

Cahier des Charges Vente

Résidence « LOU et LIZ » à ELL



Tables des Matières

1	GENERALITES	3
2	GROS-ŒUVRE	6
3	LA TOITURE	9
4	LES LOCAUX HABITABLES ET LEURS ÉQUIPEMENTS	10
5	MENUISERIES EXTERIEURES	14
6	MENUISERIES INTERIEURES	16
7	EQUIPEMENT SANITAIRE	17
8	VENTILATION FORCEE ET CONTRÔLEE	20
9	PRODUCTION DE CHALEUR ET EAU CHAUDE	21
10	INSTALLATION ET EQUIPEMENT ELECTRIQUE	22
12	SERRURERIE ET GARDE- CORPS	26
13	FACADE ISOLANTE	26
14	TERRASSE et BALCON	27
15	TRAVAUX DE PEINTURE INTERIEUR	27
16	AMENAGEMENTS & AGENCEMENTS EXTERIEURS	28
17	PLANTATIONS	28
18	CLAUSES ADMINISTRATIVES	29

1 GENERALITES

Le présent cahier des charges est la description des exécutions et agencements prévus dans le prix standard. Il servira comme base aux décomptes en cas de changements d'exécutions souhaités par le Maître de l'Ouvrage. Tous changements doivent être retenus par écrit. Il est complémentaire à l'accord de principe signé entre les parties.

Les marques, modèles et fabricants énumérés dans le présent cahier des charges ne le sont qu'à titre exemplaire et peuvent changer suivant la nécessité technique de l'immeuble projeté ou en cas de changements des collections par le fournisseur. Le Promoteur se réserve expressément le droit d'apporter des changements dans le choix des agencements indiqués s'il l'estime utile et/ou nécessaire, sans que pour autant ces changements puissent donner lieu à réclamation de la part du Maître de l'Ouvrage.

Dans ce même ordre d'idées, il est retenu que le Promoteur peut apporter des modifications d'ordre technique jugées nécessaires pour la bonne réalisation du projet. Ces modifications, qui ne peuvent en aucun cas affecter la conception architectonique de la construction, ne peuvent pas faire valoir le droit de réclamation de la part du Maître de l'Ouvrage.

Les études statiques, thermiques, énergétiques et celles des autres équipements techniques sont confiées à des hommes de l'art indépendants, possédant les qualifications et expériences reconnues.

Seules les entreprises de premier ordre sont chargées de l'exécution des travaux et sont soumises aux réglementations en vigueur au moment des travaux.

La conception de la résidence est conforme au règlement grand-ducal du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments. Une analyse d'étanchéité (blower-door-test) est réalisée et un certificat de performance énergétique est délivré au Maître de l'Ouvrage, attestant la performance énergétique de la résidence : habitation NZEB.

La présente description et les plans sont complémentaires. Sont néanmoins à considérer comme exécutoires seules les données reprises par le présent cahier des charges (par ex. les poêles resp. Les cassettes à feu et/ou les installations techniques et autres mobiliers et décorations inscrits dans les plans, ne le sont qu'à titre indicatif, à moins d'être expressément décrits et énumérés dans le présent cahier des charges).

Les épaisseurs des murs, l'emplacement et la section des piliers, poutres et linteaux, la hauteur des pièces, l'épaisseur des dalles ainsi que l'épaisseur et la qualité des composants du complexe isolant sont indiqués sur les plans d'Architecte sous réserve expresse de confirmation par les calculs des bureaux d'études. Tout changement peut être exécuté sans l'accord préalable du Maître de l'Ouvrage, les plans de l'ingénieur-conseil et le calcul énergétique faisant foi.

Le Maître de l'Ouvrage a le droit de demander au Promoteur de modifier, avant le début des travaux de construction, l'emplacement des cloisons intérieures. Cependant, ni la construction portante, ni l'emplacement des blocs sanitaires ne peuvent être changés. Il est expressément convenu entre parties que tous les travaux décrits dans le présent cahier des charges et faisant partie de la vente en état futur d'achèvement (Vefa), sont à exécuter obligatoirement par l'intermédiaire de FS Immo s.a. et ne peuvent en aucun cas, ni partiellement, ni complètement, lui être retirés et exécutés par l'intermédiaire du Maître de l'Ouvrage.

Sont exclus de cette clause les travaux de finitions ne s'intercalant pas chronologiquement entre les travaux prévus par le Promoteur et qui peuvent être réalisés après la remise des clés (par ex. les revêtements de sol, la menuiserie intérieure, la serrurerie intérieur ou les travaux de peinture).

Au cas où le Maître de l'Ouvrage désire procéder à un choix de matériaux et/ou d'installations techniques et/ou agencements quelconques non prévus dans l'exécution standard du présent cahier des charges, il accepte d'office et sans que le Promoteur n'ait besoin de le lui notifier à chaque fois, que les délais supplémentaires générés directement ou indirectement par les choix en question, feront augmenter le délai global fixé à l'acte de vente en état futur d'achèvement (Vefa), de plein droit.

