

**the
agency.**
real estate



NOTICE DESCRIPTIVE DE TRAVAUX
**CAHIER
DES CHARGES**

DUPLEX VICTORIA

CESSANGE

99, Kohlenberg,
L-1870 Luxembourg



the
agency.

real estate

www.theagency.lu



SOMMAIRE

A - SITUATION ET DESCRIPTION SOMMAIRE	5
B - CONCEPTION DU PROJET	7
C - PRÉLIMINAIRES	8
C.1 ASSURANCES	8
C.2 CHARGES	9
C.3 RÉVISIONS DES PRIX & CONTRAT DE RÉSERVATION	10
C.4 PAIEMENT	10
C.5 DIVERS	10
C.6 FOURNITURES SUPPLÉMENTAIRES	11
C.7 DÉLAIS D'ACHÈVEMENT	11
C.8 GÉRANCE DE LA RÉSIDENCE	11
D - DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'OUVRAGE	12
D.1 DESCRIPTION DE LA NATURE DE L'OUVRAGE	12
D.2 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES	14
E - CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES	15
E.1 INFRASTRUCTURE	15
E.2 MURS ET OSSATURES	15
E.3 PLANCHERS	17
E.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION	17
E.5 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	18
E.6 CONDUITS DE FUMÉES ET VENTILATIONS	19
E.7 ESCALIERS	19
E.8 TOITURE	20
E.9 FAÇADE	20
F - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS	21
F.1 SOLS ET PLINTHES	21
F.2 REVÊTEMENTS MURAUX	22
F.3 PLAFONDS	22
F.4 MENUISERIES EXTÉRIEURES	22

F.5 MENUISERIES INTÉRIEURES	23
F.6 PEINTURE ET PAPIER PEINT	24
F.7 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS	24
F.8 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE	29
G - PARTIES EXTÉRIEURES & ÉQUIPEMENTS	32
G.1 VOIRIE ET PARKING	32
G.2 CIRCULATION DES PIÉTONS	32
G.3 FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATION	32
G.4 JARDINS PRIVATIFS	33
H - TÉLÉCOMMUNICATIONS & ÉQUIPEMENTS	32
H.1 RADIO & TÉLÉVISION	33
H.2 TÉLÉPHONE	33
H.3 COMMANDE D'OUVERTURE DE LA PORTE D'ENTRÉE	33
H.4 ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR	33
H.5 ASCENSEUR	33
H.6 ENTRÉES PRINCIPALES	34
H.7 MODE DE RÉCEPTION DES ORDURES	34
H.8 MODE DE STOCKAGE DES ORDURES	34
H.9 MODE D'ÉVACUATION	34
H.10 EAU	34
H.11 ÉLECTRICITÉ	34
H.12 POSTES D'INCENDIE ET EXTINCTEUR	34
H.13 ÉGOUTS	34
H.14 DRAINAGE DU TERRAIN	34
H.15 ÉVACUATION DES EAUX DE PLUIES	35
H.16 ANTENNE COLLECTIVE	35
H.17 TÉLÉPHONE	35
H.18 TROTTOIRS	35
H.19 TÉLÉCOMMUNICATIONS	35
I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	36
I.1 RÉALISATION	36
I.2 ACCÈS AU CHANTIER	36
I.3 PLANS ET DESSINS	36
I.4 MODIFICATIONS	37
I.5 CHOIX DES ACQUÉREURS	37
I.6 LES MATÉRIAUX	38

A SITUATION ET DESCRIPTION SOMMAIRE

| INTRO

Située au **99, Kohlenberg L-1870 Luxembourg**, ce projet apporte une touche d'originalité grâce à son concept particulier ainsi qu'à son architecture résolument contemporaine. Cessange est un quartier de prestige, proche du centre-ville de Luxembourg qui propose une qualité de vie faisant le succès de sa croissance.

Le projet Victoria comprend une maison jumelée avec de chaque côté 3 spacieux appartements en duplex. Chaque duplex en rez-de-jardin jouit d'un grand jardin de 200 m² (env.).

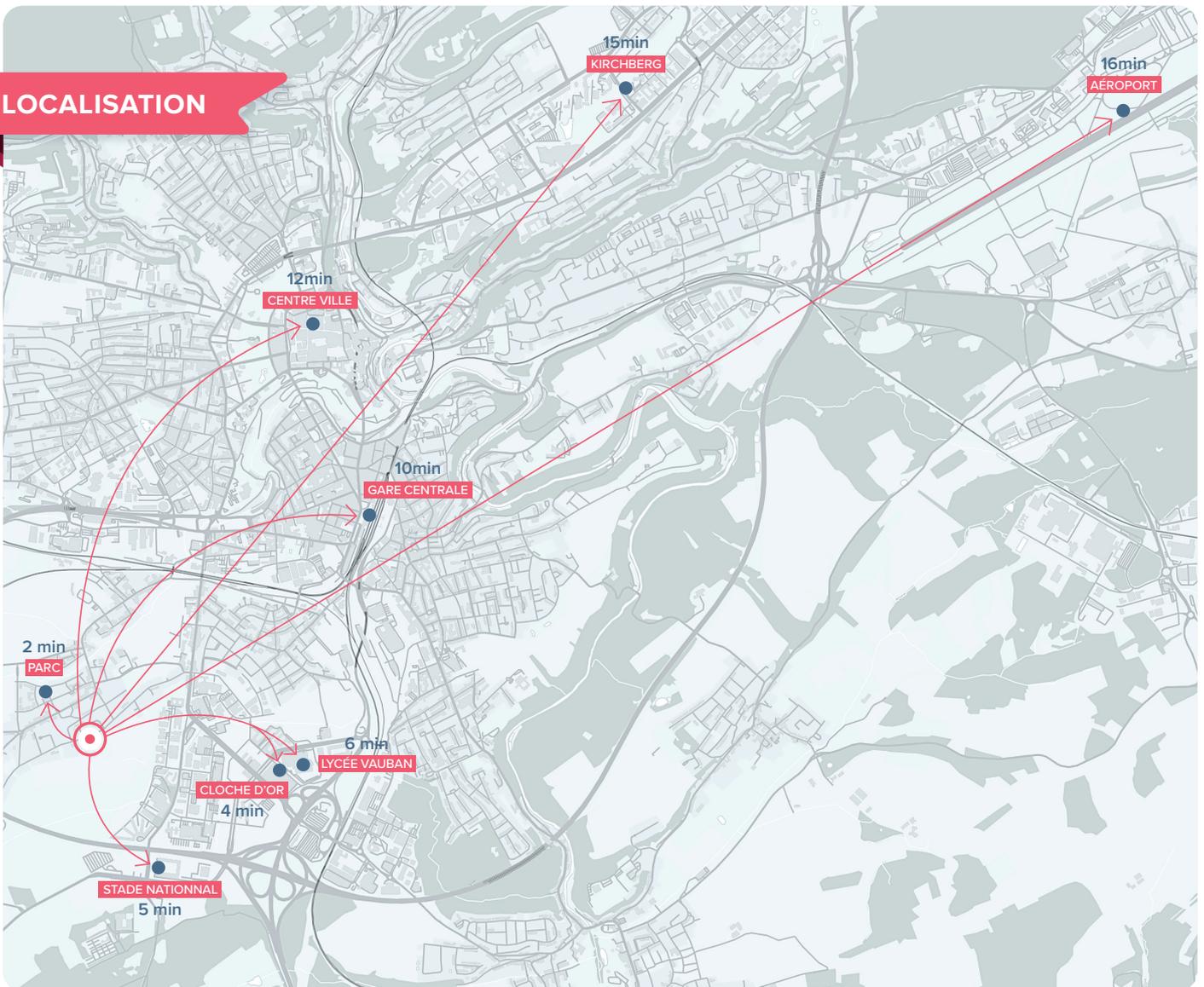
Construits selon les règles de l'art, **ces appartements en duplex associent une qualité de très haut standing** à une architecture contemporaine, minimaliste, hors-normes et constituent entre autres, de par leur situation, un excellent investissement. Les études statiques et thermiques, ainsi que les autres équipements techniques, seront confiés à des entreprises spécialisées et expérimentées dans ces domaines. Seules des firmes artisanales de premier ordre seront chargées de l'exécution des travaux pour les divers corps de métier.



