NOTICE

DESCRIPTIVE

DES TRAVAUX & FOURNITURES

Préambule

Il est précisé à titre liminaire que le but de la présente notice descriptive, prévue à l'article 1601-5 du Code Civil et formant un ensemble avec le contrat de vente, est de décrire l'exécution et la finition de l'immeuble vendu. Elle est établie conformément au règlement Grand-Ducal du 3 septembre 1985 fixant son contenu. Les dispositions et définitions des prestations évoquées dans la présente sont susceptibles de changement en fonction de l'évolution des normes, des impératifs de construction, et de toute instruction de l'Etat Luxembourgeois ou d'une de ses émanations, du bureau de contrôle technique, de la maîtrise d'œuvre dans son ensemble ou de toute sujétion imprévisible à la rédaction du contrat de vente dont cette pièce fait partie intégrante. Toute modification à la présente notice doit être notifiée par écrit à part et fera l'objet d'un avenant au contrat de vente.

Table des matières

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE 15

1.1 INFRASTRUCTURE 15
1.1.1 Fouilles 15
1.1.2 Fondations 15
1.2 MURS ET OSSATURE 15
1.2.1 Murs du sous-sol 15
1.2.1.1 Murs périphériques 15
1.2.1.2 Murs de refends 15
1.2.2 Murs de façade (aux divers niveaux) 16
1.2.3 Murs pignons 16
1.2.4 Murs mitoyens 16
1.2.5 Murs extérieurs divers (loggias, …) 16
1.2.6 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends) 16
1.2.7 Murs ou cloisons séparatifs 17
1.3 PLANCHERS 17
1.3.1 Planchers sur étage courant 17
1.3.2 Plancher sous terrasse ou balcon 17
1.3.3 Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés 18
1.3.4 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts 18
1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION 18
1.4.1 Entre pièces principales 18
1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service 18
1.5 ESCALIERS 18
1.5.1 Escaliers 18
1.5.2 Escaliers de secours 18
1.6 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION 18
1.6.1 Conduits de fumée des locaux de l'immeuble 18
1.6.2 Conduits de ventilation 19
1.6.3 Conduits d'air frais 19
1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS 19
1.7.1 Chutes d'eaux pluviales 19
1.7.2 Chutes d'eaux usées 19
1.7.3 Canalisations en sous-sol 20
1.7.4 Branchement aux égouts 20
1.8 TOITURES 20
1.8.1 Charpente, couverture et accessoires 20
1.8.2 Etanchéité et accessoires 20
1.8.3 Souches de cheminées, ventilations et conduits divers 20

2. EQUIPEMENTS DES DIFFERENTES PIECES 20

2.1 SOLS ET PLINTHES 20
2.1.1 Complexe de sol 20
Pré-chape d'épaisseur 5 à 10 cm suivant les cas, isolation acoustique d'épaisseur 1 cm environ et chape ciment armée talochée d'environ 6 à 7 cm d'épaisseur destinée à recevoir le revêtement final prévu. Isolation thermique intégrée suivant calcul et concept énergétique. Chauffage au sol à jouter dans le complexe, 3cm. 20

2.1.2 Entrée, living, salle à manger, chambres, bains, wc, cuisine, débarras, dégagement et hobby 20
- *Carrelage, pierre naturelle ou parquet : au choix du client jusqu'à une valeur de 70,00 € HT/m2 hors TVA pour la valeur matérielle. Pose droite, rectifié, format maximum 60x60 cm collé sur chape de finition. 20*
- *Plinthes : assorties ou coupées (hors carrelage) jusqu'à une valeur de 12,00 € HT/ml hors TVA pour la valeur matériel (pas de plinthes prévues en cas de carrelage mural) 21*

2.1.3 Escaliers (Structure béton armé) 21
- *Carrelage, pierre naturelle ou parquet : au choix du client jusqu'à une valeur de 70,00 € HT/ml hors TVA pour la valeur matériel (y compris nez anti-dérapant). Pose droite, rectifié, format maximum 60x60 cm collé sur chape de finition. 21*
- *Plinthes : assorties ou coupées (hors carrelage) jusqu'à une valeur de 20,00 € HT/ml hors TVA pour la valeur matérielle (pas de plinthes prévues en cas de carrelage mural) 21*

Finition de la face inférieure ; enduit au plâtre 21
2.1.4 Terrasses 21
Support en béton brut, éventuellement chape lissée ou autre suivant contrainte technique, isolation thermique éventuelle suivant calcul et concept énergétique, système d'étanchéité de bonne qualité, revêtement extérieur en dallage sur plots ou en bois, nature des matériaux, format et teinte au choix de l'architecte et du promoteur, plinthes assorties suivant nécessité technique. 21
2.2 REVETEMENTS MURAUX 21
2.3 PLAFONDS 22
2.4 MENUISERIES EXTERIEURES 22
2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE EXTERIEURES 23
2.6 MENUISERIE INTERIEURE 23
2.6.1 Huisseries et bâtis 23
2.6.2 Portes intérieures 23
2.6.3 Impostes en menuiseries 24
2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS 24
2.8 PEINTURES, PAPIERS, TENTURES 24
2.8.1 Peintures extérieures et vernis 24
2.8.1.1 Sur menuiseries 24
2.8.1.2 Sur fermeture et protections 24
2.8.1.3 Sur serrurerie 24
2.8.1.4 Sur enduits, habillages en bois, staffs ou autres, murs et plafonds des loggias, sous-face et rives de balcons 24
2.8.2 Peintures intérieures 25
2.8.2.1 Sur menuiseries 25
2.8.2.2 Sur murs 25
2.8.2.3 Sur plafonds 25
2.8.2.4 Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers 25
2.8.3 Papiers peints 25
2.8.4 Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc.) 25
2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS 25
2.9.1 Equipements ménagers 25
2.9.1.1 Bloc évier, robinetterie 25
2.9.1.2 Appareils et mobilier 25
2.9.1.3 Evacuation des déchets 25
2.9.1.4 Armoire sèche-linge 26
2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie 26

2.9.2.1 Distribution d'eau froide et comptage 26
2.9.2.2 Distribution d'eau chaude et comptage 26
2.9.2.3 Production et distribution d'eau chaude individuelle 26
2.9.2.4 Evacuations 26
2.9.2.5 Distribution du gaz 26
2.9.2.6 Branchements en attente 26
2.9.2.7 Appareils sanitaires 26
2.9.2.8 Accessoires divers 29
2.9.3 Equipements électrique 29
2.9.3.1 Type d'installation 29
2.9.3.2 Puissance à desservir : 30
2.9.3.3 Equipements spécifiques de chaque pièce des parties habitables (Rez-de-chaussée, étage +1 et étage +2) : 30
2.9.3.4 Equipements spécifiques des locaux en sous-sol : 32
2.9.4 Chauffage, cheminées, ventilations 33
2.9.4.1 Type d'installation 33
Chauffage 33
Tuyaux de distribution du chauffage en acier, polyéthylène ou matière composite, selon les recommandations du bureau d'études techniques. Les conduites sont munies d'une isolation pour limiter les déperditions thermiques et les nuisances sonores. 33
Epaisseur d'isolation thermique des conduites déterminée en fonction de leur section et de leur implantation. 33
Pose en apparent en gaine technique commune et distribution vers les logements noyée dans les préchapes, respectivement encastrés dans les murs ou parois. 33
Ventilation 33
Ventilation mécanique contrôlée dans chaque unité de logement, assurant le renouvellement de l'air hygiénique dans les différentes pièces. Réseau de distribution constitué de conduits spiralés en acier galvanisé et/ou en PEHD. Les conduits seront disposés en dalle béton, faux-plafonds ou soffites, selon le dimensionnement du bureau d'études techniques. 33
2.9.4.2 Températures garanties dans les diverses pièces par température minima extérieure de -12°C 33
En période de chauffe, températures assurées selon DIN EN 12831, en conformité avec le minimum local de température extérieure de -12°C à Luxembourg : 33
- Séjour / SAM : 20ºC ; 33
- Cuisine : 20°C ; 33
- Chambre(s) : 20ºC ; 33
- Salle de bain / de douche : 24ºC. 33
2.9.4.3 Appareils d'émission de chaleur 33
Plancher chauffant à eau-chaude dans toutes les pièces chauffées. Un radiateur de type sèche-serviette est prévu par salle de bains/douches 33
2.9.4.4 Conduits de fumée 34
Sans objet 34
2.9.4.5 Conduits et prises de ventilation 34
Cf. §1.6.2. 34
Le renouvellement de l'air hygiénique est assuré en pulsant l'air neuf et traité (filtré et préchauffé en hiver à l'aide de l'échangeur de chaleur) dans les pièces nobles (séjour, chambre, etc.) et en reprenant l'air vicié dans les pièces humides (cuisine, salles de bains / douche, W.C., etc.). L'implantation des bouches est définie par le bureau d'études techniques et ne peut être modifiée par l'ACQUEREUR. 34

L'installation de ventilation n'est pas dimensionnée pour accueillir une buanderie à l'intérieur du logement (machine à laver ou sèche-linge). Le cas échéant, une étude spécifique devra être menée par le bureau d'études techniques, après que le PROMOTEUR ait donné son accord. ... 34
Les bouches de pulsion et de reprise sont placées au niveau des plafonds, faux-plafonds ou soffites. Le produit (teinte, qualité et aspect) est laissé au choix du PROMOTEUR. ... 34
Il est rappelé que la hotte de cuisine reste à la charge de l'ACQUEREUR. Celle-ci doit être impérativement à recyclage (charbon actif), pour ne pas perturber le fonctionnement de la ventilation mécanique contrôlée du logement ... 34
2.9.4.6 Conduits et prises d'air frais ... 34
Cf. §1.6.2 ... 34
2.9.5 Equipement intérieur des placards et pièces de rangement ... 34
2.9.5.1 Placards ... 34
Cf. §2.6.3 ... 34
2.9.5.2 Pièces de rangement ... 34
Sans objet ... 34
2.9.6 Equipements de télécommunications ... 34
2.9.6.1 Radio T.V. ... 34
Tube précâblé pour câble coaxial dans le séjour et chambre(s) (cf. 2.9.3.3) ... 35
2.9.6.2 Téléphone ... 35
Tube précâblé type data cat.7 pour séjour et chambre(s) (cf. § 2.9.3.3). ... 35
2.9.6.3 Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble ... 35
Vidéo-parlophone (cf. § 2.9.3.3). ... 35

3. ANNEXES 35

3.1 BOX ET GARAGE ... 35
Dimensions des emplacements de stationnement selon plans de vente. ... 35
3.1.1 Murs ou cloisons ... 35
Murs réalisés en béton armé ou maçonnerie, d'une épaisseur minimale de 11,5 cm, selon plans et dimensionnement du bureau d'étude statique. La maçonnerie apparente des garages est rejointoyée avec mise en peinture de couleur blanc. Le cas échéant, les panneaux d'isolation sont soit doublés d'une plaque de plâtre hydrofuge rejointoyée (niveau de finition Q3), soit revêtus d'un enduit minéral avec mise en peinture de couleur blanc. ... 35
3.1.2 Plafonds ... 35
Dalle béton brut ou prédalle ou hourdis ou bac acier, selon préconisations du bureau d'étude statique. Le cas échéant, les panneaux d'isolation sont soit doublés d'une plaque de plâtre hydrofuge rejointoyée (niveau de finition Q3), soit revêtus d'un enduit minéral, avec mise en peinture de couleur blanc. ... 35
3.1.3 Sols ... 35
Structure portante assurée par une dalle en béton armé ou éventuellement une prédalle, un plancher sur hourdis ou radier, suivant le système de fondation (cf. § 1.1.2) selon plans et dimensionnement du bureau d'étude statique. ... 35
Revêtement de sol au choix de l'ACQUEREUR sur base d'échantillons proposés par le PROMOTEUR (carrelage) : budget alloué pour fourniture du revêtement, selon la liste de prix du fournisseur. Budget alloué pour plinthes assorties selon la liste de prix du fournisseur : 4,00 €/ml HTVA. ... 35
Porte d'accès ... 35
L'accès des véhicules au garage se fait via une porte sectionnelle motorisée électrique, composée de panneaux en aluminium et isolée thermiquement. Teinte et aspect au choix du PROMOTEUR, selon le concept architectural retenu. Commande de l'ouverture par télécommande (deux télécommandes fournies). ... 35