Ces augmentations de délais s'appliquent aussi bien pour :

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

1.1 CHARGES ET TAXES

Les charges et taxes suivantes incombent au Maître de l'Ouvrage qui reste seul responsable pour leur règlement dans les délais :

- Les taxes et charges des autorisations de construire.
- Les taxes et charges des raccordements aux réseaux urbains d'eau, d'électricité, de canalisation, du téléphone et l'antenne collective.
- Les frais d'ouverture et de rétablissement des chaussées et des trottoirs pour les raccordements aux réseaux urbains
- Les frais d'assurances jusqu'au jour de la remise des clés.
- Les frais de consommation d'énergie (chauffage & électricité) et la consommation d'eau pendant la période de construction

1.2 ACTE DE VENTE, PRIX ET CONTRAT DE CONSTRUCTION

Le prix forfaitaire fixé pour la réalisation de la construction est payable moyennant acomptes échelonnés suivant l'avancement des travaux. Les indications sur le montant et le moment du paiement se trouvent arrêtées dans l'acte notarié.

Le présent cahier des charges forme partie intégrante avec l'acte de vente. Toute modification apportée au présent cahier des charges doit être notifiée à part, ceci en tous les cas avant la mise en exécution de la (des) modification(s) apportée(s). Il en est de même pour toute modification éventuelle de cloisons intérieures ou portes à y aménager.

Toute modification doit être proposée et accordée par écrit avant la réalisation sur chantier. Sont compris dans le prix arrêté, sauf stipulation contraire, les honoraires d'Architecte et de l'ingénieur conseil.

1.3 SUBSIDES ET AIDES DE L'ETAT

Pour l'obtention des subsides et aides de l'État, le Promoteur se charge d'introduire le dossier de demande à l'administration de l'environnement et restera bénéficiaire des aides allouées, aides desquelles il a été, sur base des règlements sus visés, tenu compte lors de l'établissement du prix de vente.

1.4 GARANTIES, BIENNALES, DECENNALES ET D'ACHEVEMENT

Garanties biennales, décennales et d'achèvement telles que prévues par la loi.

1.5 BUREAU DE CONTRÔLE pour assurance en garantie décennale

En vue de la garantie décennale, une mission avec un bureau de contrôle sera contractée.

1.6 GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT

En cas de défaillance du promoteur un assureur se portera caution afin de continuer les travaux suivant le cahier des charges tel que défini ci-dessous.

1.7 PAIEMENTS ET REVISION 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 1er Avril 2022. Toute variation 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

N.B. Au vue de la hausse extraordinaire des prix des matériaux et des retards de livraison, F et S Immo SA se réserve le droit d'ajuster les prix du présent devis en cas de besoin

NOTE DESCRIPTIVE

2 GROS-ŒUVRE

2.1 Infrastructures

2.1.1 Fouilles



Déblaiement des terres arables sur toute la surface du bâtiment à construire. Terrassement en pleine masse jusqu'au niveau inférieur, ainsi que terrassement des rigoles de fondations resp. du radier et de canalisations suivant les indications des plans d'architectes et de l'ingénieur-conseil.

Toutes les terres excavées et réutilisables pour le remblai autour de la résidence sont, pour autant que possible, stockées sur place. En cas d'évacuation de terres vers une décharge, le supplément pour le transport et la taxe de décharge est à charge du Promoteur. Le volume de terrassement est calculé en partant d'un sol supposé de portance suffisante au niveau fondations indiqué sur les plans.

Toute quantité de terrassement supplémentaire ainsi que tout supplément pour le terrassement d'un terrain ou d'une partie de terrain non attaquant à la pelle mécanique est à charge du Maître de l'Ouvrage.

2.1.2 Fondations/Radier/Drainage

Reconnaissance de la résistance du sol par l'ingénieur-conseil. Au cas où ce dernier juge nécessaire de faire une étude géotechnique, les frais pour cette étude sont à charge de l'Acquéreur.

Radier en béton armé suivant les calculs statiques, les indications et plans de l'ingénieur-conseil. Le plateau de sol comprend un empierrement en dessous du radier de ± 30 cm, une couche de sable fin, une isolation horizontale et périphérique en panneaux isolant (épaisseur définie suivant le calcul énergétique), une feuille en matière plastique et un radier en béton armé d'une épaisseur définie suivant les indications et plans de l'ingénieur-conseil.



Un drainage circconférentiel, se composant d'un tuyau de drainage enrobé de gravier dans une enveloppe de matelas filtrante, est toujours prévu dans l'exécution standard.

2.2 Murs et ossature

2.2.1 Murs périphérique/de façade

Les maçonneries extérieures sont réalisées en blocs béton d'une épaisseur de 24cm resp. de 17,5cm ou voiles, piliers et poutres en béton armé aux épaisseurs définies suivant les indications et les calculs de l'ingénieur-conseil.

Une bande d'étanchéité posée entre le radier et la maçonnerie protège cette dernière contre l'humidité ascensionnelle.

Un chaînage périphérique en béton armé est prévu pour la stabilisation des murs et pignons de façades ainsi que pour la reprise et répartition des charges de la toiture.