= 
Quartier
C E S S A N G E

99, KOHLENBERG

LOCALISATION



B CONCEPTION DU PROJET



VENTE & DOCUMENTATION

The Agency S.A
38, Rangwee
L-2412 Luxembourg



MAÎTRE D'OUVRAGE

PEC Kohlenberg 99 S.à.r.l
38, Rangwee
L-2412 Luxembourg



ARCHITECTE

DAGLI Architecte
6 Route de Trèves
L-2633 Senningerberg



BUREAU DE CONTRÔLE

OGC S.A.
16, rue de Luxembourg
L-4221 Esch/Alzette



SECURITE SANTÉ

GERI MANAGEMENT S.A.
81 rte de Longwy
L-4831 Rodange



ASSURANCES CONTRACTÉES

La Lux Assurances

C PRÉLIMINAIRES

La présente notice prévue à l'article 1605-1 du Code-Civil a pour but de décrire le projet, les matériaux utilisés et leurs mises en œuvre, conformément au règlement Grand-Ducal du 3 septembre 1985.

Cette notice et les plans sont complémentaires : les données fournies par ces deux documents sont à considérer comme exécutoires. Toutefois, seules les données décrites dans le présent cahier des charges font références. **Par conséquent, le mobilier, la cuisine, les armoires (tous les aménagements intérieurs, fournitures et pose des luminaires) inscrits dans les plans ne sont dessinés qu'à titre indicatif et sont non compris dans le coût du bien, sauf si le promoteur le stipule.**

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

Le Maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter aux plans les modifications qu'il juge utiles ou nécessaires pour des raisons techniques, commerciales ou encore réglementaires.

Les plans ne peuvent être considérés comme définitifs et contractuels qu'après réception de toutes les autorisations administratives requises et après étude définitive des installations techniques et statiques. En aucun cas ces modifications ne peuvent donner lieu à des réclamations et/ou à des indemnités en faveur des acquéreurs.

En ce qui concerne les parties communes, seule le maître d'ouvrage pourra apporter des changements, si il le juge nécessaire, dans l'intérêt général de l'immeuble. En aucun cas, l'acquéreur d'une partie privative ne peut interférer sur les parties communes.

C.1 | ASSURANCES

► ASSURANCE DÉCÉNNALE

La normalisation des risques acquise grâce au contrôle technique des constructeurs permet aux compagnies d'assurances de s'engager en connaissance de cause dans la couverture des responsabilités des constructeurs et d'accorder les garanties les plus larges.

Le constructeur a donc conçu une assurance de contrôle qui, avec l'aide d'un bureau de contrôle, peut s'engager à couvrir tous les vices de conception et construction du gros-œuvre pendant 10 ans et du menu-ouvrage pendant 2 ans.

Le bâtiment est couvert par une assurance décennale (gros ouvrage clos). La construction et les matériaux utilisés seront contrôlés par les délégués du bureau de contrôle agréé par la compagnie d'assurance.

► ASSURANCE TRC

Pendant la durée des travaux, l'assurance TRC couvrira les dommages matériels occasionnés sur le chantier à tout ce qui est destiné à faire partie intégrante de l'ouvrage définitif.

C.2 | CHARGES

► CHARGES DU PROMOTEUR :

- Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier lot. À partir de cette date, les primes sont à la charge de la copropriété et le contrat d'assurance souscrit par le maître d'ouvrage est à reprendre obligatoirement par celle-ci.
- Les frais de garantie bancaire d'achèvement pour la période de construction prévue.
- Les frais de l'assurance décennale.
- Les frais pour l'autorisation de bâtir.
- Les frais de réfection de chaussée et trottoirs suite aux travaux.
- Les frais de nettoyage avant la réception.
Attention, le nettoyage final reste à la charge de l'acquéreur.

► CHARGES DE L'ACQUÉREUR :

- Les frais de chauffage, eau, électricité et téléphone pendant la construction.
- L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié.
- Les frais de taxe communale à partir du jour de l'acte notarié.
- Les frais d'installation et de raccordement des compteurs individuels privatifs (*eau, électricité, chauffage, gaz, etc.*). Même si les frais pour ces raccordements sont facturés et avancés par le promoteur, ce dernier les refacturera de plein droit à l'acquéreur.
- Les frais de raccordement téléphone, comprenant le câblage ainsi que la prise depuis le local compteur jusqu'à l'appartement.
- Frais de raccordement privatif à l'antenne collective ou parabolique.
- Les frais relatifs aux travaux modificatifs et suppléments à la demande de l'acquéreur. En fonction des types de travaux modificatifs, les délais de réception peuvent être augmentés et seront stipulés sur le devis modificatif. Ces frais seront dus et payés en intégralité par l'acquéreur au plus tard le jour de la réception. Aucune remise des clefs ne pourra avoir lieu si le paiement n'a pas été honoré.
- L'engazonnement ainsi que les travaux d'implantation.

Les acheteurs devront prendre à leur charge l'assurance habitation dès le début des travaux.

Les acquéreurs prennent à leur charge, à partir de l'occupation du bien, les taxes de canalisation.

C.3 | RÉVISIONS DES PRIX & CONTRAT DE RÉSERVATION

Le contrat de réservation doit comporter « les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé »

Ces indications sont plus ou moins détaillées selon l'état d'avancement du projet. Si le contrat est conclu avant l'octroi des autorisations administratives, il se bornera à donner une description générale de la construction projetée. Il indiquera l'époque où les travaux doivent débiter, le délai d'exécution des ouvrages, ainsi que la superficie approximative, la consistance et la situation du bien réservé.

Les prix sont révisibles, notamment en cas de variation du taux de TVA en vigueur et/ou de l'indice de l'échelle mobile des salaires en vigueur. L'indice de l'échelle mobile des salaires de référence sera précisé dans le contrat de réservation.

Les frais de garantie bancaire sont compris dans le prix global de l'appartement.

C.4 | PAIEMENT

Lors de l'acte notarié, les acquéreurs paieront le prix de leur quote-part terrain et le cas échéant, la partie pour l'aménagement du terrain. L'acte de vente sera établi conformément aux dispositions de l'article 1601.5 de la loi du 28 décembre 1976 devant un notaire de résidence restant à définir. Les frais de l'acte sont à charge de l'acquéreur, qui s'y oblige.

Le reste sera facturé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les paiements seront effectués selon les indications et l'échéancier se trouvant arrêtés dans le contrat préliminaire et/ou l'acte de vente. Les acquéreurs s'engagent à régler leurs tranches au plus tard endéans les 8 jours de la date d'émission de la facture. Passé ce délai, le taux d'intérêt légal majoré d'un point est dû pour chaque mois entamé. Ce taux est applicable sans aucune formalité supplémentaire. En cas de retard prolongé de paiement d'un acquéreur, le maître d'ouvrage se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans les lots concernés et de mettre des frais supplémentaires (par exemple : garantie bancaire, intérêts de retard, reprise des travaux, délai supplémentaire, etc.) à charge du dit acquéreur.

N.B. Les tranches sont dues dès le commencement des travaux.

C.5 | DIVERS

Il est réservé, au promoteur, le droit de modifier les plans en vue d'une amélioration des conditions d'exécution ou d'approvisionnement ou d'une nécessité imposée par les autorités communales.

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

À la fin des travaux et avant la remise des clés, une réception sera faite sur invitation du promoteur. Elle sera constatée au moyen d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties (art 1601-7 de la loi du 28 décembre 1976).

Les conventions et promesses verbales sont à considérer comme nulles si elles ne sont pas confirmées par écrit par le promoteur.

C.6 | FOURNITURES SUPPLÉMENTAIRES

Avec l'accord du constructeur, les propriétaires auront le droit d'apporter des changements dans un cadre limité, dans un délai fixe défini par le constructeur. Ils devront supporter les frais supplémentaires qui en résulteront.