La porte de liaison intérieure, entre la surface habitable et le garage est isolée thermiquement et étanche à l'air (équipée d'un seuil de joint rétractable). Caractéristiques esthétiques conforment aux prestations de base (cf. §2.6.2). Performances définies par le calcul sur la performance énergétique (CPE) établi par le bureau d'études techniques. Fermeture 3 points pour le garage. 35
3.1.4 Ventilation 36
Sans objet. 36
3.1.5 Equipement électrique 36
Cf. § 2.9.3 36
3.1.6 Parkings, extérieurs 36
Sans objet. 36

4. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE 36

4.1 ASCENSEURS ET MONTE-CHARGE 36
Sans objet 36
4.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE 36
4.2.1 Equipement thermique de chauffage 36
4.2.1.1 Production de chaleur 36
Production de chaleur réalisée à l'aide d'une pompe à chaleur. Le dimensionnement de l'installation est réalisé par le bureau d'études techniques. 36
4.2.1.2 Régulation automatique 36
Régulation de la température de départ du chauffage en fonction des conditions climatiques, à l'aide d'une sonde extérieure. Le tableau de commande sur l'installation permet également de prévoir une programmation hebdomadaire et/ou journalière de la température de départ du chauffage (p.ex. ralenti nocturne). 36
Régulation automatique en mettant en priorité la production d'eau chaude sanitaire. 36
4.2.1.3 Pompes et brûleurs 36
Pompes de circulation pour les circuits de chauffage équipées d'un variateur de fréquence s'adaptant à la demande (pompes électroniques à variation de vitesse) et disposant d'une coquille isolante. 36
Brûleur à puissance modulante, permettant d'adapter la puissance de chauffe à la demande. 36
Dimensionnement selon bureau d'études techniques. 36
4.2.1.4 Accessoires divers 37
Pour assurer son bon fonctionnement, l'installation est équipée de collecteurs de distribution, de vannes d'équilibrage, de purgeurs, d'organes de régulation et de contrôle, etc., selon les préconisations du bureau d'études techniques. 37
4.2.1.5 Colonnes montantes 37
La gaine technique regroupe les colonnes montantes de distribution du chauffage. Tuyaux en acier, polyéthylène ou matière composite, selon les recommandations du bureau d'étude techniques. Des purgeurs sont placés au point haut du circuit. 37
L'isolation thermique répondra aux exigences réglementaires (épaisseur fonction de la section des conduits). 37
4.2.2 Service d'eau chaude 37
4.2.2.1 Production d'eau chaude 37
Cf. § 4.2.1.1 37
4.2.2.2 Réservoirs 37
Cf. § 2.9.2.3 Caractéristiques du ballon (type, dimensions, quantité, capacité, etc.), selon les préconisations du bureau d'études techniques. 37
4.2.2.3 Pompes et brûleurs 37
Pompe de circulation pour la boucle d'eau chaude sanitaire équipée d'un variateur de fréquence s'adaptant à la demande (pompes électroniques à variation de vitesse) et disposant d'une coquille

isolante. A programmation horaire (circulation max. 3h/jour). Dimensionnement selon bureau d'études techniques. *37*
Dimensionnement selon bureau d'études techniques. *37*
4.2.2.4 Comptage général *37*
Comptage général par le fournisseur d'énergie. *37*
3.1.1.1 Colonnes montantes *37*
Cf. § 4.2.1.5 ..... *37*
4.3 TELECOMMUNICATIONS 37
4.3.1 Téléphone *37*
Installation en attente de raccordement par le service de la Post. Liaison réalisée jusqu'au~~x~~ logement~~s~~. *37*
Les frais de raccordement privatif et d'abonnement sont à charge de l'ACQUEREUR. *38*
4.3.2 Antennes, T.V. et radio *38*
Raccordement réalisé par le prestataire. Liaison réalisée jusqu'au logement. Les frais de raccordement privatif et d'abonnement sont à charge de l'ACQUEREUR. *38*
4.4 RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES 38
A charge de l'ACQUEREUR, en accord avec le service d'hygiène de la commune. *38*
4.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX 38
La surface habitable est équipée d'une installation de ventilation mécanique contrôlée double flux (cf. § 2.9.4). *38*
4.6 ALIMENTATION EN EAU 38
4.6.1 Comptages généraux *38*
Comptage général volumétrique, mis en place par le service des eaux de la commune. *38*
Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau selon les spécificités du bâtiment et celles du réseau d'eau potable, le bureau d'études techniques vérifiera la nécessité ou non de la mise en place de surpresseurs ou de réducteurs de pression. *38*
Selon le titre hydrométrique de l'eau potable du réseau de distribution, le bureau d'études techniques pourra préconiser l'usage d'une installation de traitement de l'eau. *38*
4.6.2 Colonnes montantes. *38*
La gaine technique commune regroupe les colonnes montantes de la distribution d'eau potable. Tuyaux en acier inox, polyéthylène ou matière composite, selon les recommandations du bureau d'étude techniques. *38*
Une isolation anti-condensation est prévue sur les tuyauteries, selon préconisation du bureau d'études techniques. *38*
Branchements particuliers *38*
4.7 ALIMENTATION EN GAZ 38
4.7.1 Colonnes montantes *38*
Sans objet. *38*
4.7.2 Branchement et comptages particuliers *39*
Le positionnement et la mise en place du compteur gaz se fera suivant les exigences du gestionnaire du réseau. *39*
4.7.3 Comptage des services généraux *39*
Sans objet. *39*
4.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE 39
4.8.1 Comptage des services généraux *39*
Comptage général par le fournisseur d'électricité. *39*
4.8.2 Colonnes montantes *39*
La gaine technique principale regroupe les chemins de câbles pour la distribution électrique du logement. *39*
4.8.3 Branchement et comptages particuliers *39*

Les tableaux de distribution électrique, comprenant les disjoncteurs différentiels, les disjoncteurs, etc., sont placés suivant les indications du bureau d'études techniques. *39*

5. PARTIES PRIVATIVES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS 39

5.1 VOIRIES ET PARKINGS 39

5.1.1 Voirie d'accès *39*

La pente de cette rampe est variable, en fonction du niveau d'implantation des constructions et de la voirie. *39*

5.1.2 Trottoirs *39*

Sans objet. *39*

5.1.3 Parkings visiteurs *39*

Sans objet. *39*

5.2 ESPACES VERTS 39

5.2.1 Plantation d'arbres, arbustes, fleurs *39*

Délimitation des parties privatives par des haies d'une hauteur approximative de 80 cm, suivant le concept architectural retenu. Nature des produits au choix du PROMOTEUR. *39*

Exécution des travaux au moment opportun de la saison. Pose en racine nue. *40*

5.2.2 Engazonnement *40*

Engazonnement des surfaces retenues dans le concept architectural. Nature des produits au choix du PROMOTEUR. *40*

Exécution des travaux au moment opportun de la saison. *40*

5.2.3 Arrosage *40*

Un point d'eau extérieur prévu par logement. *40*

5.3 ECLAIRAGE EXTERIEUR 40

Sans objet *40*

5.4 CLOTURES 40

5.4.1 Sur rue *40*

Sans objet. *40*

5.4.2 Avec les propriétés voisines *40*

Sans objet. *40*

5.5 RESEAUX DIVERS 40

5.5.1 Eau *40*

Branchement au réseau public par le service des eaux de la commune. *40*

5.5.2 Gaz *40*

Branchement au gaz naturel par le gestionnaire du réseau. *40*

5.5.3 Electricité (poste de transformation extérieur) *40*

Sans objet. *40*

5.5.4 Poste d'incendie, extincteurs. *40*

Sans objet *40*

5.5.5 Epuration des eaux. *40*

Sans objet. *40*

5.5.6 Télécommunications *41*

Réseaux téléphone et T.V. (cf. § 4.3). *41*

5.5.7 Drainage du terrain *41*

Non prévu. *41*

5.6 DIVERS 41

Mise en place d'une bande de propreté sur la périphérie de la façade, au niveau des surfaces non consolidées. Constituée de galets de Moselle, délimités par une bordure en béton. *41*

6. TERMES ET CONDITIONS 42

6.1 CONDITIONS GENERALES 42
Le PROMOTEUR désigne une ou plusieurs entreprises, afin d'exécuter les travaux décrits dans la présente notice. Il s'est entouré d'une maîtrise d'œuvre pour concevoir et suivre l'exécution du chantier. L'ACQUEREUR donne mandat exclusif au PROMOTEUR dans le choix des sous-traitants, des matériaux ou tout autre démarche nécessaire pour mener à bien le projet de construction. 42
L'immeuble est élaboré par un bureau d'architecture désigné en qualité d'auteur du projet. Des bureaux d'ingénieurs en stabilité et en génie technique intègrent la conception du projet. Un ou plusieurs bureaux de contrôle sont chargés de la vérification sur chantier, dans le cadre de la garantie décennale et, le cas échéant, de la réception des établissements classés. 42
Des fissures dues au retrait normal ou dilatations des matériaux mis en œuvre ne peuvent donner lieu de la part de l'ACQUEREUR à des contestations, ni à des dommages ou intérêts ou retenues ou retardements de paiements. Il en est de même pour toutes les nuances de teintes, d'aspect ou de formes du fait des matériaux naturels ou béton mis en œuvre. 42
En cas d'incohérence constatée entre les plans de vente et la notice descriptive, cette dernière fait foi. 42
Le PROMOTEUR accompagnera et conseillera l'ACQUEREUR dans le cadre de ses aménagements, en veillant au strict respect des normes et réglementations nationales en vigueur (permis de construire, performance énergétique, etc.). De même, il avertira l'ACQUEREUR de toute modification allant à l'encontre de ces principes, mais ne pourra être tenu responsable des non-conformités qui en découlent. L'ACQUEREUR ne pourra se prévaloir d'un quelconque dédommagement matériel ou financier et renonce expressément à engager toute poursuite à l'encontre du PROMOTEUR. 42
6.2 PERFORMANCE ENERGETIQUE 42
*Au niveau de la performance énergétique, l'immeuble d'habitation sera construit selon le standard **NZEB (Nearly Zero Energy Building = Bâtiment à énergie quasi-nulle)** selon le règlement Grand-Ducal modifié du 30 novembre 2007, concernant la performance énergétique des immeubles d'habitation. 42*
Afin de tester la perméabilité à l'air du volume chauffé et sanctionner ainsi la classe de performance énergétique visée, l'immeuble subira un test d'infiltrométrie (appelé également « Blower Door Test ») en fin de chantier. Ce test sera réalisé par le bureau de contrôle ou tout autre organisme tiers. 42
Compte tenu du niveau élevé d'étanchéité à l'air requis pour ce type de construction, il est précisé que l'ACQUEREUR et/ou la gérance devront assurer en permanence le bon fonctionnement des installations de ventilation mécanique contrôlée dont ils ont chacun la charge (remplacement des filtres, bonne circulation de l'air, nettoyage des bouches, etc.) ; et ce pour maintenir un niveau de qualité d'air suffisant, garantir la performance énergétique, éviter les phénomènes de condensation et l'apparition de moisissures..... 42
6.3 TOLERANCES DIMENSIONNELLES 43
En cas de différence observée entre les mesures indiquées sur les plans commerciaux et celles reprises sur les plans annexés à l'acte, seules ces dernières font foi. 43
Les côtes indiquées sur les plans correspondent au niveau de la structure brute non enduite, pour les parties réalisées en béton ou en maçonnerie. 43
L'ACQUEREUR devra effectuer la prise des mesures sur place, pour la commande de son mobilier et notamment la cuisine. Le PROMOTEUR ne pourra être tenu responsable en cas d'inobservation de ce principe. 43
Il est expressément convenu qu'une tolérance de surfaces et de cotes sont admises lors de l'exécution des travaux et que les différences en plus ou moins de 5 % par rapport aux longueurs et à la surface habitable totale vendue, ne pourront fonder de la part de l'ACQUEREUR aucune réclamation, ristourne, retard ou retenue de paiement. 43
6.4 ADAPTATION DU PROJET 43
Des adaptations pourront être apportées par le PROMOTEUR au projet en cours de planification (plans commerciaux) ou en phase d'exécution, sans accord de l'ACQUEREUR, dans les situations suivantes : 43
Contraintes techniques liées à la stabilité, à la performance énergétique, etc. ; 43