La maçonnerie extérieure en contact avec les terres est protégée contre l'humidité par une étanchéité soudée du type bitumineuse.

Les murs enterrés des pièces chauffées sont isolés thermiquement (nature et épaisseur définie par le calcul énergétique).

Une protection mécanique du type PLATON ou similaire, facilitant en même temps l'acheminement des eaux vers les tuyaux de drainage, est posée devant l'isolation thermique.

2.2.2 Murs porteurs à l'intérieur des locaux

Maçonnerie en briques de béton resp. en blocs de béton ou piliers et poutres en béton armé aux épaisseurs définies suivant les indications et les calculs de l'ingénieur-conseil.

Les murs entre locaux chauds et locaux froids sont isolés thermiquement par des panneaux en cohérence avec le CPE et le Lenoz (d'une épaisseur définie par le calcul énergétique) recouvert d'un enduit armé prêt à peindre.

2.2.3 Murs et cloisons séparatrices

Maçonnerie en briques de béton ou autres d'une épaisseur de 11,5cm.

Les murs entre locaux chauds et locaux froids sont isolés thermiquement (d'une épaisseur définie par le calcul énergétique) recouvert d'un enduit armé prêt à peindre.

2.2.4 Rupteur thermique

Pour éviter les ponts thermiques avec le sol ou les pièces froides, les maçonneries et dalles des pièces chaudes sont posées respectivement fixées via des rupteurs thermiques du type SCHÖCK ou FOAMGLAS suivant les indications et les calculs de l'ingénieur-conseil.

2.3 Dalles, planchers et sols

2.3.1 Planchers sur sous-sol, sur rez-de-chaussée et sur étage(s) suivant plans

Tous les planchers sont constitués de dalles monolithiques en béton armé coulé sur place en épaisseurs suivant les indications et les calculs de l'ingénieur-conseil. Les surfaces inférieures sont brutes de décoffrage.

2.4 Escaliers

Tous les escaliers sont en béton armé coulé sur place ou béton prefabricqué suivant les calculs de l'ingénieur-conseil.

2.5 Conduits de fumée

2.5.1 Conduit de fumée pour poêle

Un conduit de fumée pour poêle ou autre, sauf stipulation contraire, **n'est pas prévu** dans le prix de base mais peut être intégré d'après les besoins et données du Maître de l'Ouvrage, sous réserve de la compatibilité des éléments conçus avec le concept énergétique de l'immeuble.

2.6 Chutes d'eaux et grosses canalisations

2.6.1 Chutes d'eaux usées

Tuyaux en matière synthétique, suivant nécessité technique, dans des gaines verticales.

2.6.2 Canalisations en sous-sol

Tuyaux de canalisations souterrains en PVC ou PP aux diamètres et sections appropriés pour l'évacuation des eaux usées et pluviales. Les raccords se font par emboîtement moyennant joints d'étanchéité.



Le réseau d'égouttage comprend en outre :

- Un regard de révision, resp. deux regards en cas de canalisations séparées, à l'extérieur, muni d'un couvercle en fonte.
- La fourniture et pose de tuyaux de canalisation en grès ou PP entre le regard de révision et le raccordement à la canalisation en attente sur le terrain. Le raccordement au tuyau de la canalisation publique n'est pas prévu dans le prix (seulement au cas où la prise de raccordement ne se trouve pas sur le terrain à bâtir)
- Des siphons de sol dans les locaux suivant les indications des plans.
- Le raccordement du drainage périphérique à la canalisation.

2.7 Ventilation des canalisations

Suivant nécessité technique, clapets de dépression sur les canalisations.

2.8 Gainés vides pour raccordements P&T, électricité, eau, antenne

Sont prévues entre la résidence et le trottoir 4 gainés vides de diamètre 80-100 mm pour le raccordement du téléphone, de l'électricité, de l'antenne et de l'eau.



3 LA TOITURE

3.1 Toiture isolée (suivant plans)

Charpente traditionnelle en bois de sapin équarri

4 faces, brut de sciage. Tous les bois sont imprégnés à l'aide d'un produit de protection non nuisible à la santé de l'homme, contre toutes attaques des insectes, la pourriture et les champignons.

La structure de la toiture se décompose de l'intérieur vers l'extérieur à partir de la charpente décrite ci devant, comme suit :

- Sous-construction nécessaire à la fixation des plaques de plâtre.
- Frein-vapeur ou pare-vapeur suivant le système retenu.
- Isolation thermique (épaisseur définie suivant le calcul énergétique) en laine de roche posée entre la structure portante de la charpente.
- Sous toiture pare-pluie en panneaux isolant conforme au CPE et aux critères lenoz.
- Contre-lattage en bois pour vide ventilé.
- Lattage en bois
- Ardoise naturelle de première qualité, format rectangulaire, fixation par crochet inox au choix de l'architecte.

Les gouttières suspendues et raccords sont réalisés en zinc. Tuyaux de descentes en zinc aux diamètres appropriés et raccordés aux dauphins galvanisés d'une hauteur d'environ 1m.