Le constructeur ou l'artisan mandaté dressera, dans ce cas, une offre de prix écrite détaillant les suppléments. Le promoteur informera l'acheteur sur les répercussions éventuelles quant au délai final d'achèvement.

Les modifications apportées à la construction à l'initiative du client, qui engendreront des changements de l'aménagement intérieur sur les plans initiaux, **seront gratuites à 3 reprises. Ensuite, elles seront facturées sur la base suivante :**

- ▶ Modification de l'aménagement intérieur **sans recherche** au niveau statique (*murs, poutres, dalles*) et/ou au niveau techniques spéciales : **250 euros HTVA par intervention.**
- ▶ Modification de l'aménagement intérieur **avec recherche** au niveau statique (*murs, poutres, dalles*) et/ou au niveau techniques spéciales : **400 euros HTVA par intervention.**

Cette pièce sera à contresignée entre parties et fera partie intégrante du dossier.
Les suppléments sont payables sur présentation d'une facture.

Les acquéreurs seront invités par écrit en temps opportun à se prononcer sur le choix des appareils sanitaires et des revêtements de sols et muraux et respectivement sur d'autres points (à l'appréciation du constructeur) qu'ils auront à confirmer par écrit.

À défaut d'une réponse endéans le délai prescrit, les équipements standards seront installés d'office.

Le choix s'effectuera uniquement dans la gamme des matériaux et auprès des artisans désignés par le constructeur ; il n'y aura pas de remboursement au cas où l'acquéreur choisirait du matériel moins cher qu'indiqué dans le cahier des charges.

Aucune entreprise ou artisan tiers (non chargé de commande par le constructeur) n'aura droit d'accès au chantier avant la réception des biens).

C.7 | DÉLAIS D'ACHÈVEMENT

La mise à disposition des duplex aux acquéreurs est prévue dans un délai d'environ 22 mois ouvrables à partir du début des travaux de construction, sauf survenant d'un cas de force majeure indépendant de la volonté du promoteur, ou plus généralement d'une cause légitime de la suspension du délai de livraison.

C.8 | GÉRANCE DE LA RÉSIDENCE

La gérance de l'immeuble sera confiée à un gérant nommé par le maître d'ouvrage pour une période d'un an. Le gérant aura pour tâche de veiller au bon entretien de l'immeuble et de la gestion financière de la copropriété. Ces frais seront partagés par les copropriétaires proportionnellement à leur part de millièmes de la résidence.

D DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'OUVRAGE

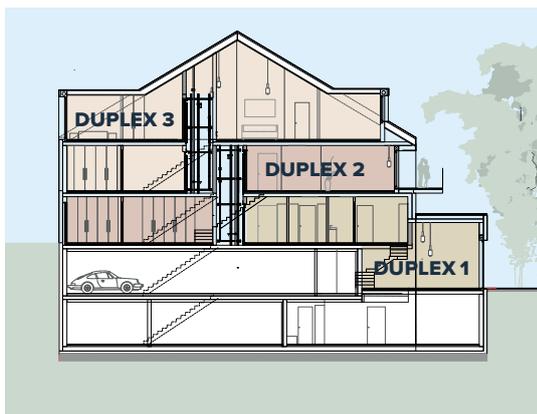
D.1 | DESCRIPTION DE LA NATURE DE L'OUVRAGE



1 MAISON JUMELÉE COMPOSÉE DE 2 LOTS, SOIT AU TOTAL :

- ▶ **6 APPARTEMENTS EN DUPLEX**
- ▶ **2 JARDINS**
- ▶ **6 EMPLACEMENTS DE PARKING INTÉRIEURS**
- ▶ **6 ASCENSEURS À PERSONNES**
- ▶ **2 PARKING SOUTERRAINS COMMUNS**
- ▶ **6 DÉBARRAS INDIVIDUELS**
- ▶ **2 CAVES INDIVIDUELLES**
- ▶ **2 LOCAUX TECHNIQUES**
- ▶ **2 LOCAUX À POUBELLES**





COMPOSITION PAR LOT :

SOUS-SOL

- ▶ 1 espace fitness (avec wc)
- ▶ 1 espace hammam et sauna (avec douche)
- ▶ 1 local technique
- ▶ 3 débarras
- ▶ 1 couloir avec cage d'escalier et ascenseur
- ▶ 1 local poubelles

REZ-DE-JARDIN

- ▶ 1 couloir commun avec cage d'escalier et ascenseur
- ▶ 1 cave
- ▶ 2 locaux techniques
- ▶ 3 places de parking sous-terrains
- ▶ 1 appartement avec jardin de 200 m² (env.)
- ▶ 1 entrée de garage

REZ-DE-CHAUSSÉE

- ▶ 1 appartement avec jardin
- ▶ 1 couloir commun avec cage d'escalier et ascenseur
- ▶ 1 ascenseur particulier
- ▶ 1 entrée

ÉTAGE 1

- ▶ 1 appartement avec balcon
- ▶ 1 appartement
- ▶ 1 couloir commun avec cage d'escalier et ascenseur
- ▶ 2 ascenseurs particuliers

COMBLES

- ▶ 1 appartement avec terrasse
- ▶ 1 couloir commun avec cage d'escalier et ascenseurs
- ▶ 1 ascenseur particulier

D.2 | PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES



Le certificat de performance énergétique des appartements est le suivant :

- ▶ **Classe de performance énergétique : Classe A**
- ▶ **Classe d'isolation thermique : Classe A**
- ▶ **Classe de performance environnementale : Classe A**

E CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES

E.1 | INFRASTRUCTURE

FOUILLES

Terrassement des terres et de la roche suivant les besoins de l'implantation de l'immeuble jusqu'au niveau inférieur défini par le plan et évacuation des déblais excédentaires. Blindage des terres et des propriétés voisines suivant besoin et selon calcul de l'Ingénieur.

FONDATIONS

Reconnaissance de la résistance du sol, fondations suivant les systèmes préconisés par l'ingénieur conseil chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble.

PRISE DE TERRE

Acier feuillard zingué comme ligne de captage et de raccordement à la bande équipotentielle.

E.2 | MURS ET OSSATURES

MURS DU SOUS-SOL

► Murs périphériques

En voiles de béton armé suivant indications de l'ingénieur-conseil. Les surfaces enterrées extérieures seront protégées par une double étanchéité spécifique contre l'humidité, protégée par la pose d'une membrane de protection mécanique.

► Murs de refends

En voiles de béton armé suivant indications de l'ingénieur-conseil. Enduit intérieur au plâtre.



MURS PORTEURS À L'INTÉRIEUR DES LOCAUX (REFENDS)

En voiles, piliers et poutres en béton armé selon indication de l'ingénieur-conseil.

MURS OU CLOISONS SÉPARATIVES :

▶ Entre locaux privatifs contigus :

Cloisons non portantes réalisées à l'aide de blocs béton / laitier, épaisseur selon format standard, suivant indication de l'ingénieur-conseil avec une épaisseur de 24 cm.

▶ Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et locaux divers) :

Blocs béton épaisseur minimum 24cm. Enduits intérieurs.



E.3 | PLANCHERS

PLANCHERS SUR ÉTAGES COURANTS

Dalles en béton armé, épaisseur suivant indications de l'ingénieur-conseil, surface brute de décoffrage. Plâtre de première qualité dans les locaux d'habitation, faux plafond technique en plaque de carton-plâtre suivant nécessité. Les raccords des murs et plafonds seront en équerre. Les coins vifs des ouvrages plâtrés seront protégés par des baguettes galvanisées.

PLANCHERS SOUS TERRASSE

Dalles en béton armé, texture lisse et finition de surface suivant indication de l'architecte. Les terrasses sur terre-plein font partie des aménagements extérieurs et seront, au besoin, constituées d'une dalle en béton.

PLANCHERS SUR LOCAUX COLLECTIFS, TECHNIQUES, ENTRÉES, CIRCULATIONS ET LOCAUX DIVERS CHAUFFÉS

Idem planchers sur étages courants

PLANCHERS SUR LOCAUX NON CHAUFFÉS OU OUVERTS.

Dalles en béton armé coulées sur place. Sans plâtre, avec isolation thermique si nécessaire, suivant détail constructif.

