

New Prom
presents



r e s i d e n c e

LES PANNEAUX DORÉS ULTIMES
DONNENT UN STYLE
SOPHISTIQUÉ

DÉTAILS COMPLEXES
ET UNE TOUCHE DE LUXE

 **Newprom**^{S.A.}



Sommaire



6 EDOUARD MANET

8 L' IMMEUBLE

10 LUXEMBOURG

12 LOCALISATION

18 LES UNITÉS

20 COMMERCE

24 STUDIO

25 01.02

26 01.03

27 01.04

30 1 CHAMBRE

31 APPART. 02.01

32 APPART. 02.02

33 APPART. 03.02

34 APPART. 03.03

35 APPART. 04.02

36 2 CHAMBRES

38 APPART. 01.01

40 APPART. 03.01

41 APPART. 04.01

42 APPART. 05.01

44 3 CHAMBRES

45 APPART. 02.03

46 DUPLEX

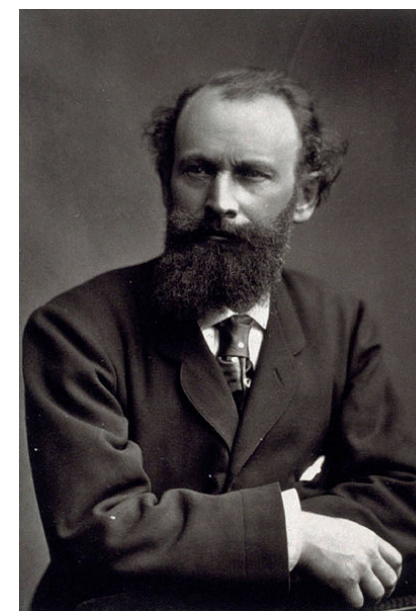
47 APPART. 05.02

50 DESSIN TECHNIQUES

56 CAHIER DES CHARGES

Couleur
est une question
de gout
et
de sensibilité

L'immeuble Manet
doit son nom au célèbre
peintre et graveur français



Edouard (1832-1883)

Manet

Né à Paris en 1832 dans un milieu bourgeois, Édouard Manet échappe à une carrière de marin pour embrasser la vie d'artiste. Il fait ses classes dans l'atelier de Thomas Couture, portraitiste et peintre d'histoire. Refusé à l'École des beaux-arts, le jeune artiste débute tout de même au Salon avec des toiles inspirées du réalisme espagnol de Velázquez. Visiteur assidu du Louvre, Manet connaît ses classiques.

INTRODUCTION

L'IMMEUBLE MANET EST SITUÉ DANS LE QUARTIER DE HOLLERICH SPÉCIALEMENT DISTINGUÉ POUR SON CARACTÈRE RÉSIDENTIEL. IDÉALEMENT PLACÉ, À LA PROXIMITÉ DU CENTRE-VILLE ET DES LYCÉES DU CAMPUS «GEESSEKNÄPPCHEN», ACCESSIBLE À PIED ET DU PARC DE MERL.

IDÉALEMENT SITUÉ À PROXIMITÉ DE LA ZONE D'ACTIVITÉ CLOCHE D'OR, DE LA GARE ET DES GRANDES AXES ROUTIERS. LA RÉSIDENCE POSSÈDE TOUTES LES QUALITÉS REQUISES EN TERMES D'ACCESSIBILITÉ. LE PARKING BOUILLON, DE NOMBREUSES LIGNES DE BUS AINSI QUE LA GARE DE HOLLERICH SONT À PROXIMITÉS.

LA RESIDENCE MANET EST COMPOSÉE DE 6 ÉTAGES ET 3 SOUS-SOLS. ELLE ACCUEILLE 14 APPARTEMENTS:
LE REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAL DE 179,45 M²
DES APPARTMENTS AVEC SUPERFICIE ALLANT DE 25,74 M² À 102,11 M².
LE PREMIER ÉTAGE REGROUPANT LES STUDIOS ET PETITS APPARTEMENTS ALORS QUE LE 4ÈME ET 5ÈME ÉTAGE PROPOSENT DES PENTHOUSES ET DUPLEX.