Les raccords des fenêtres de toiture et les ventilations hors toiture sont réalisés en zinc.

Les joues des loggias en toiture seront en zinc teinte au choix de l'architecte.

3.2 Etanchéité sur garage + végétalisation

La dalle sur garage et donnant directement sur l'extérieur présentera sur sa partie extérieure :

- Un isolant conforme au CPE
- Une membrane d'étanchéité
- Un système anti-racine
- De la terre végétale
- gazon

4 LES LOCAUX HABITABLES ET LEURS ÉQUIPEMENTS

4.1 Enduits intérieurs

4.1.1 Plâtres

Les murs (sauf salles de bains/douches) et plafonds (dalles en béton) des pièces habitables reçoivent un enduit au plâtre de première qualité, projeté à la machine et lissé à la main. Les coins vifs sont protégés par des baguettes métalliques galvanisées.

Des angles vifs sont réalisés à la jonction entre deux murs resp. mur et plafond.

La sous-face des paillasse d'escaliers en béton reçoit un enduit au plâtre.

Les plafonds suspendus de la cage d'escalier et du local technique sous combles sont réalisés en plaques de plâtre.

N.B. : Concernant les combles non aménagés, les plafonds ne recevront pas de plaques de plâtre en finition intérieure. Les murs seront quant à eux enduits de plâtre afin de garantir l'étanchéité à l'air de la construction.

Remarque :

Les joints de dilatation entre les murs et plafonds suspendus doivent recevoir un colmatage acrylique à mettre en œuvre par le peintre. Au cas où les travaux de peinture sont compris dans le prix de base, les travaux énumérés ci-dessus sont à la charge du Promoteur.

4.1.2 Enduits

Les murs des salles de bains/douches reçoivent un enduit au mortier de ciment destiné à être revêtu de faïence.

Les murs du garage et du local technique reçoivent un enduit au mortier de ciment taloché destiné à être peint. Les murs en béton restent bruts de décoffrage.

Les murs de la buanderie reçoivent un enduit ciment à finition lisse destiné à être peint.

Les sols reçoivent une chape talochée apte à recevoir un revêtement collé.

4.2 Isolation des dalles

4.2.1 Isolation thermique du sol

Une isolation thermique est prévue pour toutes les dalles de locaux chauffés contre sol. Elle est constituée d'isolant (épaisseur définie suivant le calcul énergétique) posés en dessous de la dalle de sol.

4.2.2 Isolation thermique du plafond

Une isolation thermique est prévue sous les plafonds entre locaux chauds et locaux froids suivant plans de type Heraklith ou équivalent (épaisseur définie suivant le calcul énergétique en complément de l'isolation sous chape).

4.2.3 Séparation acoustique à l'impact au sol

Une séparation acoustique horizontale est prévue entre la préchape et la chape flottante.

Elle est constituée soit d'un matelas phonique soit d'un isolant faisant partie du système de chauffage au sol et est posée dans toutes les pièces habitables. Une séparation phonique est prévue au pourtour des murs et cloisons.

4.3 Chapes

4.3.1 Rez-de-chaussée/étages

Les sols du rez-de-chaussée et des étages reçoivent une pré chape de +/- 6cm (sauf en cas de pose d'isolant si défini dans le calcul énergétique) couvrant tuyauteries et conduits, ainsi qu'une chape armée talochée apte à recevoir un revêtement collé (carrelage, parquet, etc.).

4.4 Carrelages



4.4.1 Séjour, salle à manger, cuisine, WC séparé, salles de bains/douches, halls, paliers

Carrelage suivant les collections du constructeur 60x60cm pour une valeur d'achat du carrelage de 50,00 €/m² , pose droite collée comprise, plinthes comprises. Pas de plinthes prévues pour les pièces qui reçoivent un revêtement mural en faïence.

4.4.2 Chambres à coucher

Carrelage suivant les collections du constructeur 60x60cm pour une valeur d'achat du carrelage de 50,00 €/m² , pose droite collée comprise, plinthes comprises.

Remarque : sur demande, d'autres revêtements de sols peuvent être proposés (par ex. pierre naturelle ou bois) moyennant suppléments

4.4.3 Communs :

Buanderie, salle technique

Carrelage suivant les collections du constructeur 30x30cm pour une valeur d'achat du carrelage de 20,00 €/m² , pose droite collée comprise, plinthes comprises. Modèle au choix du promoteur



Garage :

Dalle lissée

4.4.4 Marches et contremarches

Carrelage idem 3.5.1 inclus plinthes posées en cascade. Modèle au choix du promoteur

4.4.5 Tablettes de fenêtre

Les tablettes de fenêtre (épaisseur 2cm) sont 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.

4.5 Revêtements muraux

4.5.1 Faïences murales salles de bain/douches



Carreaux céramiques 30x60 pose droite à la hauteur du plafond sur tout le pourtour suivant collections du constructeur pour une valeur d'achat de la faïence murale de 40€/m², pose droite comprise. La faïence est prévue autours des sanitaires. Pas sur l'intégralité des murs.