COMPOSITION DE LA CHAPE FLOTTANTE AU NIVEAU D'HABITATION DANS TOUTES LES PIÈCES :

- Chape d'égalisation
- Isolation phonique ou isolation thermique sur locaux non chauffés
- Chape de finition en fonction du revêtement.

E.4 | CLOISONS DE DISTRIBUTION

ENTRE PIÈCES PRINCIPALES

Cloisons en briques ou blocs de béton/laitier, épaisseur selon format standard, enduit.

ENTRE PIÈCES PRINCIPALES ET PIÈCES DE SERVICES

Idem qu'entre les pièces principales.

E.5 | CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

Dimensions et dispositions selon le plan du bureau d'étude.

Pour chaque passage d'un compartiment à un autre, il devra être prévu un resserrage coupe-feu suivant la réglementation en vigueur. L'isolation acoustique est assurée, suivant les cas, par un habillage ou par le cloisonnage des gaines.

CHUTES D'EAUX PLUVIALES

Système d'avaloirs et descentes d'eau pluviale encastrés en façade pour les terrasses non couvertes et balcons. Un système d'avaloir et descentes d'eau pluviale avec tuyaux installés dans les gaines techniques verticales pour les eaux de toiture plate ou grandes terrasses.

CHUTES D'EAUX USÉES

Tuyaux de descente en matière synthétique (isolation selon nécessité) installés dans les gaines techniques verticales. Déviations horizontales suivant étude technique. Ventilations primaires et auxiliaires des chutes d'eaux usées en matière synthétique.

CANALISATION EN SOUS-SOL / REZ-DE-CHAUSSÉE

Les canalisations au sous-sol (enterrées ou suspendues) sont réalisées en tuyaux en fonte ou matière synthétique conformément aux normes et réglementations en vigueur. Le réseau comprend en outre :

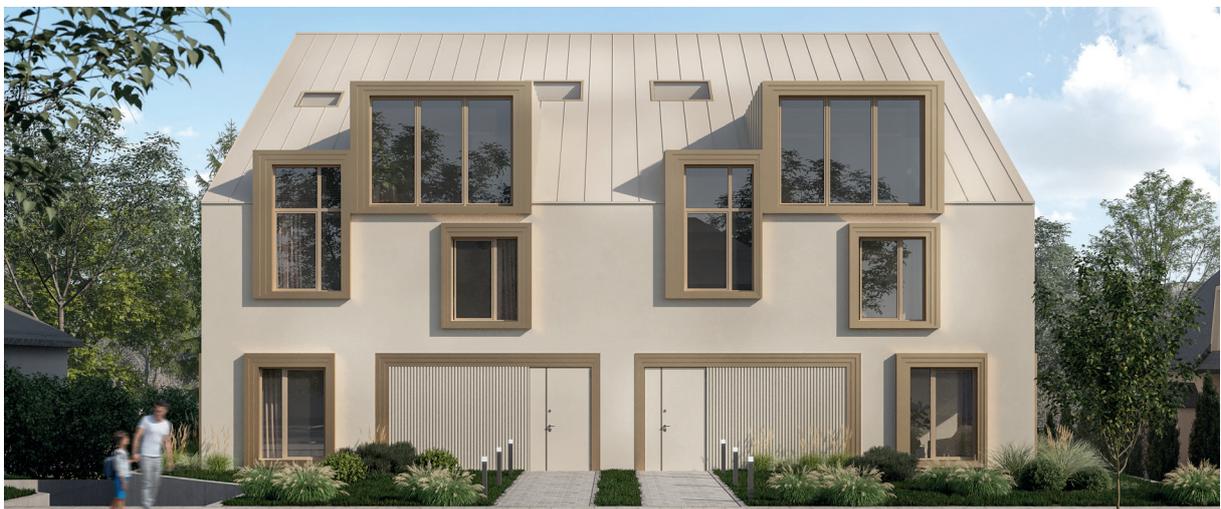
- Collecteurs d'eaux usées sous dalle ou enterrés
- Collecteurs d'eaux pluviales sous dalle ou enterrés
- Accessoires pour tuyauteries tels que les écoulements pour les locaux techniques et les parking.

BRANCHEMENT AUX EGOÛTS

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

DRAINAGE

Le drainage sera exécuté en tuyau PVC Diam. 125mm, dimensions suivant calcul technique. Il sera raccordé au canal par gravité.



E.6 | CONDUITS DE FUMÉES ET VENTILATIONS

CONDUITS DE FUMÉES DES LOCAUX PRIVATIFS

Conduits de fumées privés pour feux ouverts ne font pas partie de nos prestations.

PRISES D'AIR FRAIS DES LOCAUX COMMUNS

Conduits individuels préfabriqués en tôle galvanisée ou, si nécessaire, en tuyaux matière synthétique pour local technique, local poubelles, machineries ascenseurs, etc.

CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX PRIVATIFS

En tôle galvanisée ou en matière synthétique. Les hottes auront un conduit d'extraction ou, en cas de contrainte technique, devront être munies de filtres à charbon (hottes non fournies). Les locaux sanitaires seront équipés d'une ventilation adéquate (extraction) via ventilateur temporisé (sur allumage) lorsque la pièce ne possède pas de baies.

CONDUIT DE FUMÉE DE LA CHAUFFERIE ET VENTILATION HAUTE

Suivant étude technique et réglementation.

E.7 | ESCALIERS

ESCALIERS COMMUNS AUX SOUS-SOLS

Les escaliers du sous-sol à l'étage seront d'un design moderne, au choix du promoteur.

ESCALIERS PRIVATIFS DES DUPLEX

Les escaliers seront d'un design moderne, au choix du promoteur.

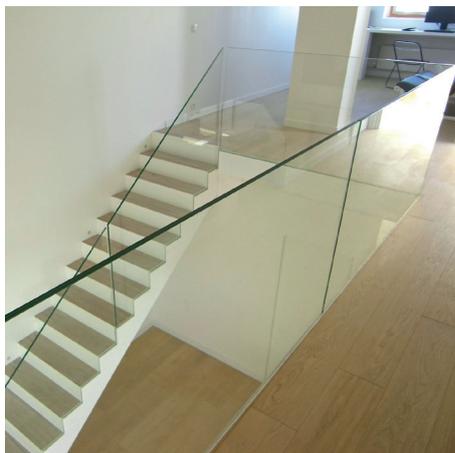


Image non contractuelle.

E.8 | TOITURE

CHARPENTE, COUVERTURE ET ACCESSOIRES

Toiture à réaliser suivant détails de l'architecte et des bureaux d'études. Toiture en pente, charpente en bois et habillage en zinc l'épaisseur de l'isolant sera réalisée selon calcul de l'ingénieur énergétique, la toiture sera revêtue de panneaux joints verticaux.

ETANCHÉITÉ ET ACCESSOIRES

L'étanchéité des terrasses / toitures plates est assurée à l'aide d'une double membrane d'étanchéité, d'un isolant thermique ainsi qu'un pare-vapeur. Les solins et crépines suivant besoin. Raccords verticaux suivant besoin.

SOUCHES DE CHEMINÉES, VENTILATION ET CONDUITS DIVERS

Revêtement des souches par une membrane souple étanche collée imitation zinc.

E.9 | FAÇADE

Façade lisse, au choix du promoteur.

GARDE-CORPS POUR BALCONS & TERRASSES.

Les garde-corps extérieurs seront en verre.

Ossature en partie haute et basse pour la fixation du vitrage par pincement. *(Couleur et calepinage des serrureries selon choix de l'architecte et suivant réglementation en vigueur).*

File d'acier tubulaire inoxydables de section ronde ou rectangulaire et aux sections appropriées, positionnement suivant la réglementation en vigueur au choix du promoteur.



Image non contractuelle.

E.10 | TERRASSE, BALCONS

Isolation thermique (sauf si balcons préfabriqués suspendus) ou avec coupure thermique de type ISOTEC ou similaire, étanchéité à l'aide d'une membrane étanche. Finition en matériel architectonique avec finition antidérapante en bois ou dalles de céramique posées sur plots au prix de 65,00 euros /m² de votre choix.

F LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

Remarque : le client est tenu de garder une réserve à sa charge d'environ 7% de chaque type de carrelage ou autre revêtement 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 constructeur et faisant partie de la garantie décennale, ce dernier ne pourra être tenu responsable au remplacement de l'intégralité du carrelage.

F.1 | SOLS ET PLINTHES

Sols et plinthes des pièces principales

► **Sous-sol** Carrelages à choisir chez les fournisseurs désignés jusqu'à **65,00€ HT / m²**. Pose collée prévue jusqu'à **39,00€ HT / m²**, plinthes assorties prévues jusqu'à **12,00€ HT** du mètre linéaire valeur matériel, à choisir chez le fournisseur désigné, pose collée prévue jusqu'à **9,30€ HT** du mètre linéaire. Pose collée prévue pour un carrelage type 60x60 en pose droite.

► **RDC & étages** Carrelages à choisir chez les fournisseurs désignés jusqu'à **90,00€ HT / m²**. Pose collée prévue jusqu'à **46,00€ HT / m²**, plinthes assorties prévues jusqu'à **19,00 € HT** du mètre linéaire valeur matériel, à choisir chez le fournisseur désigné, pose collée prévue jusqu'à **14,30€ HT** du mètre linéaire. Pose collée prévue pour un carrelage type 150x70 en pose droite.

Les plinthes de toutes les pièces seront encastrées pour être alignées avec le plâtre.



Images non contractuelles.

F.2 | REVÊTEMENTS MURAUX *(Autres qu'enduits, peintures et papiers peints)*

Revêtements muraux des pièces de service

- ▶ **Bain** Carrelages à choisir chez les fournisseurs désignés jusqu'à **90,00€ HT / m²**. Pose collée prévue jusqu'à **46,00€ HT / m²**. Pose collée prévue pour un carrelage type 90x45. Pose jusqu'à hauteur sous plafond en pose droite
- ▶ **WC** Carrelages à choisir chez les fournisseurs désignés jusqu'à **90,00€ HT / m²**. Pose collée prévue jusqu'à **46,00€ HT / m²**. Pose collée prévue pour un carrelage type 90x45 en pose droite. Surface limitée à l'habillage du bati-support de cuvette WC.

Revêtements muraux des autres pièces

Tous les enduits de plâtre sont de première qualité, angles vifs entre murs et plafonds. Baguettes d'angles galvanisées d'une hauteur complète d'étage.

F.3 | PLAFONDS (SAUF PEINTURES, TEINTURES)

Plafonds des pièces intérieures (y compris des d'escalier privatif)

Plâtre de première qualité à arêtes vives, les coins saillants protégés par des baguettes métalliques galvanisées. Il n'est pas exclu que pour les besoins des installations techniques, certaines zones nécessiteront la pose locale de faux plafond en gyproc.

Plafonds des loggias

Retour complexe isolation de façades et enduit de finition ou retour habillage avec bardage de façade (cf point H.10) au choix de l'architecte.

F.4 | MENUISERIES EXTÉRIEURES



Menuiseries extérieures des pièces principales

Châssis de fenêtres et portes-fenêtres en profilés à coupure thermique en Aluminium 90 mm laqué Ral 2007 (coloris or). Étanchéité par joints périphériques. Le coefficient des fenêtres en triple vitrage isolant respecte le passeport énergétique suivant la réglementation en vigueur. Système d'ouverture : des châssis oscillants, oscillo-battants et/ou fixes suivant les indications du constructeur. Un vitrage anti-effraction et un système de fermeture à clefs peuvent être fournis sur commande contre supplément de prix selon devis.

F.5 | MENUISERIES INTÉRIEURES

Huisseries et bâtis

Cadres dormants invisibles, traités teinte, pour toutes les portes, avec joints isolant en matière synthétique.

Portes intérieures

Feuille de porte à âme tubulaire haute densité, placage teinte blanc avec poignées et quincaillerie en alliage de métaux et serrures simples à un tour avec clefs, dimensions des portes suivant DIN 18101. et plans de l'architecte.

Les portes sont avec chambranles invisibles.



Images non contractuelles.

Impostes et menuiseries

Les tablettes de fenêtres intérieures seront en pierre naturelle ou en bois, au choix du promoteur en harmonie avec le revêtement de chaque pièce.

Porte d'entrée principale

Feuille de porte en aluminium, avec serrures de sécurité à 3 points de fermeture et 3 clés en combinaison et incorporation d'un espion inclus. La quincaillerie et les poignées seront en aluminium. Dimensions des portes suivant DIN 18101.

La porte sera au choix du promoteur.

Portes de placards

Les portes de placards ne sont pas comprises.

F.6 | PEINTURE ET PAPIER PEINT

▶ Peintures extérieures et vernis

Teinte et choix selon concept architectural et choix du promoteur.

Sur menuiseries

Peint d'usine.

▶ Peintures intérieures et papiers peints

Sur menuiseries

Portes intérieures en bois : livrées et posées finies.

Sur murs

Murs de toutes pièces ;
Varioflies sur tous les murs, couche d'accrochage et deux couches de latex blanc satiné lavable.

Sur plafonds

Sur tous plafonds ; (sauf plafonds du sous-sol).
Couche d'accrochage et deux couches de latex blanc mat lavable.
Les plafonds de la cave resteront bruts de décoffrage avec une couche de vernis mat.

Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers

Les tuyauteries de chauffage apparentes en gaine sont en galvanisé ou inoxydables.

F.7 | ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

ÉQUIPEMENTS MÉNAGERS

▶ Bloc évier, robinetterie

Sont prévues sous l'endroit de l'évier de cuisine, les robinets d'arrêts d'eau froide et d'eau chaude ainsi que l'évacuation des eaux en PE ou PVC diamètre 50mm. Autre quincaillerie et robinet à charge du cuisiniste.

▶ **Appareils et mobilier**

Tous les meubles, armoires encastrées, cuisines, porte devant espace lave-linge – séchoir, appareils, aménagements intérieurs et/ou variantes proposées sur les plans de vente ne sont en aucun cas compris dans le prix de vente, hormis accord écrit du Promoteur.

▶ **Espace buanderie**

Un socle en béton est prévu avec habillage en carrelage idem à celui du sol.
Dimensions 90/200 par 70 de haut.

ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

Tous les tuyaux d'évacuation et d'alimentation dans les pièces d'habitation sont non apparents, sous gaines ou encastrés dans les murs ou dans des caissons de plâtre avec isolation ; ou selon besoin en chapes. Les chutes d'eaux usées seront ventilées. Les salles de bains et de douches et les WC seront équipés des appareils indiqués. Les appareils seront munis des accessoires définis ci-dessous.

Des changements dans la disposition des corps sanitaires sur demande de l'acquéreur seront possibles pour autant que l'emplacement des conduites principales demeurent inchangées et que la réalisation de l'ensemble est possible techniquement. Les placards dessinés dans les plans ne sont pas compris dans le prix, ils peuvent éventuellement être fournis sur commande contre supplément de prix selon devis.

▶ **Distribution d'eau froide**

Distribution en acier galvanisé ou tuyau en matière synthétique, inclus raccordement aux appareils, isolation anti-corrosion pour tuyauterie au contact du ciment ou plâtre. Vannes d'arrêt et compteur individuel (compteur à charge de l'acquéreur).

▶ **Distribution d'eau chaude collective et comptage**

Distribution en acier galvanisé ou tuyau en matière synthétique, inclus raccordement aux appareils. Isolation, vannes et compteurs : idem eau froide.

▶ **Production et distribution d'eau chaude individuelle**

Centralisée pour l'alimentation des lavabos, douches, baignoires.

▶ **Evacuations**

L'évacuation des eaux usées se fera par des tuyaux en PE ou PVC de diamètres appropriés, dûment équipés de siphons. Tous les appareils sont équipés de siphons. Le raccordement entre les appareils sanitaires et les chutes est réalisé en tuyaux synthétiques.