Luxembourg

une ville dynamique en pleine expansion

CAPITAL
CONNECTIONS



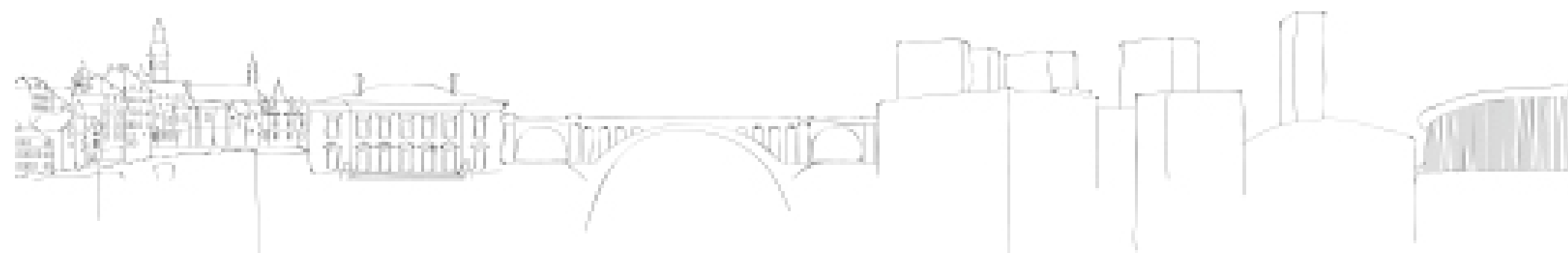
GARE CENTRAL
1000 M

FUTUR
ARRÊT DE TRAM
50 M

CENTRE VILLE
1500 M

LYCÉES
500 M

CLOCH D'OR
1500 M





BUS

Gasperich, gaasperecherbiereg
Cessange, Bares



TRAIN

Gare Hollerich
Gare Central



EDUCATION