Remarque : les prix repris ci-dessus sont les prix des carrelages. La pose fait partie de l'offre mais les prix ne sont pas indiqués.

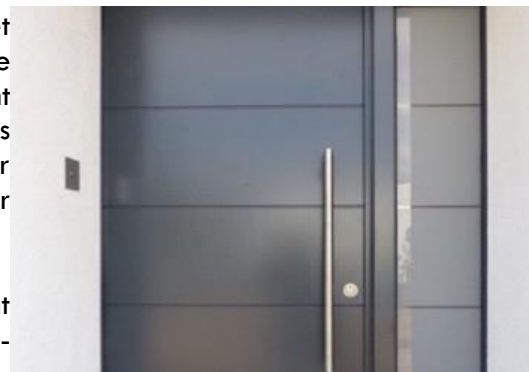
Remarque 2 : Les étanchéités type Schlüter Kerdi sera prévu sur toutes les surfaces carrelées Salle de Bain : au sol et dans les douches (Norme 18534 du CRTIB)

5 MENUISERIES EXTERIEURES

5.1 Fenêtres et Porte fenêtre des pièces habitables

Châssis de fenêtres et porte fenêtres en **bois** de couleur, modèle et teinte extérieure au choix de l'architecte afin de garantir une harmonie dans l'ensemble de la résidence. Les châssis peuvent recevoir deux faces colorées moyennant supplément de prix (teintes à choisir dans la palette du fournisseur). Les châssis d'épaisseur adaptées à leur taille, sont équipés d'un triple vitrage isolant (valeur U définie suivant le calcul énergétique).

Les châssis sont équipés de quincailleries de première qualité dont les manœuvres sont commandées par une seule poignée (oscillant-battant, battant, fixe ou coulissant suivant plans).



5.2 Porte d'entrée principale

Porte d'entrée principale suivant plans, en aluminium Fermeture par serrure motorisé de sécurité et quincaillerie adaptée. hors TVA. Modèle et teinte extérieure au choix de l'architecte afin de garantir une harmonie dans l'ensemble de la résidence.

5.2.1 Fenêtres de toiture

Fenêtres de toiture en bois ou PVC avec châssis de protection en zinc ou alu anodisé vers l'extérieur, type « VELUX » ou similaire, modèle « ENERGY STAR SK06 » équipé d'un triple vitrage isolant pour les pièces chauffées, dimensions et nombre suivant les indications des plans.

La fenêtre de toit éclairant le hall sera motorisée.



5.2.2 Porte sectionnelle de garage

Une porte de garage sectionnelle, modèle et teinte extérieure au choix de l'architecte afin de garantir une harmonie dans l'ensemble, type Hormann grillagée ou similaire avec un ouvre-porte électrique télécommandé (une télécommande par emplacement intérieur).

5.2.3 Bancs de fenêtres extérieurs



Les bancs de fenêtres extérieurs sont réalisés en aluminium thermo laqué teinte idem châssis de fenêtres.

5.3 Fermetures et occultations extérieures

La protection solaire des fenêtres et portes- fenêtres est assurée par des volets roulants extérieurs à lamelles horizontales. Les mouvements de manœuvre sont assurés par moteurs électriques commandés individuellement par interrupteurs.



6 MENUISERIES INTERIEURES

6.1 Huisseries et bâtées des pièces habitables

Chambranles en bois aggloméré finies avec une finition stratifié blanc RAL 9016 avec un joint périphérique en PVC souple. Chambranles destinés à recevoir des portes standardisées suivant norme DIN.

6.2 Portes intérieures des pièces habitables

Portes iso planes standardisées suivant norme DIN 18101 (hauteur libre 2,11m), au choix du Maître de l'Ouvrage, type ASTRA CPL bords arrondis, stratifié blanc RAL 9016 ou similaires. Y compris quincaillerie Inox. Hors rainures sur feuille de porte.

Valeur d'achat de l'ensemble porte 350€



6.3 Portes Caves

Les portes de cave seront des portes métalliques type ZK Hörmann ou équivalent. Poignées en plastique



6.4 Portes palières

Les portes palières seront des portes bois REI 30min équipées d'une serrure manuelle 3 points et d'un Juda avec une isolation acoustique de ± 41 dB

Les portes seront en finition RAL 9016

N.B. : les portes entre locaux chauds et locaux froids sont isolées et étanches à l'air.

6.5 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

7 EQUIPEMENT SANITAIRE

7.1 Généralités

Tous les tuyaux d'alimentation et d'évacuation dans la résidence sont non-apparents, soit sous gaines ou encastrés dans les murs, chapes ou dalles. Les installations du local technique et du grenier sont apparentes.

7.2 Distribution d'eau froide

Tous les tuyaux de distribution d'eau froide à partir du compteur d'eau à installer par les Services de la Commune sont en laiton et/ou cuivre et/ou en VPE sous gaine de protection, aux diamètres appropriés. Assemblage par filetage ou raccords spéciaux du fabricant (PE). Protection anti-corrosion par une isolation pour toutes les parties métalliques prises dans la chape ou dans la maçonnerie.