► **Branchements en attente**

Les branchements suivants sont prévus dans les cuisines :

Pour évier : c.f. F7

Pour lave-vaisselle : à raccorder sur l'alimentation et l'évacuation de l'évier.

Pour hotte : néant.

Les branchements suivants sont prévus dans la buanderie en sous-sol.

Pour machine à laver : égout et eau froide.

► **Appareils sanitaires**

Les appareils sanitaires indiqués sur les plans seront installés. Ils seront de premier choix et dans les couleurs standard de base. Les plans ne sont qu'indicatifs d'un aménagement possible.

Le promoteur a prévu pour le choix des sanitaires robinetteries la somme de **14.000,00 euros**.

De cette façon le client a le libre choix auprès de nos fournisseurs.

EQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

► **Type d'installation**

Courant 220/380V triphasé. Installation encastrée, mise à la terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et reliée à une barre équipotentielle. L'installation est exécutée conformément à la réglementation technique en vigueur au moment de l'élaboration du présent descriptif. Le tubage est encastré dans les murs, sols et plafonds dans les locaux habités. Il est apparent dans les caves. En dehors des caves, les interrupteurs sont du genre à bascules, les prises de courant sont assorties. Les appareils d'éclairage ne sont ni fournis, ni posés sauf pour les communs, parkings, caves et terrasses ou balcons.

► **Un système de domotique est prévu pour la gestion de :**

- tous les points lumineux
- 6 prises domotisées
- stores à lamelles
- luminaires extérieurs
- les circuits de chauffage au sol
- station météo
- alarme
- un écran tactile 19 pouces encastré sur le mur de votre choix



► **Puissance à desservir**

32A par appartement (supplément possible dans la mesure des possibilités techniques).

ÉQUIPEMENT DE CHAQUE PIÈCE DU DUPLEX

APPAREILLAGE	ENTREE / COULOIR	LOC. TECH / CHAUFFERIE	CUISINE	SEJOUR	CHAMBRES	JARDIN	SDB OU SDD	WC	TERRASSE & BALCON	CAVES - en sous sol	DÉBARRAS / BUANDERIE	GARAGE
Prise simple	2	2	5	6	2		2	1	2	2	3	3
Prise double			2	4	2						1	
Prise triple			2	2	1		1					
Interrupteur série				1								
Interrupteur simple allumage à voyant								1	1			
Interrupteur simple allumage		1							1	1	1	
Interrupteur va et vient	2		2	2	1		1					2
Raccord triphasé										1		1
Point lumineux	2	1	2	4	6	10	2	1	2	1	1	2
Combiné parlophone	1											
Prise multimédia			1	2	1				1			

ÉQUIPEMENTS SPÉCIFIQUES

► Salle de fitness

Cet espace est commun par lot, soit pour 3 duplex.

La salle de sport sera livrée équipée ; le matériel sera choisi auprès de Technogym.

La pièce disposera également d'un espace avec double douche et des wc séparés.

► Sauna & Hammam

Cet espace est commun par lot, soit pour 3 duplex.

Installation d'une cabine de sauna et d'une cabine de hammam distinctes.

Les spécifications techniques et les finitions seront choisies par la société de promotion.

► Sonnerie de porte

Un combiné vidéophone est installé par défaut dans le hall de chaque étage.

Chauffage, cheminées, ventilation

Chauffage : Les tuyauteries d'alimentation de chauffage seront en acier sans soudure, noir pour diamètre supérieur à DN40, et seront en acier soudé noir pour les diamètres inférieurs. Tous les tuyaux seront isolés suivant les normes en vigueur.

► Type d'installation

L'ensemble de ces installations sera conforme à la réglementation technique en vigueur et répondra aux normes appliquées au Grand-Duché de Luxembourg.

► Température

Elles seront conformes à la DIN 4701 relatives au calcul des déperditions de chaleur.

Températures minimales prévues dans les diverses pièces pour une température extérieure de - 15 °:

Living & salle à manger	+ 22 °
Cuisine	+ 20 °
Chambre à coucher	+ 20 °
Dégagements	+ 18 °
Salle de bain / douche	+ 24 °

► Appareils d'émission de chaleur

Système de chauffage au sol prévu dans toute la maison sauf dans le garage, les caves, débarras et locaux techniques.

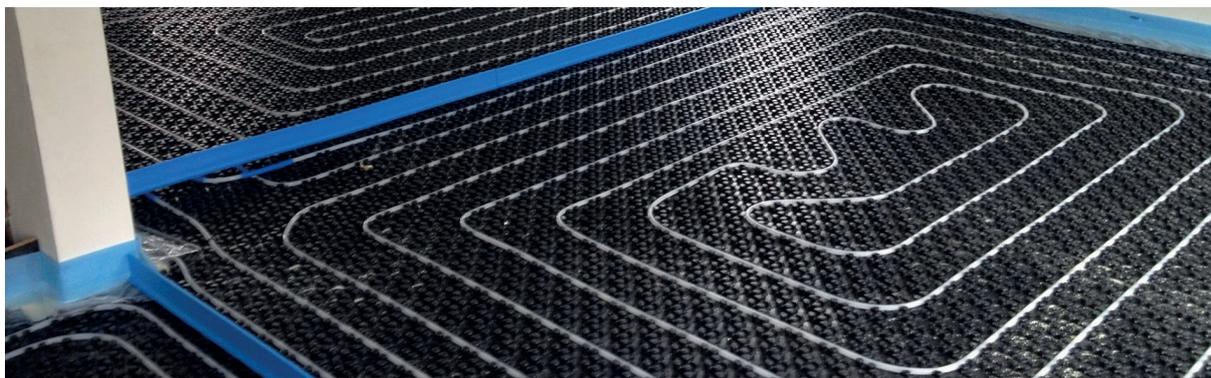


Image non contractuelle.

▶ **Téléphone & réseau**

Une prise dans le séjour et les chambres avec câble est prévue pour le raccordement au réseau de téléphone, au départ d'un boîtier de raccordement situé dans le local technique. La taxe de raccordement est à la charge de l'acquéreur.

▶ **Commande d'ouverture de la porte d'entrée principale du lot**

Un équipement vidéo parlophone à écran couleur est prévu dans le hall de chaque appartement, celui-ci est relié avec la porte d'entrée principale, combiné avec une gâche électrique à commande individuelle.

▶ **Ascenseur**

Le choix de cabine d'ascenseur reste au choix du promoteur.

F.8 | CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

ÉQUIPEMENT THERMIQUE DE CHAUFFAGE

▶ **Production de chaleur**

Production de chaleur par une pompe à chaleur

▶ **Régulation automatique**

La régulation primaire s'effectue par sonde extérieure avec possibilité de ralenti nocturne.

▶ **Pompe et brûleurs**

Brûleur automatique. Pompe de circulation électrique.

▶ **Accessoires divers**

Petit tableau modulaire à installer dans la chaufferie.

▶ **Colonnes montantes**

Des vannes de coupure seront installées dans le local technique.

Isolation des tuyaux en gaine de mousse polyéthylène 20mm ou équivalent.

SERVICE D'EAU CHAUDE

▶ **Production d'eau chaude**

Distribution d'eau chaude par circuit à l'aide de la pompe à chaleur et des panneaux solaires en toiture.

▶ **Pompe**

Pompe de circulation électrique avec puissance appropriée.

▶ **Comptage général**

Comptage individuel.

▶ **Colonnes montantes**

Tubes en acier galvanisé pour eau chaude et eau froide avec vannes dans gaines murales.

Tubes noirs traités contre la corrosion pour chauffage selon DIN 2440.

VENTILATION DOUBLE FLUX

Une ventilation double flux est prévue, avec rejet de l'air vicié et prise d'air neuf, la puissance sera effectuée selon le calcul énergétique.

ALIMENTATION EN EAU

La caution pour le compteur d'eau est à charge du propriétaire.

Comptages généraux

Le comptage général des eaux consommées se fera dans le local technique.

Colonnes montantes

Tube en acier galvanisé ou matière synthétique au choix du constructeur dans les gaines murales.