Impositions légales en vertu de nouvelles exigences applicables en la matière (p.ex. dans le domaine de la sécurité incendie, changement de cadre normatif, prescriptions urbanistiques, etc.) ; 43
Substitutions de matériaux proposés dans la présente notice, par des produits aux moins équivalents en termes de prix, de qualité, de performance, tout en garantissant les délais de livraison, pour autant que la conception générale de l'immeuble ne soit pas affectée. 43
Ces modifications n'engendreront aucune augmentation de prix pour l'ACQUEREUR. Celui-ci ne pourra d'ailleurs prétendre à aucune ristourne, rabais ou moins-value. 43
6.5 CHOIX ACQUEREURS ET MODIFICATIONS 44
Sur invitation écrite du PROMOTEUR ou du représentant qu'il aura désigné, l'ACQUEREUR devra effectuer ses choix à chaque étape de la construction, en accord avec la présente notice et suivant un planning à définir. 44
Un guide de personnalisation du logement sera remis à l'acquéreur au plus tard à la première réunion initiée par le PROMOTEUR. Ce document reprendra en détail le processus de personnalisation du logement, les dates jalons du planning, ainsi que les options supplémentaires envisageables (douche à « l'italienne », etc.). 44
Ci-dessous un aperçu des étapes clés de la construction : 44
Désignation des étapes 44
Délai maximal à compter de la date de notification (exprimé en jours calendaires) 44
1 44
Cloisonnement intérieur ; 44
30 44
2 44
Positions des alimentations et évacuation de la cuisine ; 44
30 44
3 44
Emplacement des corps de chauffe ; 44
15 44
4 44
Choix des équipements sanitaires ; 44
5 44
Emplacement des points lumineux, des interrupteurs et des prises électriques ; 44
6 44
Détermination et implantation des revêtements de sol et de la faïence murale ; 44
30 44
7 44
Choix des menuiseries intérieures ; 44
8 44
Choix de la couleur (le cas échéant). 44
Validation des plans et des devis « travaux modificatifs ». 44
8 44
L'ACQUEREUR est tenu d'effectuer ses choix auprès des entreprises sous-traitantes qui ont été désignées par le PROMOTEUR. 44
En particulier pour l'étape n°0 : l'ACQUEREUR a la possibilité d'adapter le positionnement des cloisons intérieures, à partir du moment où cela n'affecte ni la stabilité de l'immeuble, ni la structure, ni les gaines techniques ou de manière générale le cadastre vertical. 45
En particulier pour l'étape n°0 : il est rappelé que la cuisine reste à la charge de l'ACQUEREUR, qui devra fournir des plans techniques. La pose de la cuisine ne pourra se faire qu'après la remise de clés. 45
En particulier pour l'étape n°0 : l'ACQUEREUR est tenu de prévoir une réserve suffisante (au moins 7 % de chaque type de matériaux) et de la conserver, afin d'envisager toute réfection éventuelle future dans le

cadre de l'application de la garantie décennale. Faute de quoi le PROMOTEUR ne pourra être tenu responsable des différences de teinte ou d'aspect observés, voire même du changement de produits si la gamme était amenée à disparaître. 45
Est inclus dans le prix, une seule variante des positions susmentionnées (étapes n°1 à 8). Toute autre adaptation sera considérée comme une modification, telle que décrite ci-après. 45
Toute demande de modification doit être formulée exclusivement par courrier au PROMOTEUR ou à son représentant (à l'aide d'un formulaire préétabli), tout en respectant les délais indiqués précédemment. La demande de modification est sujette à acceptation par le PROMOTEUR et fera donc l'objet d'un avenant commun signé par les parties. 45
L'ACQUEREUR a la possibilité de retenir d'autres produits ou matériaux que ceux présentés dans la notice descriptive, mais uniquement sur la base des gammes présentées par les fournisseurs et à condition que cela n'affecte ni le planning général de livraison, ni la structure ou la stabilité de l'ouvrage. Ces adaptations ne peuvent porter que sur son logement, sans impact sur l'aspect extérieur de l'immeuble... 45
En revanche, l'ACQUEREUR n'est pas autorisé à retirer de la notice descriptive les prestations de base, pour en réclamer une moins-value et transférer ce budget vers un autre poste de travaux. 45
Le PROMOTEUR pourra donc refuser la demande de modification, si cela compromet l'état d'avancement du chantier. L'ACQUEREUR sera averti des répercussions éventuelles sur le délai d'achèvement de son bien. 45
L'ACQUEREUR s'engage à régler pour tout avenant modificatif : 45
1. Le coût de fourniture et pose des produits / matériaux, objets de la modification : montant à chiffrer ; 45
2 Les frais éventuels d'autres intervenants qui sont impactés par cette modification : montant à chiffrer, le cas échéant ; 45
3 Les frais de dossier du PROMOTEUR : 500 € HT pour une modification simple (sans recherche au niveau statique et des techniques) ou 1.000 € HT pour une modification complexe (avec recherche au niveau statique et des techniques) ; 45
4 Les honoraires de la maîtrise d'œuvre et frais d'assurance : majoration de 15 % du prix annoncé aux points 1 et 2 susmentionnés ; 45
5 La TVA applicable. 45
Sauf mention contraire expressément décrite dans la présente notice, aucun avenant modificatif ne pourra faire l'objet d'une moins-value, ristourne ou rabais. 46
6.6 MODALITES DE PAIEMENT 46
Les tranches de facturation sont établies sur base des conditions stipulées dans l'acte notarié. 46
Les factures des appels de fonds et celles en relation avec les modifications ACQUEREUR sont redevables respectivement à dix (10) jours et trente (30) jours à la date de notification. Passé ce délai, les sommes non payées porteront de plein droit des intérêts conventionnels, identiques au taux d'intérêt légal majoré de trois (3) points. Ces intérêts seront dus pour chaque mois entamé, sans qu'une autre mise en demeure de paiement ne soit nécessaire, l'ACQUEREUR en retard de payer étant censé être mis en demeure par le seul effet du présent contrat et de la susdite notification par lettre recommandée. Le tout sous réserve de tout autres droits du réservant, notamment au titre de dommages et intérêts pour préjudice subi par le non-paiement à l'échéance. 46
En outre, dans la mesure où les échéances de paiement sont dépassées de plus de trente (30) jours, le PROMOTEUR est de plein droit autorisé à arrêter les travaux de construction relatifs aux parties privatives. Dans ce cas, l'ACQUEREUR s'oblige à consentir sans retard au PROMOTEUR, soucieux de son propre intérêt et celui des autres propriétaires, une inscription hypothécaire sur la quote-part dans la construction en couverture de la partie du prix non encore payée. 46
Les frais étant à charge de l'ACQUEREUR défaillant, ainsi que tous frais supplémentaires (par exemple : garantie bancaire, intérêts de retard, reprise des travaux, délai supplémentaire, etc.). 46
6.7 REPARTITION DES CHARGES 46

A charge du PROMOTEUR : *46*
Frais de bornage du terrain ; *46*
Frais d'obtention du cadastre vertical ; *46*
Frais d'assurance TRC (Tous Risques Chantier) jusqu'à réception ou occupation de l'immeuble ; *46*
Frais d'assurance décennale ; *46*
Frais de garantie d'achèvement ; *46*
Consommations de chantier (eau et énergies) jusqu'au jour de la réception de l'immeuble, où un relevé des compteurs sera effectué ; *46*
Frais de nettoyage général de l'immeuble avant réception des parties privatives et communes (un nettoyage final et soigné reste à la charge de l'ACQUEREUR). *46*
A charge de l'ACQUEREUR : *46*
Taxes, participations et redevances liées à l'autorisation de construire ; *46*
Diverses taxes et impôts en lien direct ou indirect à l'achat du terrain ou du bien immobilier ; *46*
Frais et taxes de raccordements et abonnements aux différents concessionnaires (canalisation, eau, énergies, médias) ; *46*
Contrats de maintenance et frais d'entretien des installations techniques (appareils de levage, chauffage, équipements de sécurité, etc.) ; *46*
Contrats de maintenance et frais d'entretien des espaces communs (intérieurs et extérieurs), y compris les aménagements extérieurs ; *47*
Frais d'assurance contre l'incendie, la foudre, l'explosion et les dégâts des eaux ; *47*
Frais et honoraires relatifs en cas de changements réalisés dans les parties privatives ; *47*
Frais de nettoyage final et soigné. *47*
6.8 GARANTIE ET ASSURANCE 48
Une garantie d'achèvement est contractée par le PROMOTEUR telle que prévu à l'article 1601-5 du Code Civil. *48*
En ce qui concerne la garantie décennale, il est renvoyé aux dispositions contractuelles liant les parties. A défaut de dispositions contractuelles, le droit commun s'applique. *48*
En plus, cette responsabilité est couverte par un contrat d'assurance décennale souscrit auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Luxembourg. *48*
Dans ce cadre un bureau de contrôle sera chargé de la surveillance du chantier et du contrôle des plans techniques, pour la délivrance de la garantie. *48*
Réception de l'immeuble *48*
La réception entre parties a lieu sur invitation écrite du PROMOTEUR. Un procès-verbal officialise la réception du bien. Il est signé par les parties en présence. *48*
A la réception du bien, l'ACQUEREUR doit avoir versé le solde du prix de vente, du montant des éventuelles modifications, des frais et honoraires dus, faute de quoi le PROMOTEUR sera en droit de refuser la remise des clés. *48*
La jouissance exclusive des lieux est conférée à l'ACQUEREUR qu'au paiement intégral de toutes sommes dues. Par extension, l'accès au chantier ne sera autorisé qu'au jour de la remise des clés, sauf invitation explicite du PROMOTEUR ou de son représentant. *48*
Une fois la réception prononcée, l'ACQUEREUR sera libre de faire intervenir ses corps de métiers (p.ex. montage de la cuisine). *48*
Acceptation des conditions de la notice *48*
Le(s) soussigné(s) déclare(nt) avoir reçu un exemplaire de la présente notice, l'avoir lue et approuvée, et s'engage(nt) par sa (leurs) signature(s) à l'accepter et à la respecter. *48*
Fait en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct. *48*
Signée à _____, le _____ *48*
L'(les) ACQUEREUR(S) *48*
Le PROMOTEUR *48*

Note : chaque page est à parapher par l'(les) ACQUEREUR(S)..... 48

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouilles

Terrassement en grande masse des terres suivant les études du bureau d'ingénieur, jusqu'au niveau inférieur.
Evacuation des déblais vers des décharges agréées en fonction de la qualité de la terre extraite.
Conservation des terres arables en vue de leur réemploi sur site.