Vauban
Lycée Aline Mayrisch
Athénée de Luxembourg



AUTOROUTE

A1 / A3 / A4 / A6



SHOPPING

Cloche d'Or
Centre Ville



VEL'OH

Hollerecher Platz



PARKING

P+R Bouillon



EGLISE

Église de Hollerich



Profitez d'une vie

citadine pratique

UNE OFFRE SCOLAIRE COMPLÈTE <

DES ESPACES DE DÉTENTE ET DE LOISIRS <

UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE QUI PROSPÈRE <

A LA CROISÉE DES GRANDS AXES AUTOROUTIERS <

ENTOURÉ PAR LES QUARTIERS DE
GASPERICH AU SUD ET DE LA GARE
À L'EST, DE MERL À L'OUEST
ET BELAIR AU NORD

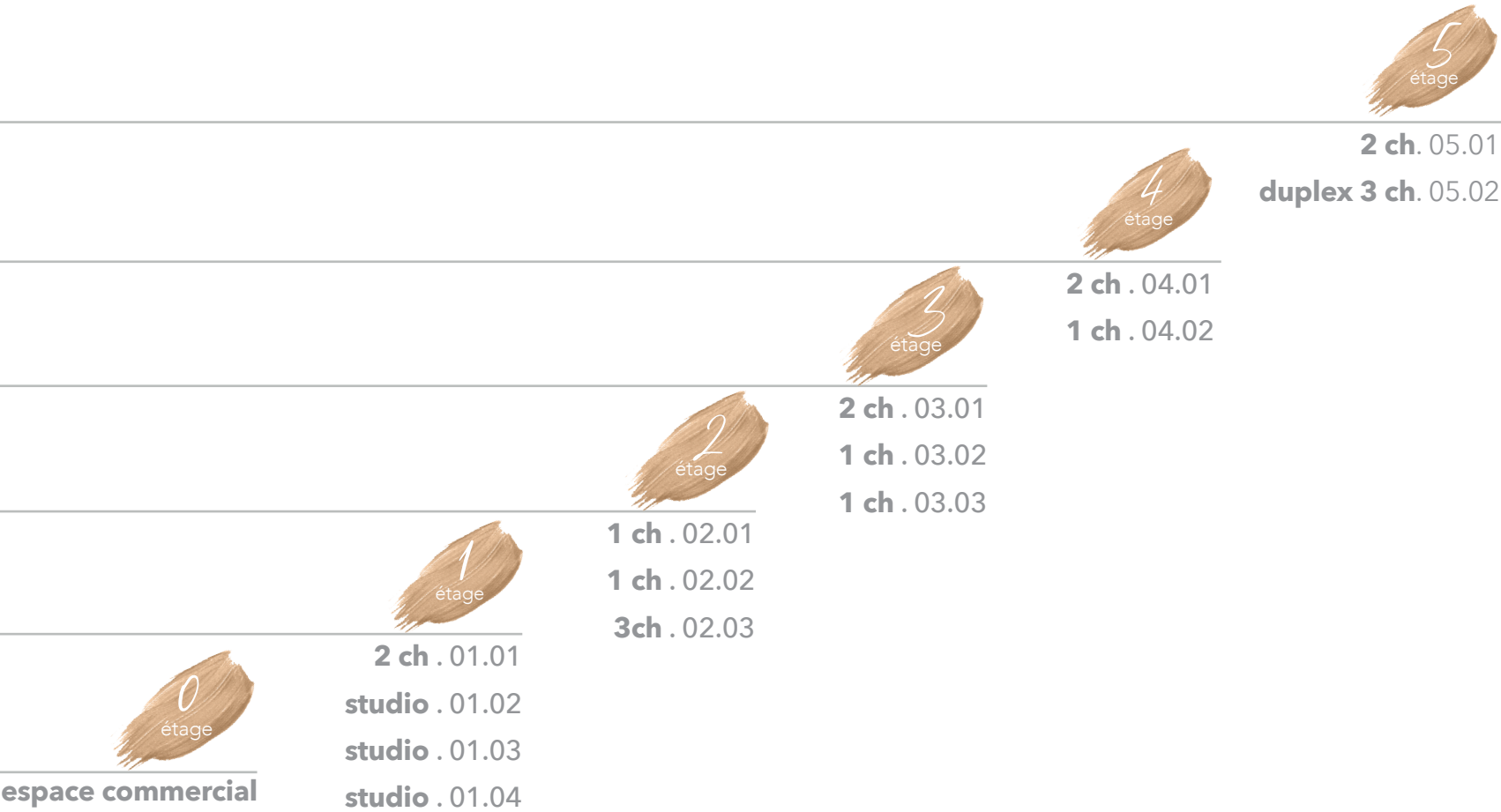


LE
QUARTIER
DE HOLLERICH
EST CELUI QUI EST
SITUÉ DANS UNE POSITION
STRATÉGIQUE