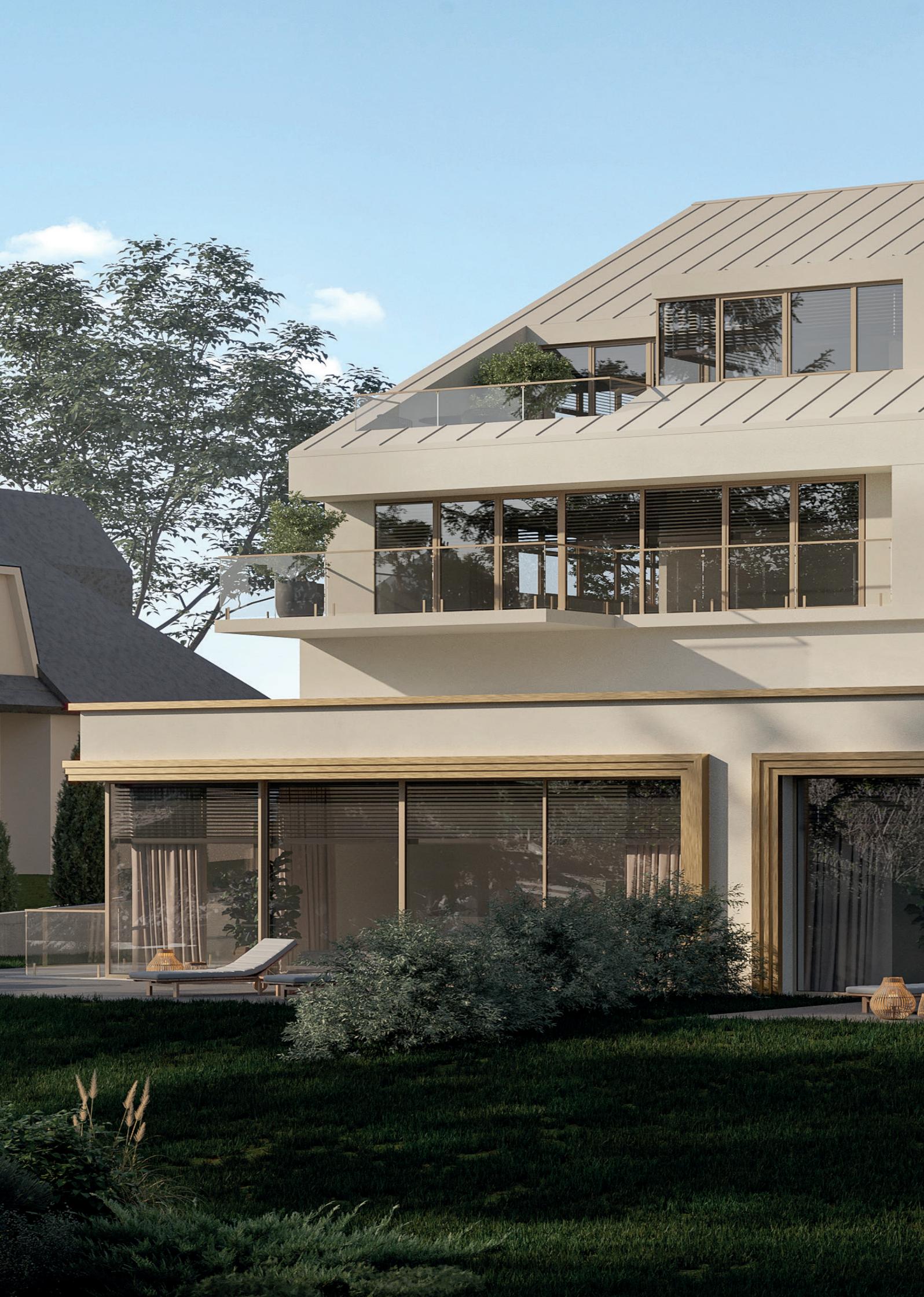
ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ

La caution pour le compteur électrique est à charge du propriétaire.

Branchement et comptages

Le branchement principal au réseau se fait suivant les indications des services compétents ; le comptage sera assuré par un compteur installé dans le local technique.





G PARTIES EXTÉRIEURES & ÉQUIPEMENTS

G.1 | VOIRIE ET PARKING

Voirie d'accès

Les accès aux garages seront réalisés en pavés de béton, de votre choix au prix de 40,00 euros/m².

Accès habitation

L'accès à l'habitation sera réalisé en pavés de béton, au choix du promoteur.

G.2 | CIRCULATION DES PIÉTONS

Liaison piétonnière du trottoir aux entrées du bâtiment en pavé béton, modèle et coloris au choix du promoteur.

G.3 | FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATION

OCCULTATION DES PIÈCES PRINCIPALES

L'ensemble des fenêtres sont équipées de stores à lamelles en aluminium, de même couleur que les châssis des fenêtres. Les teintes sont au choix du promoteur, store à ouverture motorisée. L'interrupteur filaire sera positionné à côté des châssis.



Image non contractuelle.

PORTE D'ENTRÉE COMMUNE

Porte d'entrée et menuiserie extérieure du rez-de-chaussée en ALU de teinte au choix de l'architecte à l'intérieur et extérieur. Elle comprendra un vitrage anti-effraction. Fermeture par serrure à trois points et cylindre de sécurité, trois clés par unité privative, poignées de marque HEWI ou équivalent, finition acier inoxydable brossé. Équipement vidéo parlophone de marque BTICINO ou équivalent, touches à écran couleur, relié à chaque unité privative, combiné avec une gâche électrique à commande individuelle. Ferme porte hydraulique fixé à la partie supérieure de la porte.

G.4 | JARDINS PRIVATIFS

- Implantation d'arbustes périphériques
- Plantation de pelouse
- Délimitation des jardin par un grillage rigide

Les finitions sont au choix du promoteur.

► Protections visuelles entre lots :

Suivant les plans d'architecte, il est prévu des protections visuelles de type pare-vue d'une hauteur de 1.80m en aluminium et en verre (au choix du promoteur). La fourniture et la pose comprendra également les travaux d'étanchéité, de stabilité. L'ensemble sera en harmonie avec l'ensemble de la résidence du point de vue couleurs et matériaux, il sera à valider par le maître d'ouvrage.

H TÉLÉCOMMUNICATIONS ET ÉQUIPEMENTS

H.1 | RADIO & TÉLÉVISION

La prise d'antenne radio et TV est prévue dans le séjour et dans les chambres. La gaine et le câble seront installés. La taxe de raccordement est à la charge de l'acquéreur.

H.2 | TÉLÉPHONE

Une prise dans le séjour et les chambres avec câble pour raccordement au réseau de téléphone au départ d'un boîtier de raccordement situé dans le local technique. La taxe de raccordement est à la charge de l'acquéreur.

H.3 | COMMANDE D'OUVERTURE DE LA PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE

Un équipement vidéo parlophone à écran couleur est prévu dans le hall de chaque appartement, celui-ci est relié avec la porte d'entrée principale combiné avec une gâche électrique à commande individuelle.

H.4 | ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Points lumineux à LED encastrés ou en bornes directionnelles, en nombre et positions suivant plans architectes ou demande spécifique du promoteur.

H.5 | ASCENSEUR

Le choix des cabines d'ascenseur, privatives et communes, reste au choix du promoteur.

H.6 | ENTRÉES PRINCIPALES

Suivant étude technique, points lumineux au choix du promoteur, respectivement le long du chemin d'accès vers chaque entrée, branchés sur détecteur de mouvement et/ou minuterie.

H.7 | MODE DE RÉCEPTION DES ORDURES

Aucune installation de transport et de réception des ordures n'est prévue.

H.8 | MODE DE STOCKAGE DES ORDURES

Un local de poubelles commun est prévu à l'intérieur du bâtiment. Des conteneurs d'ordures seront mis à disposition par le service compétent à cet effet, ceux-ci seront loués ou achetés par la copropriété représentée par son syndic.

H.9 | MODE D'ÉVACUATION

L'enlèvement des ordures est assuré par l'administration communale, les frais et taxes seront à charge des occupants et seront répartis au prorata.

H.10 | EAU

Branchement exécuté par les services compétents de la commune.