1.1.2 Fondations

Fondations en semelles filantes, radier ou pieux. Béton armé avec, si nécessaire, cuvelage étanche (membranes bitumineuses soudées à chaud ou béton étanche du type « weiße wanne ».
Selon le dimensionnement du bureau d'ingénieur statique et selon les recommandations de l'étude de sol (drainage au besoin).

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 Murs du sous-sol

1.2.1.1 Murs périphériques

- Voiles en béton armé coulés en place, éventuellement utilisation de prémurs en béton armé, maçonneries ou voile non armé, selon choix du constructeur et préconisations du bureau d'étude statique ;
- Les surfaces murales intérieures seront en béton brut de décoffrage.
- Finition extérieure :
  Pour la partie enterrée, soit en béton étanche, soit étanchéité contre terres à base de bitume, genre « Deitermann » type UDM – 2S ou bandes soudées à chaud ou équivalent. Protection de l'étanchéité : matelas drainant vertical, genre « platon » respectivement « PORDRAINPLATTEN » ou équivalent, suivant étude et nécessités technique. Isolant thermique suivant concept et calcul énergétique.

1.2.1.2 Murs de refends

En béton armée ou en bloc béton, piliers et poutres, selon le dimensionnement du bureau d'étude statique et en accord avec les prescriptions ITM et du service incendie de la commune.

1.2.2 Murs de façade (aux divers niveaux)

- Partie courante : en béton armé (coulé en place ou éléments préfabriqués selon choix constructeur) ou en bloc de béton, d'une épaisseur minimale de 24cm, suivant plans et dimensionnement du bureau d'étude statique ;
- Isolation thermique : façade isolante, type, répartition et épaisseurs définies par le calcul sur la performance énergétique (CPE) établi par le bureau d'études techniques ;
- Revêtements extérieurs : enduit minéral, défini par le concept architectural (aspects et teintes au choix du PROMOTEUR) ;
- Enduits intérieurs : enduit au plâtre ou enduit ciment dans les zones humides (salles de bains et de douche). Les enduits au plâtre seront revêtus d'une fibre à peindre lisse et les coins vifs seront protégés par des baguettes métalliques galvanisées. Les enduits de ciment recevront une faïence murale ou un enduit de finition procurant une surface dite « prête à peindre ». Les raccords des murs aux plafonds seront en équerre. Les coins saillants de la faïence seront protégés par des baguettes en PVC type Schlüter Rondec ou similaire et équivalent. Baguette d'angle acier pour la faïence.

1.2.3 Murs pignons

Cf. § 1.2.2.

1.2.4 Murs mitoyens

Murs et cloisons mitoyens intérieurs

Construction : voiles en béton armé et/ou pré-murs et/ou briques de ciment et/ou blocs de béton lourd, cloisons en briques de ciment de 11,5cm, ou blocs de béton ou carreau plâtres, suivant nécessités statiques, plans d'architectes, exigences acoustiques et indications de l'ingénieur.

1.2.5 Murs extérieurs divers (loggias, …)

Cf. § 1.2.2

1.2.6 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Les murs porteurs seront réalisés en béton armé ou maçonnerie, d'une épaisseur minimale de 24 cm, avec piliers et poutres le cas échéant, selon plans et dimensionnement du bureau d'étude statique, exigences acoustiques et de protection incendie.

Les enduits intérieurs seront identiques à la description du § 1.2.2

1.2.7 Murs ou cloisons séparatifs

- Entre locaux séparatifs contigus (entre deux lots privatifs) : murs réalisés en béton armé ou maçonnerie pleine, d'une épaisseur minimale de 24 cm, selon plans et dimensionnement du bureau d'étude statique, exigences acoustiques et de protection incendie.
  Les enduits intérieurs seront identiques au §1.2.2;
- Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et locaux divers) : idem.
- Fermeture des gaines techniques à l'intérieur des logements : maçonnerie pleine, d'une épaisseur de 11,5 cm, selon plans, exigences acoustiques et de protection incendie. Les enduits intérieurs seront identiques au § 1.2.2

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Planchers sur étage courant

- Structure portante assurée par une dalle en béton armé ou éventuellement une prédalle, d'une épaisseur minimale de 20 cm dans les parties privatives et 15 cm dans les parties communes, selon plans et dimensionnement du bureau d'étude statique, exigences acoustiques et de protection incendie.
- Aspect de surface inférieur : enduit au plâtre et mise en peinture (cf. § 2.8.2) ;
- Aspect de surface supérieur : dalle recouverte d'une préchape d'enrobage des techniques, d'un isolant acoustique (aux bruits de choc), d'une chape de finition et d'un revêtement de sol (cf. § 2.1).

1.3.2 Plancher sous terrasse ou balcon

- Structure portante assurée par une dalle en béton armé en pente ou éventuellement une prédalle, d'une épaisseur minimale de 20 cm au point haut peut être réduit pour dallage et balcons architectonique, selon plans et dimensionnement du bureau d'étude statique, exigences acoustiques et de protection incendie.
- Aspect de surface inférieur : enduit au plâtre et mise en peinture (cf. § 2.8.2.3) pour les zones intérieures et pour les zones extérieures finition en béton apparent ou crépi, au choix du PROMOTEUR, selon le concept architectural ;

- Aspect de surface supérieur :
  - Au dernier étage : dalle en pente, recouverte d'un pare-vapeur, d'une isolation thermique rigide, d'un complexe d'étanchéité et d'un matelas de protection, sur lequel viendront reposer les plots supportant le revêtement de finition (description du revêtement final au § 2.1.4) ;
  - Aux autres niveaux :
    - Soit dalle en pente, recouverte d'une étanchéité, d'un matelas de protection, sur lequel viendront reposer les plots supportant le revêtement de finition (description du revêtement final au § 2.1.4)
    - Soit en béton architectonique, l'étanchéité est assurée par le béton (description du revêtement final au § 2.1.4)

Les épaisseurs d'isolation thermique sont définies par le calcul sur la performance énergétique (CPE), établi par le bureau d'études techniques.

1.3.3 Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés

Cf. § 1.3.1

1.3.4 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

- Structure portante assurée par une dalle en béton armé ou éventuellement une prédalle, d'une épaisseur minimale de 20 cm, selon plans et dimensionnement du bureau d'étude statique, exigences acoustiques et de protection incendie.
- Aspect de surface inférieur : isolation thermique nue, collée et chevillée ;
- Aspect de surface supérieur : dalle recouverte d'une préchape d'enrobage des techniques, d'un isolant thermique (+ relevé acoustique contre les bruits de choc), d'une chape de finition et d'un revêtement de sol (cf. §§ 2.1et 4.2.1).

Epaisseur et type d'isolation thermique définies par le calcul sur la performance énergétique (CPE), établi par le bureau d'études techniques.

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 Entre pièces principales

Pour les parties non porteuses, la séparation à l'intérieur des logements est assurée par des cloisons en maçonnerie creuse de 11,5 cm, recouvertes d'un enduit au plâtre ou enduit ciment dans les zones humides (cf. § 1.2.2).

1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service

Cf. § 1.4.1

1.5 ESCALIERS

1.5.1 Escaliers

Structure des escaliers en béton armé (coulé en place ou préfabriqué selon choix constructeur), selon plans et dimensionnement du bureau d'étude statique. Les enduits intérieurs seront identiques au § 1.2.2
Revêtement cf. §2.1.3

1.5.2 Escaliers de secours

Sans objet.

1.6 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1 Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Sans objet.

1.6.2 Conduits de ventilation

Ventilation des logements de type individuel, constituée de conduits souples annelés (lisse à l'intérieur), en matériaux synthétique PEHD. Ces conduits seront encastrés en dalle ou en faux-plafond si nécessaire techniquement. Selon le dimensionnement du bureau d'études techniques.

1.6.3 Conduits d'air frais

Prise d'air et rejet d'air du type collectif en toiture de l'immeuble. Conduits spiralés en acier galvanisé comportant une isolation thermique et phonique. Ces conduits seront disposés en gaine technique. Selon préconisations du bureau d'études techniques.

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Evacuation des eaux de toiture placées en gaines techniques ou apparent en façade.

Evacuation des eaux de pluie des terrasses / loggias / balcons en apparent le long de la façade.

Type de produits en gaine technique ou en encastré : via des conduits acoustiques en PEHD (type Geberit® Silent dB ou équivalent et similaire) ou PP (type Skolan ® dB ou équivalent et similaire), isolés thermiquement contre la condensation. En apparent : via des conduits en zinc.

Diamètre des conduits et épaisseurs d'isolation selon dimensionnement du bureau d'étude techniques.

1.7.2 Chutes d'eaux usées

Descentes d'eaux usées placées en gaine technique et tuyaux en PEHD (type Geberit® Silent DB ou équivalent et similaire) ou PP (type Skolan® DB ou équivalent et similaire).

Isolation anti-condensation de la ventilation de chute (ventilation primaire) sur le premier mètre par rapport au niveau d'isolation de la toiture.

Diamètre des conduits et épaisseurs d'isolation selon dimensionnement du bureau d'étude techniques.

1.7.3 Canalisations en sous-sol

Réseaux enterrés en PE-HD ou PP-HT, selon préconisations du bureau d'études techniques.

1.7.4 Branchement aux égouts

Selon prescriptions du service technique de la commune. Relevage des eaux au besoin.

1.8 TOITURES

1.8.1 Charpente, couverture et accessoires

CHARPENTE : Charpente traditionnelle en bois massif et/ou lamellé-collé avec couverture zinc

1.8.2 Etanchéité et accessoires

Cf. § 1.8.1.

1.8.3 Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Extraction des ventilation des logements, ventilation des gaines ascenseurs, ventilation de chute des eaux usées (ventilation primaire), extraction d'air des locaux techniques et des caves, équipées en toiture d'un chapeau en zinc ou en matière synthétique. Au choix du PROMOTEUR.

2. EQUIPEMENTS DES DIFFERENTES PIECES

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 Complexe de sol

Pré-chape d'épaisseur 5 à 10 cm suivant les cas, isolation acoustique d'épaisseur 1 cm environ et chape ciment armée talochée d'environ 6 à 7 cm d'épaisseur destinée à recevoir le revêtement final prévu. Isolation thermique intégrée suivant calcul et concept énergétique. Chauffage au sol à jouter dans le complexe, 3cm.

2.1.2 Entrée, living, salle à manger, chambres, bains, wc, cuisine, débarras, dégagement et hobby

- Carrelage, pierre naturelle ou parquet : au choix du client jusqu'à une valeur de 70,00 € HT/m2 hors TVA pour la valeur matérielle. Pose droite, rectifié, format maximum 60x60 cm collé sur chape de finition.

- Plinthes : assorties ou coupées (hors carrelage) jusqu'à une valeur de 12,00 € HT/ml hors TVA pour la valeur matériel (pas de plinthes prévues en cas de carrelage mural).

2.1.3 Escaliers (Structure béton armé)

- Carrelage, pierre naturelle ou parquet : au choix du client jusqu'à une valeur de 70,00 € HT/ml hors TVA pour la valeur matériel (y compris nez anti-dérapant). Pose droite, rectifié, format maximum 60x60 cm collé sur chape de finition.

- Plinthes : assorties ou coupées (hors carrelage) jusqu'à une valeur de 20,00 € HT/ml hors TVA pour la valeur matérielle (pas de plinthes prévues en cas de carrelage mural).