UNE COLLECTION DE

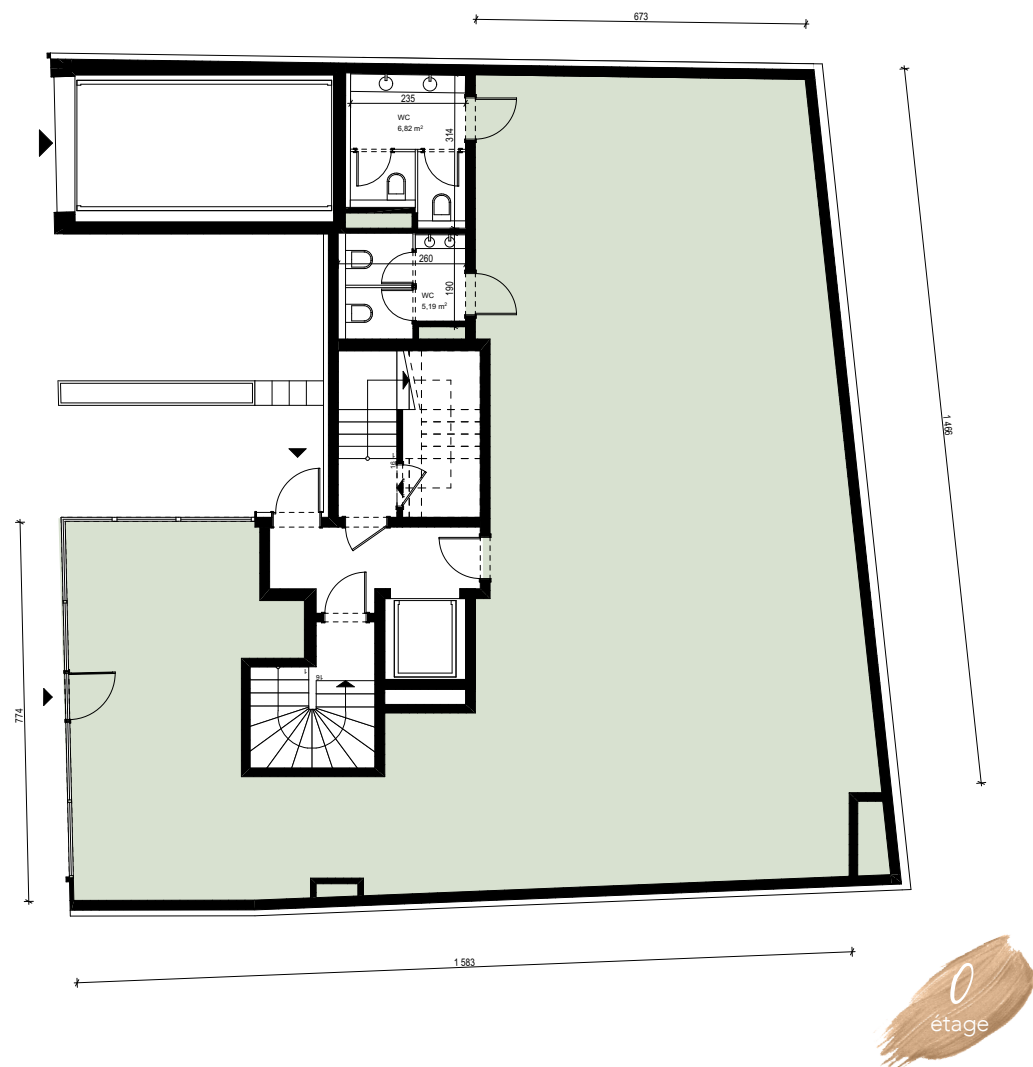
15 MAGNIFIQUES UNITES

- 1 DUPLEX PENTHOUSE 3 CH
- 1 APPARTMENT 3 CH
- 4 APPARTMENTS 2CH
- 5 APPARTMENTS 1CH.
- 3 STUDIOS
- 1 ESPACE COMMERCIAL

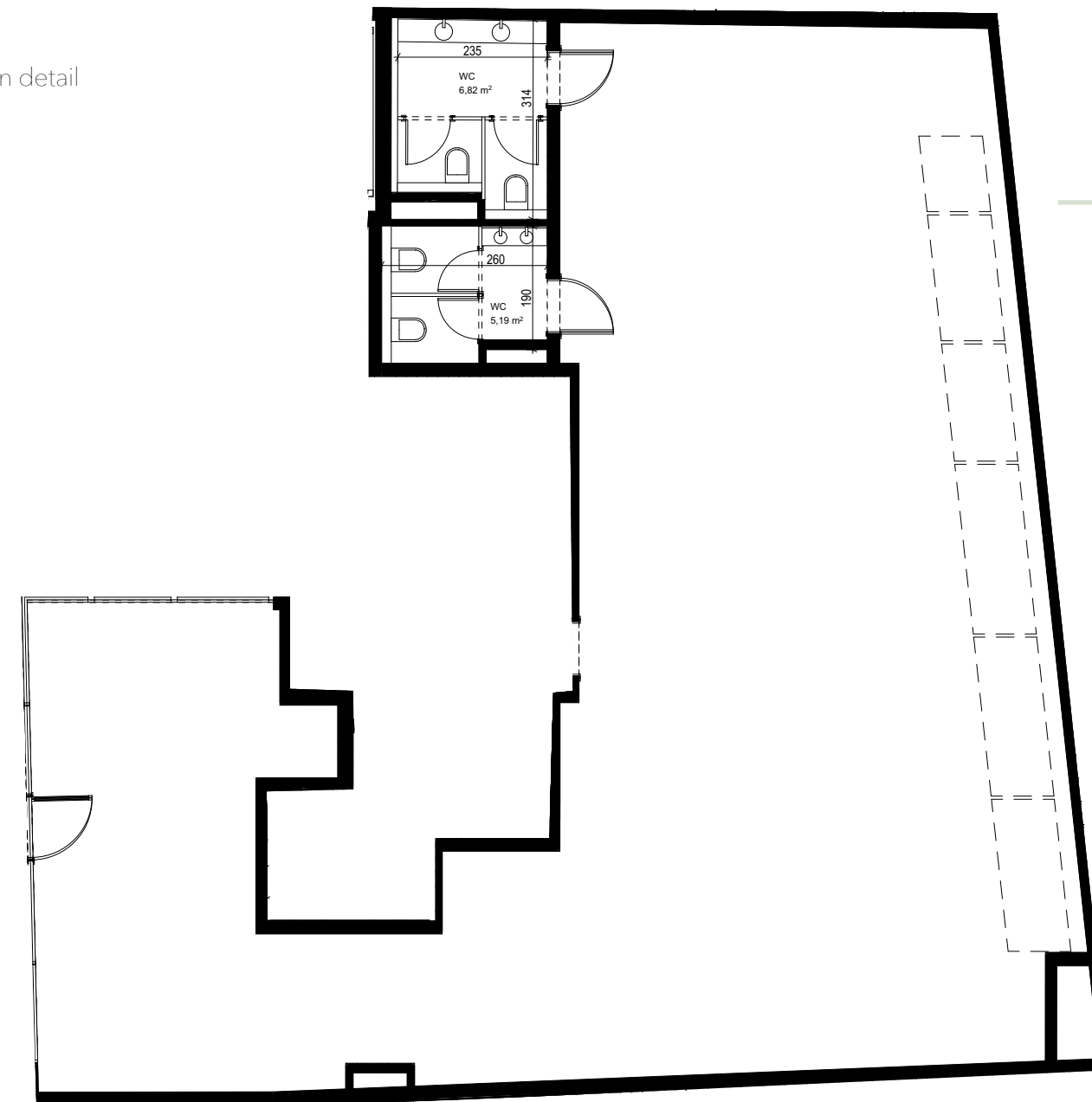




> Commerce



plan en détail



COMMERCE

178,33 m²



0 1m 3m