H.11 | ÉLECTRICITÉ

Branchement exécuté par les services compétents de Créos.

H.12 | POSTES D'INCENDIE ET EXTINCTEUR

Suivant étude, législation et prescriptions des autorités compétentes.

H.13 | ÉGOUTS

Branchement sur le réseau de(s) canalisation(s) existante(s) suivant la prescription communale par tuyaux en grès vernissés.

H.14 | DRAINAGE DU TERRAIN

Réseau de drain suivant plan et étude de l'ingénieur-conseil.

H.15 | ÉVACUATION DES EAUX DE PLUIES ET DE RUISSELLEMENT

Évacuation des eaux de toiture et terrasses par trop pleins (balcons) et descentes d'eau à l'intérieur de gaines techniques avec récupération sous niveau fini. Siphons en sous-sol raccordés à l'égout.

H.16 | ANTENNE COLLECTIVE

À partir du réseau public des P&T par tranchée vers le local compteur, suivant prescriptions du service technique des P&T. Tous les frais de raccordements individuels/privatifs sont à la charge des acquéreurs.

H.17 | TÉLÉPHONE

À partir du réseau public des P&T par tranchée vers le local compteur, suivant prescriptions du service technique des P&T. Tous les frais de raccordements individuels/privatifs sont à la charge des acquéreurs.

H.18 | TROTTOIRS

Trottoirs aménagés suivant les prescriptions de la commune et/ou administration des ponts et chaussées, le long de l'immeuble.

H.19 | TÉLÉCOMMUNICATIONS

Branchement principal dans le local technique à exécuter par les services P&T pour le téléphone et par les services compétents pour la télédistribution (radio et Tv).



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I.1 | RÉALISATION

Le projet est élaboré par un bureau d'Architecte désigné en qualité d'auteur du projet. Les études statiques seront confiées à des hommes de l'art possédants des expériences reconnues. Des entreprises de premier ordre seront chargées des travaux pour les divers corps de métier. Un bureau de contrôle agissant dans le cadre de l'assurance de la garantie décennale sera chargé du contrôle sur chantier et du contrôle des plans techniques.

I.2 | ACCÈS AU CHANTIER

- ▶ Pour des raisons de sécurité et compte tenu des prescriptions d'assurance, l'accès au chantier ne sera autorisé à l'acheteur ou à son délégué qu'en compagnie du promoteur ou de son délégué.

I.3 | PLANS ET DESSINS

- ▶ Ils ont été établis de bonne fois par l'architecte.
- ▶ Tous les plans et dessins, ainsi que les mesures reprises dans le cahier des charges, ne sont données qu'à titre indicatif. Les petites différences en plus ou en moins, constatées lors de la finition ou de la réception des travaux, seront considérées comme acceptables (*ces différences sont dues soit au choix du matériel, soit aux contraintes techniques de construction, soit aux différences d'épaisseur de mur, de plancher, ...*). En aucun cas les parties ne peuvent se baser sur de minimes différences pour exiger un quelconque dédommagement ou une résiliation de contrat.
- ▶ En cas de différences entre le plan et le cahier des charges, le plan (*dossier de vente*) prime dans tous les cas.
- ▶ Des différences peuvent survenir entre les plans de demande de permis de bâtir et les plans de réalisation ainsi qu'entre les travaux effectifs dues à des causes différentes comme : calculs de stabilité, sondages de sol, obligations imposées par les entreprises d'utilité publique, etc ...
- ▶ Parfois des colonnes supplémentaires sont nécessaires. Pour des causes techniques, il est possible que des vides ventilés complémentaires soient prévus ou qu'ils doivent être agrandis (*protections de ventilation, eau, conduite électrique, ...*). Ces modifications sont décidées par l'entrepreneur en accord avec l'architecte. Elles sont à charge de l'entreprise.

I.4 | MODIFICATIONS

Les travaux seront exécutés par les entrepreneurs suivant les détails des matériaux repris dans la présente description. Tous les matériaux sont de premier choix afin de donner au bâtiment un aspect solide et esthétique. Le promoteur se réserve le droit, sur conseil de l'architecte de procéder à des modifications dans le choix des matériaux pour autant que ces modifications ne portent pas atteinte à la qualité de la construction. Ces modifications peuvent se produire pour des raisons économiques ou commerciales, si par exemple un produit ou un procédé vient à disparaître du marché ou si les délais de livraison sont incompatibles avec le bon fonctionnement ou le bon avancement du chantier etc... Toute modification en plus ou en moins ne donne droit à aucun dédommagement pour aucun des deux parties.

Le délai des travaux est prévu à l'acte notarié. Ce délai ne tient pas compte des intempéries, des congés collectifs ainsi que des travaux modificatifs des acquéreurs le cas échéant. En effet, au cas où l'acquéreur désire procéder à un choix de matériaux, d'installations techniques et/ou d'agencements quelconques autres que ceux prévus dans l'exécution standard du présent cahier des charges, il accepte d'office et sans que le promoteur n'ait besoin de le lui notifier à chaque fois que le délai supplémentaire généré directement ou indirectement par les choix en question, fera augmenter le délai global fixé à l'acte notarié, de plein droit. Les faillites d'une ou plusieurs entreprises en cours de travaux donnent également droit à une augmentation du délai.

I.5 | CHOIX DES ACQUÉREURS

Les acquéreurs seront convoqués en temps utile par le Promoteur, son représentant ou les corps de métiers choisis pour déterminer d'un commun accord les agencements et équipements prévus :

- ▶ L'emplacement des cloisons intérieures non portantes et sens d'ouverture des portes.
- ▶ La communication des plans techniques des cuisines.
- ▶ Les emplacements des sources d'électricité.
- ▶ Les corps sanitaires et chauffage.
- ▶ Les revêtements de sols.
- ▶ La menuiserie intérieure.
- ▶ Les revêtements des murs (si souhaité en option).



REMARQUES IMPORTANTES :

- ▶ **À partir de la date de convocation des différents corps de métiers, le client est tenu de déterminer l'agencement et ses choix d'équipements prévus dans la description spécifique qui suit, sous un délai de trois semaines maximum ou suivant la date butoir définie par le promoteur ou son représentant.**
- ▶ **Le client est tenu d'acquérir une réserve d'environ 7% de chaque type de revêtement posé, en vue de palier à une cession de production de ces derniers. Cette réserve sera à stocker par les acquéreurs.**

Par manque de réserve lors de la réparation à exécuter éventuellement par le promoteur et faisant partie de la garantie décennale, ce dernier ne pourra être rendu responsable pour le remplacement de l'intégralité de carrelage.

I.6 | LES MATÉRIAUX

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de procéder à des changements de matériaux identiques ou équivalents à ceux prévus dans le cahier des charges. Mise à part les photos des produits référencés, les photos des autres produits ne sont pas contractuelles.

Si l'acheteur souhaite des matériaux différents de ceux prévus, les suppléments seront à sa charge. Les changements demandés par l'acheteur pourront éventuellement engendrer des coûts supplémentaires et un allongement du délai d'exécution.

L'acheteur est informé que le nouveau bâtiment est neuf et qu'il peut se produire de légers tassements (globaux ou partiels) ainsi que d'éventuelles dilatations, causées par des variations de température. Ni le maître d'œuvre, ni l'architecte, ni l'entrepreneur ne peuvent être tenus responsables pour les légères fissures qui en résulteraient. Le promoteur n'est pas responsable pour les dommages causés aux travaux de peinture et de tapissage prématurément exécutés par l'acheteur.

Seuls des matériaux traditionnels, traités avec des moyens modernes et selon des techniques récentes sont utilisés.



**the
agency.**
real estate

PROMOTEUR :

ACQUÉREUR :

NOTA :

La présente notice est donnée à titre indicatif. Le promoteur se réserve le droit de modifier tout ou partie de la notice en fonction de l'évolution de la législation ou des nécessités liées à ses fabricants artisans et entreprises.

Cette notice annule et remplace les versions précédentes.

the agency.

real estate

(+352) 27 87 22

www.theagency.lu

38 Rangwee
L-2412 Luxembourg



[@theagency.lu](https://www.instagram.com/theagency.lu)