  Finition de la face inférieure ; enduit au plâtre

2.1.4 Terrasses

Support en béton brut, éventuellement chape lissée ou autre suivant contrainte technique, isolation thermique éventuelle suivant calcul et concept énergétique, système d'étanchéité de bonne qualité, revêtement extérieur en dallage sur plots ou en bois, nature des matériaux, format et teinte au choix de l'architecte et du promoteur, plinthes assorties suivant nécessité technique.

2.2 REVETEMENTS MURAUX

Murs et cloisons

Enduit au plâtre (sauf salle de bains), avec revêtement mural de type « VARIOFLIES » ou similaire au choix de l'acquéreur dans la collection proposée par le promoteur et deux couches de peinture latex mat, teinte claire (facteur de luminosité compris entre 100 et 50) au choix de l'acquéreur.

- **Salle de bains**

Carrelage mural collé sur enduit au mortier de ciment ou similaire et équivalent (Pose droite, rectifié, format maximum 30x60 cm, collé sur enduit de ciment), sur, sur la hauteur des salles de bain autour de la baignoire, sur SANBLOC et sur parois verticales dans les douches, au choix du client jusqu'à une valeur de 50,00 € HT/m2 hors TVA pour la valeur matérielle.
Sont compris dans le prix de base, les travaux d'encastrement (deux côtés maximum) pour les baignoires et/ou récepteurs de douches et « SANBLOCS » ou autre bloc équivalent et similaire, prévus aux plans.

- **WC**

Carrelage mural idem salles de bains collé sur enduit au plâtre, sur « SANBLOC » ou autre bloc équivalent et similaire.

2.3 PLAFONDS

Entrée, living, salle à manger, chambres, bains, wc, cuisine, débarras, dégagement et hobby

Enduit au plâtre sur la dalle en béton, puis peinture latex mat de teinte claire (facteur de luminosité compris entre 100 et 50) au choix de l'acquéreur.

Faux-plafonds et/ou caissons en plaques de plâtre localement sur zones spécifiques suivant nécessités techniques, puis peinture latex mat de teinte claire (facteur de luminosité compris entre 100 et 50) au choix de l'acquéreur.

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

Fenêtres et portes fenêtres

En PVC ou Aluminium ou autre suivant contraintes techniques et au choix de l'architecte et du promoteur. Vantaux fixes ou à ouvrant simple ou oscillo-battant ou abattants.
Quincaillerie de première qualité.
Montage étanche à l'air, prévu pour les dormants des châssis.
Triple vitrage clair suivant exigence du coefficient isolant demandé par l'étude et le concept énergétique.
Possibilité de vitrage sécurisé (type anti-infraction) et quincaillerie de sécurité selon possibilité technique, sur demande de l'acquéreur moyennant supplément de prix.
Le promoteur se réserve expressément le droit de modifier par rapport aux plans de vente, sur proposition de l'architecte ou suivant contraintes techniques et/ou administratives, le nombre et/ou le type de vantaux et/ou leur sens d'ouverture.
Ni la nature (fenêtre, porte-fenêtre, châssis fixe), ni la division du châssis, ni le type ne peuvent être modifiées par l'acquéreur.

Les tablettes de fenêtres extérieures sont en aluminium thermolaqué et en accord avec la teinte des châssis de fenêtres.

Porte d'entrée maisons

En aluminium thermolaqué, vitrée (avec vitrage isolant sécurisé), avec poignée antipanique et serrure 5 points, et gâche électrique intégrée pour ouverture à distance à partir de l'entrée moyennant supplément de prix.

Porte de garage « Accès parking en sous-sol »

Porte sectionnelle type « HÖRMANN » ou similaire et équivalent, à double paroi isolée, et/ou ajourée suivant concept de ventilation du parking en sous-sol. Ouverture par moteur commandé à distance et contact manuel avec corde tirette à l'intérieur. Une commande à distance individuelle est prévue par emplacement. Sur demande, des commandes supplémentaires pourront être fournies par la firme chargée de l'exécution, moyennant supplément de prix.

2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE EXTERIEURES

Volets roulants pour occultation.
Les fenêtres et portes fenêtres des locaux Livings, salle à manger, chambres, cuisine, salles de bains et Hobby (hormis fenêtres ou portes-fenêtres non rectangulaires ou de grande largeur ou autre contrainte technique ne permettant pas l'installation d'un caisson) sont équipées de volets roulants à manœuvre électrique avec un interrupteur par volet ou groupe de volets fonctionnant sur un seul axe. Possibilité d'installation d'un interrupteur central pour la manœuvre simultanée de tous les volets moyennant supplément de prix.
Les volets roulants sont en PVC ou Aluminium ou autre, suivant choix de l'architecte et du promoteur.
Caissons à volets préfabriqués, isolés suivant calcul des ponts thermiques.

2.6 MENUISERIE INTERIEURE

2.6.1 Huisseries et bâtis

- **Sous-sol**

Chambranles métalliques ou en bois prépeints ou autres suivant choix de l'architecte et du promoteur, et selon nécessité technique.

- **Rez-de-chaussée et étages**

Chambranles en bois, idem portes.

2.6.2 Portes intérieures

Portes des caves, des locaux techniques et accès parking en sous-sol :

- **Caves**

Portes métalliques ou *en bois prépeintes* ou autres au choix de l'architecte et du promoteur, suivant nécessité technique (vide sous portes env.1,5 cm).
Quincaillerie : poignée de qualité en nylon ou aluminium ou autre au choix de l'architecte et du promoteur, serrure à cylindre faisant partie du système de fermeture centralisé.

- **Locaux techniques et accès parking**

Portes métalliques ou en bois prépeintes ou autres au choix de l'architecte et du promoteur, suivant nécessité technique, coupe-feu suivant prescriptions en vigueur au moment de l'obtention de l'autorisation de bâtir.

Portes intérieures des maisons pour niveaux hors-sol :

- **Rez-de-chaussée et étages** :

Portes en panneaux compacts « RÖHRENSPAN » ou similaire et équivalent, hauteur 2,12 m, finition au choix du client au prix hors TVA de 500,00 € HT/pce pour la simple porte (suivant

plans) et de 700,00 € HT/pce pour la double porte (suivant plans) et de 1.550,00 € HT/pce pour la porte coulissante inclus élément d'encastrement mural (suivant plans) [comprenant la porte, le chambranle et la pose de l'ensemble] et de 915,00 € HT/pce pour la porte coulissante sur mur.

La poignée est prévue au prix hors TVA de 51,00 € HT/paire.

Les portes sont équipées d'une serrure à simple pêne fournie avec une clef, deux paumelles par porte (à l'exception des portes coulissantes).

2.6.3 Impostes en menuiseries

Néant.

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

Garde-corps intérieurs : en tubes et barres d'acier- finition ; deux couches de peinture émail (y compris antirouille) ou partiellement en inox, au choix de l'architecte et du promoteur.

Garde-corps extérieurs : en verre, en tubes et barres d'acier inox et/ou galvanisé (sans peinture) ou métallisé avec mise en peinture, au choix de l'architecte et du promoteur. Les formes, la nature des garde-corps et les couleurs des plans et vues de la présente brochure ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuelles.

2.8 PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

2.8.1 Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1 Sur menuiseries

Suivant choix architecte.

2.8.1.2 Sur fermeture et protections

Suivant choix architecte.

2.8.1.3 Sur serrurerie

Suivant choix architecte.

2.8.1.4 Sur enduits, habillages en bois, staffs ou autres, murs et plafonds des loggias, sous-face et rives de balcons

Suivant choix architecte.

2.8.2 Peintures intérieures

2.8.2.1 Sur menuiseries

Sans objet.

2.8.2.2 Sur murs

Peinture latex lessivable en deux couches de couleur claire, sur fibre à peindre lisse, type Variovlies® ou similaire et équivalent (cf. §1.2.2). Teinte au choix de l'ACQUEREUR, dans la gamme du PROMOTEUR.

2.8.2.3 Sur plafonds

Peinture latex de couleur blanc, en deux couches.

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

Le cas échéant, les tuyauteries apparentes recevront 2 couches de laque adaptée.

2.8.3 Papiers peints

Sans objet.

2.8.4 Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc.)

Sans objet.

2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1 Equipements ménagers

2.9.1.1 Bloc évier, robinetterie

Les éléments de cuisine ne sont pas inclus, tel que l'évier, le mobilier, l'électroménager, la hotte, etc. A fournir par l'ACQUEREUR. Pose après la livraison du logement.

L'alimentation en eau chaude et froide ainsi que le raccord pour le tuyau de décharge seront toutefois réalisés en attente, sur base des plans de cuisine transmis par l'ACQUEREUR.

2.9.1.2 Appareils et mobilier

Cf. § 2.9.1.1

2.9.1.3 Evacuation des déchets

Sans objet.

2.9.1.4 Armoire sèche-linge

Sans objet.

2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie

2.9.2.1 Distribution d'eau froide et comptage

Tuyauteries en acier inoxydable, polyéthylène ou matière composite, selon les recommandations du bureau d'études techniques. Les conduites seront munies d'une isolation pour éviter les risques de condensation et de fissuration, limiter les nuisances sonores.

Comptage individuel pour chaque maison, installé en local technique en sous-sol suivant prescriptions du fournisseur d'eau potable.

2.9.2.2 Distribution d'eau chaude et comptage

Cf. § 2.9.2.1

2.9.2.3 Production et distribution d'eau chaude individuelle

Sans objet, sauf contrainte technique selon les préconisations du bureau d'études techniques.

2.9.2.4 Evacuations

Tuyaux de décharge en PE-HD ou PP-HT. Raccordement des équipements sanitaires aux chutes d'eaux usées au moyen de tuyaux en matière synthétique. Diamètre des conduits selon dimensionnement du bureau d'étude techniques.

2.9.2.5 Distribution du gaz

Sans objet.

2.9.2.6 Branchements en attente

- Evier cuisine : égout, eau froide et eau chaude ;
- Lave-vaisselle : égout et eau froide.

Les plans des cuisines sont à fournir par l'ACQUEREUR au plus tôt afin de bien prendre en considération les différents encastrements et les réseaux. A défaut, ce sont les emplacements techniquement reconnus les plus simples que les corps de métiers utiliseront sans autre mise en demeure et, bien entendu, en se référant au présent descriptive.

