementations luxembourgeoises.