7.3 Distribution d'eau chaude

La distribution d'eau chaude se fait par une conduite à circulation par gravité ou par pompe électrique dans des tuyaux en VPE sous gaine de protection, pourvues des isolations thermiques et anticorrosion nécessaires. Sont desservis par le circuit d'eau chaude: l'évier de la cuisine, les lavabos, les baignoires et les douches suivant plans.

7.4 Evacuation eau usée

L'évacuation des eaux usées se fait par des tuyaux en PP aux diamètres appropriés et dument siphonnés et ventilés suivant nécessité.

7.5 Branchements en attente

Les branchements en attente (sans armatures) suivants sont prévus :

- Cuisine: égout, eau froide et chaude pour l'évier, eau froide pour le lave-vaisselle.
- Buanderie: égout et eau froide pour machine à laver.

7.6 Appareils sanitaires et accessoires (suivant plans)

Les salles de bains/douches et WC séparés sont équipés des appareils symbolisés dans les plans et décrits ci-après :

7.6.1 WC séparé

Corps de WC, couleur blanche avec abattant, marque VILLEROY & BOCH, modèle O NOVO, fixation murale avec bloc sanitaire type SANBLOC ou similaire, plaque de révision type SIGMA01 et porte-papier chrome sans couvercle type Intro Lano.



Lave-mains, couleur blanche, marque VILLEROY & BOCH, modèle O NOVO avec robinet eau froide uniquement marque GROHE, modèle EUROSTYLE COSMOPOLITAN, garniture d'écoulement chromée, crochet chromé pour essuie-mains type SAM WAY 004 et miroir sanitaire Ø 40cm ou 60x40cm avec fixation cachée.



7.6.2 Salles de bains/douches

Corps de WC, couleur blanche avec abattant, marque VILLEROY & BOCH, modèle O NOVO, fixation murale avec bloc sanitaire type SANBLOC ou similaire, plaque de révision type SIGMA01 et porte-papier chrome sans couvercle type Intro Lano. (idem WC séparé)

Lavabo, couleur blanche, 60cm, marque VILLEROY & BOCH, modèle O NOVO avec mitigeur eau chaude/froide marque GROHE, modèle EURODISC COSMOPOLITAN, garniture d'écoulement chromée, porte-serviettes double amovible chromé type SAM WAY 004 et miroir sanitaire Ø 60cm ou 80x60cm avec fixation cachée.



Baignoire, couleur blanche en acrylique à encastrer ca 170x75cm, VILLEROY & BOCH, modèle O NOVO avec garniture d'écoulements chromée, mitigeur eau chaude et eau froide thermostatique marque GROHE, modèle GROTHERM 1000 New avec douche à main et barre de douche type NEW TEMPESTA.



Receveur de douche, couleur blanche en acrylique à encastrer ca 90x90x2,5cm, de marque VILLEROY & BOCH, modèle ARCHITECTURA METALRIM avec garniture d'écoulement chromée, mitigeur eau chaude et eau froide thermostatique marque GROHE, modèle GROTHERM 2000 COSMOPOLITAN avec douche à main et rampe de douche type NEW TEMPESTA COSMOPOLITAN.



Remarque : le Maître de l' Ouvrage a la possibilité de choisir ses appareils sanitaires et accessoires dans d'autres collections proposées par le Promoteur. Le décompte se fera sur base des modèles repris ci-avant.

7.6.3 Local nettoyage

Un déversoir en acier émaillé marque ALAPE ca 50cm avec grille porte-seau, bouchon-chainette et robinet chromé eau froide.

7.6.4 Robinet extérieur

Pas de robinet extérieur prévu de base. Peut-être offert en option



8 VENTILATION FORCEE ET CONTRÔLEE

8.1 Unité de ventilation

Unité de ventilation mécanique/électrique à double flux avec récupération de chaleur dont le taux de récupération sera défini par le Calcul énergétique.



8.2 Distribution

L'air vicié est extrait au niveau de la cuisine, de la buanderie, des salles de bains/douches et WC séparé, tandis que l'air frais extérieur est amené dans le séjour avec salle à manger et les chambres à coucher resp. autres pièces habitables. La distribution de l'air est assurée par des gaines en matière synthétique ou métallique non apparentes dans les pièces habitables. Bouches d'entrée et d'extraction placées au sol, aux murs et/ou aux plafonds des différentes pièces, suivant les indications du fabricant, de l'étude technique et des contraintes techniques de l'immeuble.



8.3 Régulation

Plusieurs vitesses de fonctionnement prévues, à régler suivant la situation d'occupation de l'appartement.



8.4 Cuisine

Un conduit de ventilation pour la hotte cuisine n'est pas prévu vu la non-compatibilité avec le concept énergétique et l'étanchéité à l'air requise. L'appartement doit être équipée d'une hotte sans évacuation directe (filtre à charbon actif). La hotte de cuisine n'est pas comprise dans le prix de l'appartement

9 PRODUCTION DE CHALEUR ET EAU CHAUDE

9.1 Pompe à chaleur

Production de chaleur et d'eau chaude par pompe à chaleur air/eau.
Puissance adaptée au besoin calorifique de l'immeuble.