2.9.2.7 Appareils sanitaires

Sont de type standard, de marque Villeroy & Boch et de coloris blanc. Les équipements dans les maisons sont les suivants (nature et nombre d'appareils suivant les plans d'architecte) :

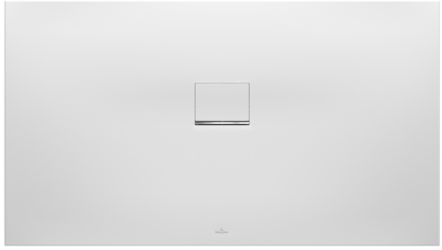
BAIGNOIRE
Marque : Villeroy & Bosch ou similaire et équivalent
Série : O.novo (acrylique)
Réf. produit : UBA180CAS2V01
Dimension (cm) : 180/80
Coloris : blanc

MITIGEUR BAINS
Marque : Grohe ou similaire et équivalent
Série : Essence bain/douche avec douche à main
Réf. produit : 33628001
Coloris : chromé

MEUBLE VASQUE
Marque : Villeroy & Bosch ou similaire et équivalent
Série : Architectura
Réf. produit : S00204VS01
Dimension (cm) : 120/53,2/47
Coloris : blanc

MITIGEUR LAVABO
Marque : Grohe ou similaire et équivalent
Série : Essence
Réf. produit : 23379001
Coloris : chromé
Avec siphon bouteille (28912000) et garniture de vidage

RECEVEUR DE DOUCHE ENCASTRE
Marque : Villeroy & Bosch ou similaire et équivalent
Série : Squaro Infinity
Réf. produit : UDQ1680SQI2V41
Dimension (cm) : 160/80/4
Coloris : blanc



CABINE DE DOUCHE
Marque : SanSwiss ou similaire et équivalent
Série : Cadura
Réf. produit : CADURA CAS2
Dimension (cm) : 90/90
Coloris : poli-brillant ou argent mat

ENSEMBLE DOUCHET ET FLEXIBLE
Marque : Grohe ou similaire et équivalent
Série : Euphoria Cosmopolitan Stick
Réf. produit : 27368000
Coloris : chromé

MITIGEUR DOUCHE
Marque : Grohe ou similaire et équivalent
Série : Essence
Réf. produit : 33636001
Coloris : chromé

(Photos non contractuelles)

W.C. SUSPENDU
Marque : Villeroy & Bosch ou similaire et équivalent
Série : Architectura
Réf. produit : 56841001 + 98M9C101
+ plaques de chasse Geberit Sigma 01 ou similaire et équivalent
Coloris : blanc

LAVE-MAINS
Marque : Villeroy & Bosch ou similaire et équivalent
Série : Architectura
Réf. produit : 43733601
Dimension (cm) : 36/26
Coloris : blanc

MITIGEUR LAVE-MAINS
Marque : Grohe ou similaire et équivalent
Série : Essence
Réf. produit : 23379001
Coloris : chromé
Avec siphon bouteille (28912000) et garniture de vidage

(Photos non contractuelles)

Le nombre d'appareils sanitaires est défini suivant illustration dans les plans de vente.

De base, les miroirs et meubles sanitaires ne sont pas fournis.

L'(les) ACQUEREUR(S) est (sont) invité(s) par écrit, afin d'effectuer ses (leurs) choix auprès du fournisseur défini par le PROMOTEUR. Dans le cas où il(s) envisagerai(en)t de choisir d'autres modèles, un décompte en moins et plus-value sera établi (cf. § 6.5).

2.9.2.8 Accessoires divers

Les accessoires ne sont pas fournis en base par le PROMOTEUR (porte-serviettes, brosse de WC, porte papier, etc.). La fourniture et la pose d'accessoires est envisageable, mais devra se faire en concertation avec le PROMOTEUR ou son représentant et fera l'objet d'un décompte en plus-value (cf. § 6.4).

2.9.3 Equipements électrique

2.9.3.1 Type d'installation

Les installations électriques répondront aux exigences et prescriptions de la compagnie distributrice qui en fera la réception. Une boîte à coupe-circuit privative (sous-distribution) sera installée par exemple dans l'entrée de chaque maison.

Installation des gaines et câbles, encastrée pour les niveaux habitables (Rez-de-chaussée, étage +1 et étage +2), et apparente pour le sous-sol.

Les taxes et frais de raccordement privatif au réseau électrique sont à charge de l'acquéreur même si ces travaux sont exécutés par l'électricien mandaté par le promoteur et que ce dernier doit en faire l'avance.

2.9.3.2 Puissance à desservir :

Courant triphasé 230/400 V, installation encastrée sauf au sous-sol. Mise à la terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre équipotentielle. Puissance min. 40 A par maison.

Comptage

Tableau(x) à compteurs suivant normes en vigueur et prescriptions de la compagnie distributrice, installé(s) dans le local raccordements en sous-sol (local commun). Un emplacement compteur individuel par lot.

2.9.3.3 Equipements spécifiques de chaque pièce des parties habitables (Rez-de-chaussée, étage +1 et étage +2) :

Prises de courant et interrupteurs de type ou équivalent et similaire.

Selon plan de vente :

Entrées :

1 vidéo-parlophone, commande d'ouverture porte avec gâche électrique installée dans porte d'entrée moyennant supplément de prix,
1 allumage à deux directions avec 2 points lumineux et/ou spots encastrés,
2 prises de courant 230V,
1 tableau de sous-distribution avec fusibles automatiques pour les circuits électriques de la maison,
1 tableau de sous distribution multimédia apte à recevoir les câblages poste (téléphone, internet) et antenne collective.

Livings-Salle à manger :

2 points lumineux pour plafonnier ou appliques et/ou spots encastrés branchés séparément moyennant un interrupteur en série,
5 prises de courant 230 V,
1 prise téléphone,
1 emplacement antenne (tube d'attente vide),
1 prise multimédia,
1 thermostat d'ambiance du chauffage,
1 interrupteur pour commande éclairage extérieur.

Cuisines :

2 points lumineux pour plafonnier ou appliques et/ou spots encastrés branchés séparément moyennant un interrupteur en série,
2 doubles prises de courant 230 V,
2 simples prises de courant 230V,
1 prise de courant triphasé pour cuisinière électrique 400 V,
1 prise de courant pour lave-vaisselle 230 V,

1 prise de courant pour frigo 230 V,
1 thermostat d'ambiance du chauffage.

Chambres à coucher double :

1 allumage à trois directions (porte et des deux côtés du lit) avec 1 point lumineux et/ou spots encastrés,
3 doubles prises de courant 230 V,
1 prise multimédia,
1 emplacement antenne (tube d'attente vide),
1 thermostat d'ambiance du chauffage.

Chambres à coucher simple :

1 allumage à deux directions avec 1 point lumineux et/ou spots encastrés,
3 doubles prises de courant 230 V,
1 prise multimédia,
1 emplacement antenne (tube d'attente vide),
1 thermostat d'ambiance du chauffage.

Hobby :

2 points lumineux pour plafonnier ou appliques et/ou spots encastrés branchés séparément moyennant un interrupteur en série,
3 doubles prises de courant 230 V,
1 simple prise de courant 230 V,
1 prise multimédia,
1 emplacement antenne (tube d'attente vide),
1 thermostat d'ambiance du chauffage,
1 interrupteur pour commande de l'éclairage extérieur.

Salle de bains :

1 allumage avec interrupteur en série pour 2 points lumineux et/ou spots encastrés,
2 prises de courant 230 V,
1 alimentation électrique pour bandeau lumineux,
1 alimentation électrique pour sèche-serviettes électrique.

Salle de douches :

1 allumage avec interrupteur en série pour 2 points lumineux et/ou spots encastrés,
2 doubles prises de courant 230 V,
1 alimentation électrique pour bandeau lumineux,
1 alimentation électrique pour sèche-serviettes électrique.

WC séparés :

1 allumage avec 1 point lumineux (allumage plafonnier et/ou spots encastrés).

Débarras :

1 point lumineux (allumage plafonnier et/ou spots encastrés),
1 prise de courant 230 V.

Escaliers :

6 points lumineux et/ou spots encastrés.

Terrasses :

1 prise de courant 230 V étanche,

1 point lumineux (ou 2, en fonction de la taille du balcon) avec hublot (au choix de l'architecte et du promoteur) sur interrupteur.

Garages et/ou parking :

Points lumineux, inclus réglettes LED suivant étude technique, commande sur minuterie et/ou détecteur de mouvement (installation apparente).

5 prises de courant 230 V,
1 tableau de sous distribution avec fusibles automatiques pour les circuits électriques de la maison,
1 tableau de sous distribution multimédia apte à recevoir les câblages poste (téléphone, internet) et antenne collective

2.9.3.4 Equipements spécifiques des locaux en sous-sol :

Caves :

1 point lumineux (plafond) simple allumage, hublot inclus,
1 prise de courant 230 V.

Locaux techniques :

1 point lumineux (plafond) simple allumage, hublot ou réglette LED inclus,
2 prises de courant 230 V.

Locaux divers :

1 point lumineux (plafond) simple allumage, hublot ou réglette LED inclus,
1 prise de courant 230 V.

Les prises de courant et interrupteurs sont de type JUNG A 500 blanc standard ou équivalent ou similaire.

(photo non contractuelle)

2.9.4 Chauffage, cheminées, ventilations

2.9.4.1 Type d'installation

Chauffage

Tuyaux de distribution du chauffage en acier, polyéthylène ou matière composite, selon les recommandations du bureau d'études techniques. Les conduites sont munies d'une isolation pour limiter les déperditions thermiques et les nuisances sonores.

Epaisseur d'isolation thermique des conduites déterminée en fonction de leur section et de leur implantation.

Pose en apparent en gaine technique commune et distribution vers les logements noyée dans les préchapes, respectivement encastrés dans les murs ou parois.

Ventilation

Ventilation mécanique contrôlée dans chaque unité de logement, assurant le renouvellement de l'air hygiénique dans les différentes pièces. Réseau de distribution constitué de conduits spiralés en acier galvanisé et/ou en PEHD. Les conduits seront disposés en dalle béton, faux-plafonds ou soffites, selon le dimensionnement du bureau d'études techniques.

2.9.4.2 Températures garanties dans les diverses pièces par température minima extérieure de -12°C

En période de chauffe, températures assurées selon DIN EN 12831, en conformité avec le minimum local de température extérieure de -12°C à Luxembourg :

- Séjour / SAM : 20ºC ;
- Cuisine : 20°C ;
- Chambre(s) : 20ºC ;
- Salle de bain / de douche : 24ºC.

2.9.4.3 Appareils d'émission de chaleur

Plancher chauffant à eau-chaude dans toutes les pièces chauffées. Un radiateur de type sèche-serviette est prévu par salle de bains/douches.

RADIATEUR SECHE-SERVIETTE (salle de bains / douche)
Marque : RADSON ou similaire et équivalent
Série : Flores T – version eau chaude turbo
Puissance : adaptée en fonction des caractéristiques des pièces
Coloris : blanc

(Photos non contractuelles)

2.9.4.4 Conduits de fumée

Sans objet.

2.9.4.5 Conduits et prises de ventilation

Cf. §1.6.2.

Le renouvellement de l'air hygiénique est assuré en pulsant l'air neuf et traité (filtré et préchauffé en hiver à l'aide de l'échangeur de chaleur) dans les pièces nobles (séjour, chambre, etc.) et en reprenant l'air vicié dans les pièces humides (cuisine, salles de bains / douche, W.C., etc.). L'implantation des bouches est définie par le bureau d'études techniques et ne peut être modifiée par l'ACQUEREUR.

L'installation de ventilation n'est pas dimensionnée pour accueillir une buanderie à l'intérieur du logement (machine à laver ou sèche-linge). Le cas échéant, une étude spécifique devra être menée par le bureau d'études techniques, après que le PROMOTEUR ait donné son accord.

Les bouches de pulsion et de reprise sont placées au niveau des plafonds, faux-plafonds ou soffites. Le produit (teinte, qualité et aspect) est laissé au choix du PROMOTEUR.

Il est rappelé que la hotte de cuisine reste à la charge de l'ACQUEREUR. Celle-ci doit être impérativement à recyclage (charbon actif), pour ne pas perturber le fonctionnement de la ventilation mécanique contrôlée du logement.

2.9.4.6 Conduits et prises d'air frais

Cf. §1.6.2

2.9.5 Equipement intérieur des placards et pièces de rangement

2.9.5.1 Placards

Cf. §2.6.3

2.9.5.2 Pièces de rangement

Sans objet

2.9.6 Equipements de télécommunications

2.9.6.1 Radio T.V.

Tube précâblé pour câble coaxial dans le séjour et chambre(s) (cf. 2.9.3.3).

2.9.6.2 Téléphone

Tube précâblé type data cat.7 pour séjour et chambre(s) (cf. § 2.9.3.3).

2.9.6.3 Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble

Vidéo-parlophone (cf. § 2.9.3.3).

3. ANNEXES .

3.1 BOX ET GARAGE

Dimensions des emplacements de stationnement selon plans de vente.

3.1.1 Murs ou cloisons

Murs réalisés en béton armé ou maçonnerie, d'une épaisseur minimale de 11,5 cm, selon plans et dimensionnement du bureau d'étude statique. La maçonnerie apparente des garages est rejointoyée avec mise en peinture de couleur blanc. Le cas échéant, les panneaux d'isolation sont soit doublés d'une plaque de plâtre hydrofuge rejointoyée (niveau de finition Q3), soit revêtus d'un enduit minéral avec mise en peinture de couleur blanc.

3.1.2 Plafonds

Dalle béton brut ou prédalle ou hourdis ou bac acier, selon préconisations du bureau d'étude statique. Le cas échéant, les panneaux d'isolation sont soit doublés d'une plaque de plâtre hydrofuge rejointoyée (niveau de finition Q3), soit revêtus d'un enduit minéral, avec mise en peinture de couleur blanc.

3.1.3 Sols

Structure portante assurée par une dalle en béton armé ou éventuellement une prédalle, un plancher sur hourdis ou radier, suivant le système de fondation (cf. § 1.1.2) selon plans et dimensionnement du bureau d'étude statique.

Revêtement de sol au choix de l'ACQUEREUR sur base d'échantillons proposés par le PROMOTEUR (carrelage) : budget alloué pour fourniture du revêtement, selon la liste de prix du fournisseur. Budget alloué pour plinthes assorties selon la liste de prix du fournisseur : 4,00 €/ml HTVA.
Porte d'accès
L'accès des véhicules au garage se fait via une porte sectionnelle motorisée électrique, composée de panneaux en aluminium et isolée thermiquement. Teinte et aspect au choix du PROMOTEUR, selon le concept architectural retenu. Commande de l'ouverture par télécommande (deux télécommandes fournies).

La porte de liaison intérieure, entre la surface habitable et le garage est isolée thermiquement et étanche à l'air (équipée d'un seuil de joint rétractable). Caractéristiques esthétiques conforment aux prestations de base (cf. §2.6.2).

Performances définies par le calcul sur la performance énergétique (CPE) établi par le bureau d'études techniques. Fermeture 3 points pour le garage.

3.1.4 Ventilation

Sans objet.

3.1.5 Equipement électrique

Cf. § 2.9.3

3.1.6 Parkings, extérieurs

Sans objet.

4. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

4.1 ASCENSEURS ET MONTE-CHARGE

Sans objet

4.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

4.2.1 Equipement thermique de chauffage

4.2.1.1 Production de chaleur

Production de chaleur réalisée à l'aide d'une pompe à chaleur. Le dimensionnement de l'installation est réalisé par le bureau d'études techniques.

4.2.1.2 Régulation automatique

Régulation de la température de départ du chauffage en fonction des conditions climatiques, à l'aide d'une sonde extérieure. Le tableau de commande sur l'installation permet également de prévoir une programmation hebdomadaire et/ou journalière de la température de départ du chauffage (p.ex. ralenti nocturne).

Régulation automatique en mettant en priorité la production d'eau chaude sanitaire.

4.2.1.3 Pompes et brûleurs

Pompes de circulation pour les circuits de chauffage équipées d'un variateur de fréquence s'adaptant à la demande (pompes électroniques à variation de vitesse) et disposant d'une coquille isolante.

Brûleur à puissance modulante, permettant d'adapter la puissance de chauffe à la demande.

Dimensionnement selon bureau d'études techniques.

4.2.1.4 Accessoires divers

Pour assurer son bon fonctionnement, l'installation est équipée de collecteurs de distribution, de vannes d'équilibrage, de purgeurs, d'organes de régulation et de contrôle, etc., selon les préconisations du bureau d'études techniques.

4.2.1.5 Colonnes montantes

La gaine technique regroupe les colonnes montantes de distribution du chauffage. Tuyaux en acier, polyéthylène ou matière composite, selon les recommandations du bureau d'étude techniques. Des purgeurs sont placés au point haut du circuit.

L'isolation thermique répondra aux exigences réglementaires (épaisseur fonction de la section des conduits).

4.2.2 Service d'eau chaude

4.2.2.1 Production d'eau chaude

Cf. § 4.2.1.1

4.2.2.2 Réservoirs

Cf. § 2.9.2.3 Caractéristiques du ballon (type, dimensions, quantité, capacité, etc.), selon les préconisations du bureau d'études techniques.

4.2.2.3 Pompes et brûleurs

Pompe de circulation pour la boucle d'eau chaude sanitaire équipée d'un variateur de fréquence s'adaptant à la demande (pompes électroniques à variation de vitesse) et disposant d'une coquille isolante. A programmation horaire (circulation max. 3h/jour). Dimensionnement selon bureau d'études techniques.
Dimensionnement selon bureau d'études techniques.

4.2.2.4 Comptage général

Comptage général par le fournisseur d'énergie.

3.1.1.1 Colonnes montantes

Cf. § 4.2.1.5

4.3 TELECOMMUNICATIONS

4.3.1 Téléphone

Installation en attente de raccordement par le service de la Post. Liaison réalisée jusqu'au~~x~~ logement~~s~~.

Les frais de raccordement privatif et d'abonnement sont à charge de l'ACQUEREUR.

4.3.2 Antennes, T.V. et radio

Raccordement réalisé par le prestataire. Liaison réalisée jusqu'au logement. Les frais de raccordement privatif et d'abonnement sont à charge de l'ACQUEREUR.

4.4 RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

A charge de l'ACQUEREUR, en accord avec le service d'hygiène de la commune.

4.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

La surface habitable est équipée d'une installation de ventilation mécanique contrôlée double flux (cf. § 2.9.4).

4.6 ALIMENTATION EN EAU

4.6.1 Comptages généraux

Comptage général volumétrique, mis en place par le service des eaux de la commune.
Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau selon les spécificités du bâtiment et celles du réseau d'eau potable, le bureau d'études techniques vérifiera la nécessité ou non de la mise en place de surpresseurs ou de réducteurs de pression.

Selon le titre hydrométrique de l'eau potable du réseau de distribution, le bureau d'études techniques pourra préconiser l'usage d'une installation de traitement de l'eau.

4.6.2 Colonnes montantes.

La gaine technique commune regroupe les colonnes montantes de la distribution d'eau potable. Tuyaux en acier inox, polyéthylène ou matière composite, selon les recommandations du bureau d'étude techniques.

Une isolation anti-condensation est prévue sur les tuyauteries, selon préconisation du bureau d'études techniques.
Branchements particuliers

4.7 ALIMENTATION EN GAZ

4.7.1 Colonnes montantes

Sans objet.

4.7.2 Branchement et comptages particuliers

Le positionnement et la mise en place du compteur gaz se fera suivant les exigences du gestionnaire du réseau.

4.7.3 Comptage des services généraux

Sans objet.

4.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

4.8.1 Comptage des services généraux

Comptage général par le fournisseur d'électricité.

4.8.2 Colonnes montantes

La gaine technique principale regroupe les chemins de câbles pour la distribution électrique du logement.

4.8.3 Branchement et comptages particuliers

Les tableaux de distribution électrique, comprenant les disjoncteurs différentiels, les disjoncteurs, etc., sont placés suivant les indications du bureau d'études techniques.

5. PARTIES PRIVATIVES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

5.1 VOIRIES ET PARKINGS

5.1.1 Voirie d'accès

La pente de cette rampe est variable, en fonction du niveau d'implantation des constructions et de la voirie.

5.1.2 Trottoirs

Sans objet.

5.1.3 Parkings visiteurs

Sans objet.

5.2 ESPACES VERTS

5.2.1 Plantation d'arbres, arbustes, fleurs

Délimitation des parties privatives par des haies d'une hauteur approximative de 80

cm, suivant le concept architectural retenu. Nature des produits au choix du PROMOTEUR.

Exécution des travaux au moment opportun de la saison. Pose en racine nue.

5.2.2 Engazonnement

Engazonnement des surfaces retenues dans le concept architectural. Nature des produits au choix du PROMOTEUR.

Exécution des travaux au moment opportun de la saison.

5.2.3 Arrosage

Un point d'eau extérieur prévu par logement.

5.3 ECLAIRAGE EXTERIEUR

Sans objet

5.4 CLOTURES

5.4.1 Sur rue

Sans objet.

5.4.2 Avec les propriétés voisines

Sans objet.

5.5 RESEAUX DIVERS

5.5.1 Eau

Branchement au réseau public par le service des eaux de la commune.

5.5.2 Gaz

Branchement au gaz naturel par le gestionnaire du réseau.

5.5.3 Electricité (poste de transformation extérieur)

Sans objet.

5.5.4 Poste d'incendie, extincteurs

Sans objet

5.5.5 Epuration des eaux

Sans objet.

5.5.6 Télécommunications

Réseaux téléphone et T.V. (cf. § 4.3).

5.5.7 Drainage du terrain

Non prévu.

5.6 DIVERS

Mise en place d'une bande de propreté sur la périphérie de la façade, au niveau des surfaces non consolidées. Constituée de galets de Moselle, délimités par une bordure en béton.

6. TERMES ET CONDITIONS

6.1 CONDITIONS GENERALES

Le PROMOTEUR désigne une ou plusieurs entreprises, afin d'exécuter les travaux décrits dans la présente notice. Il s'est entouré d'une maîtrise d'œuvre pour concevoir et suivre l'exécution du chantier. L'ACQUEREUR donne mandat exclusif au PROMOTEUR dans le choix des sous-traitants, des matériaux ou tout autre démarche nécessaire pour mener à bien le projet de construction.

L'immeuble est élaboré par un bureau d'architecture désigné en qualité d'auteur du projet. Des bureaux d'ingénieurs en stabilité et en génie technique intègrent la conception du projet. Un ou plusieurs bureaux de contrôle sont chargés de la vérification sur chantier, dans le cadre de la garantie décennale et, le cas échéant, de la réception des établissements classés.

Des fissures dues au retrait normal ou dilatations des matériaux mis en œuvre ne peuvent donner lieu de la part de l'ACQUEREUR à des contestations, ni à des dommages ou intérêts ou retenues ou retardements de paiements. Il en est de même pour toutes les nuances de teintes, d'aspect ou de formes du fait des matériaux naturels ou béton mis en œuvre.

En cas d'incohérence constatée entre les plans de vente et la notice descriptive, cette dernière fait foi.

Le PROMOTEUR accompagnera et conseillera l'ACQUEREUR dans le cadre de ses aménagements, en veillant au strict respect des normes et réglementations nationales en vigueur (permis de construire, performance énergétique, etc.). De même, il avertira l'ACQUEREUR de toute modification allant à l'encontre de ces principes, mais ne pourra être tenu responsable des non-conformités qui en découlent. L'ACQUEREUR ne pourra se prévaloir d'un quelconque dédommagement matériel ou financier et renonce expressément à engager toute poursuite à l'encontre du PROMOTEUR.

6.2 PERFORMANCE ENERGETIQUE

Au niveau de la performance énergétique, l'immeuble d'habitation sera construit selon le standard **NZEB (Nearly Zero Energy Building = Bâtiment à énergie quasi-nulle)** selon le règlement Grand-Ducal modifié du 30 novembre 2007, concernant la performance énergétique des immeubles d'habitation.

Afin de tester la perméabilité à l'air du volume chauffé et sanctionner ainsi la classe de performance énergétique visée, l'immeuble subira un test d'infiltrométrie (appelé également « Blower Door Test ») en fin de chantier.
Ce test sera réalisé par le bureau de contrôle ou tout autre organisme tiers.