Pompe de circulation, collecteurs de distribution des circuits, vannes, clapets, vase d'expansion et en général tous les accessoires nécessaires au bon fonctionnement de l'installation.

Tableau de commande pour la régulation primaire des circuits de chauffage et de l'eau chaude. Régulation électronique de la pompe à chaleur.

Boiler tampon alimenté par la pompe à chaleur.



9.2 Tuyauterie, émission de chaleur et régulation

Les tuyaux de distribution de l'installation de chauffage sont en PE sous gaine de protection. Ils sont encastrés dans les murs et dans les chapes et munies des isolations nécessaires. Un chauffage par rayonnement de sol est prévu dans toutes les pièces habitables (hors garage et local technique/buanderie). Régulation individuelle de la température par thermostat dans chaque pièce.



Les appareils d'émission de chaleur dans les salles de bains/douches sont des radiateurs sèche-serviettes électriques, de teinte claire



Un "thermostat" en guise de commande déportée (avec horloge si cette dernière n'est pas intégrée à la commande de la pompe à chaleur), est installé dans chaque pièce.

Une température de 20° C est garantie par température extérieure minimale de - 15° C.

10 INSTALLATION ET EQUIPEMENT ELECTRIQUE

10.1 Type d'installation

Courant triphasé 230/400V. Installation mise à terre par un ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié par une barre équipotentielle ou suivant toute autre prescription de la société distributrice en vigueur au moment de la signature du contrat de construction.

Installation encastrée dans les murs et les chapes pour toute la résidence. Installation apparente pour le local technique, le grenier et le garage.

Le tableau principal est installé suivant plans resp. suivant les indications de la société distributrice.



10.2 Installation et équipement prévus

10.2.1 Installation apparente



- Locaux techniques

Un allumage simple pour un point lumineux avec luminaire étanche (hublot)

Une prise de courant double

- Une prise pour P&T
- Une alimentation pour la pompe à chaleur
- Une alimentation pour l'appareil de ventilation

- Grenier

- Un allumage simple pour un point lumineux avec un éclairage LED de 2x22W
- Une prise de courant apparente

- Garage

- Un allumage simple pour un point lumineux avec un éclairage LED de 2x22W
- Une prise de courant apparente du type étanche
- Une prise de courant apparente du type étanche pour le moteur porte de garage
- Une prise de courant simple triphasée

10.2.2 Installation encastrée type Merten ou Jung

Apparence



Les prises de courant et interrupteurs sont de teinte claire du type MERTEN standard ou similaire. Le boîtier de distribution principale avec les compteurs et les disjoncteurs principaux se trouve suivant plans resp. suivant les indications de la société distributrice.

- Buanderie

- Un allumage simple pour un point lumineux
- Une prise de courant simple
- Une double prise de courant pour machine à laver et sèche-linge par logement. Ces prises seront munies de fermeture à clef.

- Halls

- Un allumage multidirectionnel avec deux points lumineux
- Une prise de courant.

- Séjour avec salle à manger

- Deux allumages pour deux points lumineux,
- Sept prises de courant,
- Un tube vide et un emplacement pour prise encastrée de l'antenne TV
- Un tube vide et un emplacement pour prise encastrée pour le téléphone
- Un tube avec câble (universel cat.7)
- Une prise encastrée double RJ45 pour le réseau informatique

- Cuisine

- Un allumage pour un point lumineux
- 10 prises de courant
- Une prise triphasée pour cuisinière
- Une prise de courant pour lave-vaisselle

- Chambre parentale + dressing

- Deux allumages deux directions pour deux points lumineux
- 8 prises de courant
- Un tube vide et un emplacement pour prise encastrée de l'antenne TV
- Un tube vide et un emplacement pour prise encastrée pour le téléphone

- Chambres enfants

- Un allumage simple pour un point lumineux
- 4 prises de courant.
- Un tube vide et un emplacement pour prise encastrée de l'antenne TV
- Un tube vide et un emplacement pour prise encastrée pour le téléphone

- Salles de bains/douches

- Un allumage simple pour un point lumineux
- Deux prises de courant

- WC séparé

Un allumage simple pour un point lumineux.

- Entrée

- *Entrée de la résidence*

Un Video-parlophone est prévu à l'entrée de la résidence. Ce dernier comprend un module extérieur et un module intérieur dans chaque appartement relié à la gâche électrique de la porte d'entrée. Deux points lumineux extérieurs avec un allumage simple à l'intérieur avec témoin et un détecteur de présence

- *Entrée de l'appartement*

Une sonnerie à deux tons à l'intérieur avec bouton poussoir à l'extérieur

- Terrasse

Deux points lumineux avec un allumage simple à l'intérieur avec témoin. Luminaire au choix de l'architecte

- Prise extérieure

La fourniture et pose d'une prise de courant double étanche de 230V côté terrasse sur la façade (emplacement aux choix du Maître de l'Ouvrage).