Compte tenu du niveau élevé d'étanchéité à l'air requis pour ce type de construction, il est précisé que l'ACQUEREUR et/ou la gérance devront assurer en permanence le bon fonctionnement des installations de ventilation mécanique contrôlée dont ils ont chacun la charge (remplacement des filtres, bonne

circulation de l'air, nettoyage des bouches, etc.) ; et ce pour maintenir un niveau de qualité d'air suffisant, garantir la performance énergétique, éviter les phénomènes de condensation et l'apparition de moisissures.

6.3 TOLERANCES DIMENSIONNELLES

En cas de différence observée entre les mesures indiquées sur les plans commerciaux et celles reprises sur les plans annexés à l'acte, seules ces dernières font foi.

Les côtes indiquées sur les plans correspondent au niveau de la structure brute non enduite, pour les parties réalisées en béton ou en maçonnerie.

L'ACQUEREUR devra effectuer la prise des mesures sur place, pour la commande de son mobilier et notamment la cuisine. Le PROMOTEUR ne pourra être tenu responsable en cas d'inobservation de ce principe.

Il est expressément convenu qu'une tolérance de surfaces et de cotes sont admises lors de l'exécution des travaux et que les différences en plus ou moins de 5 % par rapport aux longueurs et à la surface habitable totale vendue, ne pourront fonder de la part de l'ACQUEREUR aucune réclamation, ristourne, retard ou retenue de paiement.

6.4 ADAPTATION DU PROJET

Des adaptations pourront être apportées par le PROMOTEUR au projet en cours de planification (plans commerciaux) ou en phase d'exécution, sans accord de l'ACQUEREUR, dans les situations suivantes :
Contraintes techniques liées à la stabilité, à la performance énergétique, etc. ;
Impositions légales en vertu de nouvelles exigences applicables en la matière (p.ex. dans le domaine de la sécurité incendie, changement de cadre normatif, prescriptions urbanistiques, etc.) ;
Substitutions de matériaux proposés dans la présente notice, par des produits aux moins équivalents en termes de prix, de qualité, de performance, tout en garantissant les délais de livraison, pour autant que la conception générale de l'immeuble ne soit pas affectée.

Ces modifications n'engendreront aucune augmentation de prix pour l'ACQUEREUR. Celui-ci ne pourra d'ailleurs prétendre à aucune ristourne, rabais ou moins-value.

6.5 CHOIX ACQUEREURS ET MODIFICATIONS

Sur invitation écrite du PROMOTEUR ou du représentant qu'il aura désigné, l'ACQUEREUR devra effectuer ses choix à chaque étape de la construction, en accord avec la présente notice et suivant un planning à définir.

Un *guide de personnalisation du logement* sera remis à l'acquéreur au plus tard à la première réunion initiée par le PROMOTEUR. Ce document reprendra en détail le processus de personnalisation du logement, les dates jalons du planning, ainsi que les options supplémentaires envisageables (douche à « l'italienne », etc.).

Ci-dessous un aperçu des étapes clés de la construction :

Désignation des étapes		Délai maximal à compter de la date de notification (exprimé en jours calendaires)
1	Cloisonnement intérieur ;	30
2	Positions des alimentations et évacuation de la cuisine ;	30
3	Emplacement des corps de chauffe ;	15
4	Choix des équipements sanitaires ;	
5	Emplacement des points lumineux, des interrupteurs et des prises électriques ;	
6	Détermination et implantation des revêtements de sol et de la faïence murale ;	30
7	Choix des menuiseries intérieures ;	
8	Choix de la couleur (le cas échéant).	
Validation des plans et des devis « travaux modificatifs ».		8

Passé les délais indiqués et pour ne pas retarder l'avancement général du chantier, le PROMOTEUR sera en droit d'effectuer lui-même les différentes démarches (sélection des produits, implantation, etc.) en lieu et place de l'ACQUEREUR, sur la base des matériaux et équipements standard de la présente notice, sans qu'aucune réclamation ou contestation ne puissent être faîte par l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR est tenu d'effectuer ses choix auprès des entreprises sous-

traitantes qui ont été désignées par le PROMOTEUR.

En particulier pour l'étape n°0 : l'ACQUEREUR a la possibilité d'adapter le positionnement des cloisons intérieures, à partir du moment où cela n'affecte ni la stabilité de l'immeuble, ni la structure, ni les gaines techniques ou de manière générale le cadastre vertical.

En particulier pour l'étape n°0 : il est rappelé que la cuisine reste à la charge de l'ACQUEREUR, qui devra fournir des plans techniques. La pose de la cuisine ne pourra se faire qu'après la remise de clés.

En particulier pour l'étape n°0 : l'ACQUEREUR est tenu de prévoir une réserve suffisante (au moins 7 % de chaque type de matériaux) et de la conserver, afin d'envisager toute réfection éventuelle future dans le cadre de l'application de la garantie décennale. Faute de quoi le PROMOTEUR ne pourra être tenu responsable des différences de teinte ou d'aspect observés, voire même du changement de produits si la gamme était amenée à disparaître.

Est inclus dans le prix, une seule variante des positions susmentionnées (étapes n°1 à 8). Toute autre adaptation sera considérée comme une modification, telle que décrite ci-après.

Toute demande de modification doit être formulée exclusivement par courrier au PROMOTEUR ou à son représentant (à l'aide d'un formulaire préétabli), tout en respectant les délais indiqués précédemment. La demande de modification est sujette à acceptation par le PROMOTEUR et fera donc l'objet d'un avenant commun signé par les parties.

L'ACQUEREUR a la possibilité de retenir d'autres produits ou matériaux que ceux présentés dans la notice descriptive, mais uniquement sur la base des gammes présentées par les fournisseurs et à condition que cela n'affecte ni le planning général de livraison, ni la structure ou la stabilité de l'ouvrage. Ces adaptations ne peuvent porter que sur son logement, sans impact sur l'aspect extérieur de l'immeuble.

En revanche, l'ACQUEREUR n'est pas autorisé à retirer de la notice descriptive les prestations de base, pour en réclamer une moins-value et transférer ce budget vers un autre poste de travaux.

Le PROMOTEUR pourra donc refuser la demande de modification, si cela compromet l'état d'avancement du chantier. L'ACQUEREUR sera averti des répercussions éventuelles sur le délai d'achèvement de son bien.
L'ACQUEREUR s'engage à régler pour tout avenant modificatif :

1. Le coût de fourniture et pose des produits / matériaux, objets de la modification : montant à chiffrer ;
2 Les frais éventuels d'autres intervenants qui sont impactés par cette modification : montant à chiffrer, le cas échéant ;
3 Les frais de dossier du PROMOTEUR : 500 € HT pour une modification *simple* (sans recherche au niveau statique et des techniques) ou 1.000 € HT pour une modification *complexe* (avec recherche au niveau statique et des techniques) ;
4 Les honoraires de la maîtrise d'œuvre et frais d'assurance : majoration de 15 % du prix annoncé aux points 1 et 2 susmentionnés ;
5 La TVA applicable.

Sauf mention contraire expressément décrite dans la présente notice, aucun avenant modificatif ne pourra faire l'objet d'une moins-value, ristourne ou rabais.

6.6 MODALITES DE PAIEMENT

Les tranches de facturation sont établies sur base des conditions stipulées dans l'acte notarié.

Les factures des appels de fonds et celles en relation avec les modifications ACQUEREUR sont redevables respectivement à dix (10) jours et trente (30) jours à la date de notification. Passé ce délai, les sommes non payées porteront de plein droit des intérêts conventionnels, identiques au taux d'intérêt légal majoré de trois (3) points. Ces intérêts seront dus pour chaque mois entamé, sans qu'une autre mise en demeure de paiement ne soit nécessaire, l'ACQUEREUR en retard de payer étant censé être mis en demeure par le seul effet du présent contrat et de la susdite notification par lettre recommandée. Le tout sous réserve de tout autres droits du réservant, notamment au titre de dommages et intérêts pour préjudice subi par le non-paiement à l'échéance.

En outre, dans la mesure où les échéances de paiement sont dépassées de plus de trente (30) jours, le PROMOTEUR est de plein droit autorisé à arrêter les travaux de construction relatifs aux parties privatives. Dans ce cas, l'ACQUEREUR s'oblige à consentir sans retard au PROMOTEUR, soucieux de son propre intérêt et celui des autres propriétaires, une inscription hypothécaire sur la quote-part dans la construction en couverture de la partie du prix non encore payée.

Les frais étant à charge de l'ACQUEREUR défaillant, ainsi que tous frais supplémentaires (par exemple : garantie bancaire, intérêts de retard, reprise des travaux, délai supplémentaire, etc.).

6.7 REPARTITION DES CHARGES

A charge du PROMOTEUR :
Frais de bornage du terrain ;
Frais d'obtention du cadastre vertical ;
Frais d'assurance TRC (Tous Risques Chantier) jusqu'à réception ou occupation de l'immeuble ;
Frais d'assurance décennale ;
Frais de garantie d'achèvement ;
Consommations de chantier (eau et énergies) jusqu'au jour de la réception de l'immeuble, où un relevé des compteurs sera effectué ;
Frais de nettoyage général de l'immeuble avant réception des parties privatives et communes (un nettoyage final et soigné reste à la charge de l'ACQUEREUR).

A charge de l'ACQUEREUR :
Taxes, participations et redevances liées à l'autorisation de construire ;
Diverses taxes et impôts en lien direct ou indirect à l'achat du terrain ou du bien immobilier ;
Frais et taxes de raccordements et abonnements aux différents concessionnaires (canalisation, eau, énergies, médias) ;
Contrats de maintenance et frais d'entretien des installations techniques

(appareils de levage, chauffage, équipements de sécurité, etc.) ;
Contrats de maintenance et frais d'entretien des espaces communs (intérieurs et extérieurs), y compris les aménagements extérieurs ;
Frais d'assurance contre l'incendie, la foudre, l'explosion et les dégâts des eaux ;
Frais et honoraires relatifs en cas de changements réalisés dans les parties privatives ;
Frais de nettoyage final et soigné.

6.8 GARANTIE ET ASSURANCE

Une garantie d'achèvement est contractée par le PROMOTEUR telle que prévu à l'article 1601-5 du Code Civil.

En ce qui concerne la garantie décennale, il est renvoyé aux dispositions contractuelles liant les parties. A défaut de dispositions contractuelles, le droit commun s'applique.

En plus, cette responsabilité est couverte par un contrat d'assurance décennale souscrit auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Luxembourg.

Dans ce cadre un bureau de contrôle sera chargé de la surveillance du chantier et du contrôle des plans techniques, pour la délivrance de la garantie.
Réception de l'immeuble
La réception entre parties a lieu sur invitation écrite du PROMOTEUR. Un procès-verbal officialise la réception du bien. Il est signé par les parties en présence.

A la réception du bien, l'ACQUEREUR doit avoir versé le solde du prix de vente, du montant des éventuelles modifications, des frais et honoraires dus, faute de quoi le PROMOTEUR sera en droit de refuser la remise des clés.

La jouissance exclusive des lieux est conférée à l'ACQUEREUR qu'au paiement intégral de toutes sommes dues. Par extension, l'accès au chantier ne sera autorisé qu'au jour de la remise des clés, sauf invitation explicite du PROMOTEUR ou de son représentant.

Une fois la réception prononcée, l'ACQUEREUR sera libre de faire intervenir ses corps de métiers (p.ex. montage de la cuisine).

Acceptation des conditions de la notice

Le(s) soussigné(s) déclare(nt) avoir reçu un exemplaire de la présente notice, l'avoir lue et approuvée, et s'engage(nt) par sa (leurs) signature(s) à l'accepter et à la respecter.

Fait en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct.

Signée à _____, le _____

L'(les) ACQUEREUR(S)	Le PROMOTEUR

Note : chaque page est à parapher par l'(les) ACQUEREUR(S)