- Alimentation stores extérieurs

Alimentation électrique et interrupteur prévus pour chaque moteur de store.

- Communs

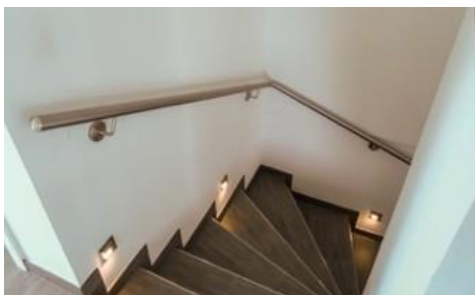
Une prise par palier + luminaires au choix du promoteur – allumage par détecteur.
Y compris pour garage / Local vélo

10.3 Système d'alarme / Caméra

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

11 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

11.1 Garde-corps et mains-courantes intérieurs



Les mains-courantes d'escaliers intérieurs sont exécutés en profilé métallique au choix de l'architecte. Ils sont fixés dans la maçonnerie ou le béton.

Modèle au choix du Maître de l'Ouvrage dans la collection proposée par le Promoteur.

11.2 Garde-corps balcons

Les garde-corps pour la protection antichute des fenêtres toute hauteur sont métalliques au choix de l'architecte

11.3 Éléments de boîtes aux lettres

Les éléments de boîtes aux lettres 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.

12 FACADE ISOLANTE



Les murs extérieurs sont revêtus d'une façade isolante en Laine Minérale (épaisseur définie suivant le calcul énergétique) avec un enduit d'armature et un enduit final limousin à base de silicate resp. de silicone (teintes claires au choix du Maître de l'Ouvrage dans la palette proposée par le Promoteur).

Le socle pour autant qu'il n'est pas enterré reçoit un enduit avec une couche de peinture de même couleur / teinte comme les murs afin de garantir une harmonie. (Teintes standards au choix du Maître de l'Ouvrage dans la palette proposée par le Promoteur).

13 TERRASSE et BALCON

Terrasse et balcon suivant plans en dalles Grès Cérame, dimension 60/60/2cm, suivant la collection du fournisseur 40€/m² hors TVA

Pose sur plot

Modèle au choix de l'architecte

14 TRAVAUX DE PEINTURE INTERIEUR

Les travaux comprennent la préparation des murs + pose du varioflies + pose de 2 couches de peinture

14.1 Pour les communs :

14.1.1 Cage d'escalier commune:

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

Plafonds : Peinture au latex.

14.1.2 Garage, cave, buanderie, comble :

Murs : néant

Plafond : néant

14.2 Pour les appartements :

Teintes au choix de l'acquéreur. Les couleurs sombres et/ou nécessitant plus de 2 couches de peinture seront comptés en supplément

14.2.1 Cuisine, séjour, hall privatif :

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

Plafonds : Peinture au latex.

14.2.2 Salle de bains/douche :

Plafonds : 2 couches de peinture acrylique.

Murs : carrelage (voir poste carrelage).

14.2.3 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.

14.2.4 Chambres :

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

Plafonds : Peinture au latex.

14.2.5 Peintures des extérieurs

Le béton préfabriqué ou coulé sur place ne sera pas peint.

Les façades enduites sont teintées (voir position façade).

15 AMENAGEMENTS & AGENCEMENTS EXTERIEURS

Sont compris :

L'accès au garage suivant plans en pavés béton ou béton asphaltique, modèle et teinte au choix de l'architecte.

Les emplacements de stationnement extérieurs seront également en pavés béton ou béton asphaltique suivant architecte et plan d'autorisation de bâtir.

La préparation de la terrasse suivant plans avec du 0/45 de carrière.

La terrasse sur plots suivant plans en dalles Grès Cérame, dimension 60/60/2cm, type, suivant la collection du fournisseur, pour une valeur d'achat de 60€/m² hors TVA

Le pare-vue sur le côté de la terrasse suivant plans, en aluminium thermolaqué ou bois suivant le choix de l'architecte. Type et structure au choix de l'architecte.

Protection des façades avec une bande de gravier 16/22 de +/- 40 cm



Le remblai des fouilles de terrassement à l'aide des terres stockées sur place jusqu'au niveau du terrain projeté suivant plans.

16 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.

NOTA : L'intégralité des illustrations de ce cahier des charges ne servent uniquement à titre indicatif et ne constituent aucune base contractuelle.

17 CLAUSES ADMINISTRATIVES

17.1 DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

La mise à disposition du bâtiment aux acquéreurs est prévue dans un délai d'environ 24 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.

Au vue de la situation extraordinaire,. Concernant les retards de livraison peuvent entraîner un retard du planning. Ce retard, s'il n'est pas imputable au promoteur ne pourra entraîner un dédommagement à l'acquéreur.

17.2 RECEPTION

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.

17.3 MODIFICATIONS ACQUEREUR

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.

17.4 VISITE 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 bonnes ententes.

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).

17.5 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

17.6 REVENTE

Aucune revente ne pourra être effectuée avant la réception définitive par l'acquéreur initial.

17.7 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 3 % (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