ACCESSIBILITÉ

CONSIDÉRATIONS
DÉMOGRAPHIQUES



QUARTIER



VISIBILITÉ

CIRCULATION PIÉTONNE

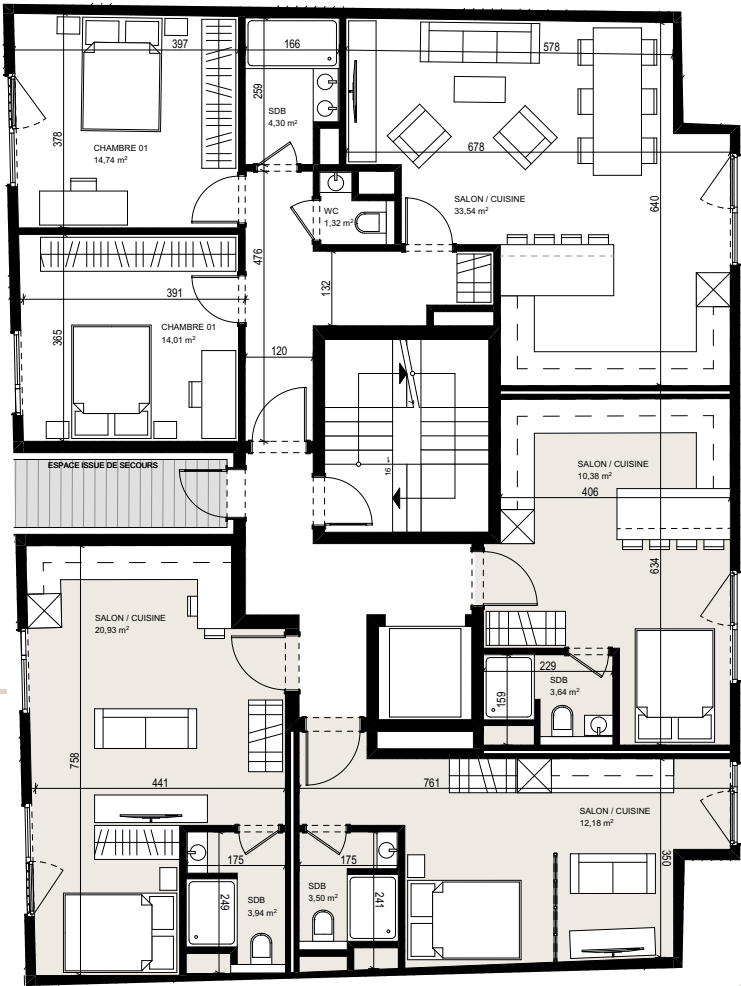
CIRCULATION AUTOMOBILE

PROXIMITÉ



01.02 / 01.03 / 01.04

01.02



01.02



01.02

REF

ÉTAGE

SURFACE

TERR.

TOTAL

01.02

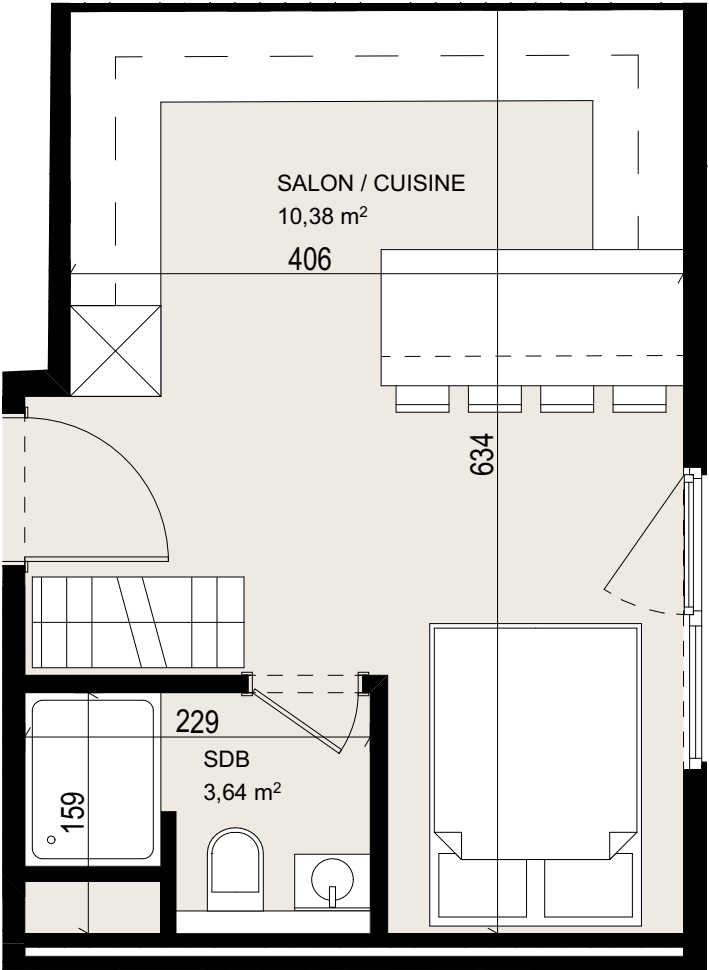
1

25,74 m²

4,16 m²

33,05 m²

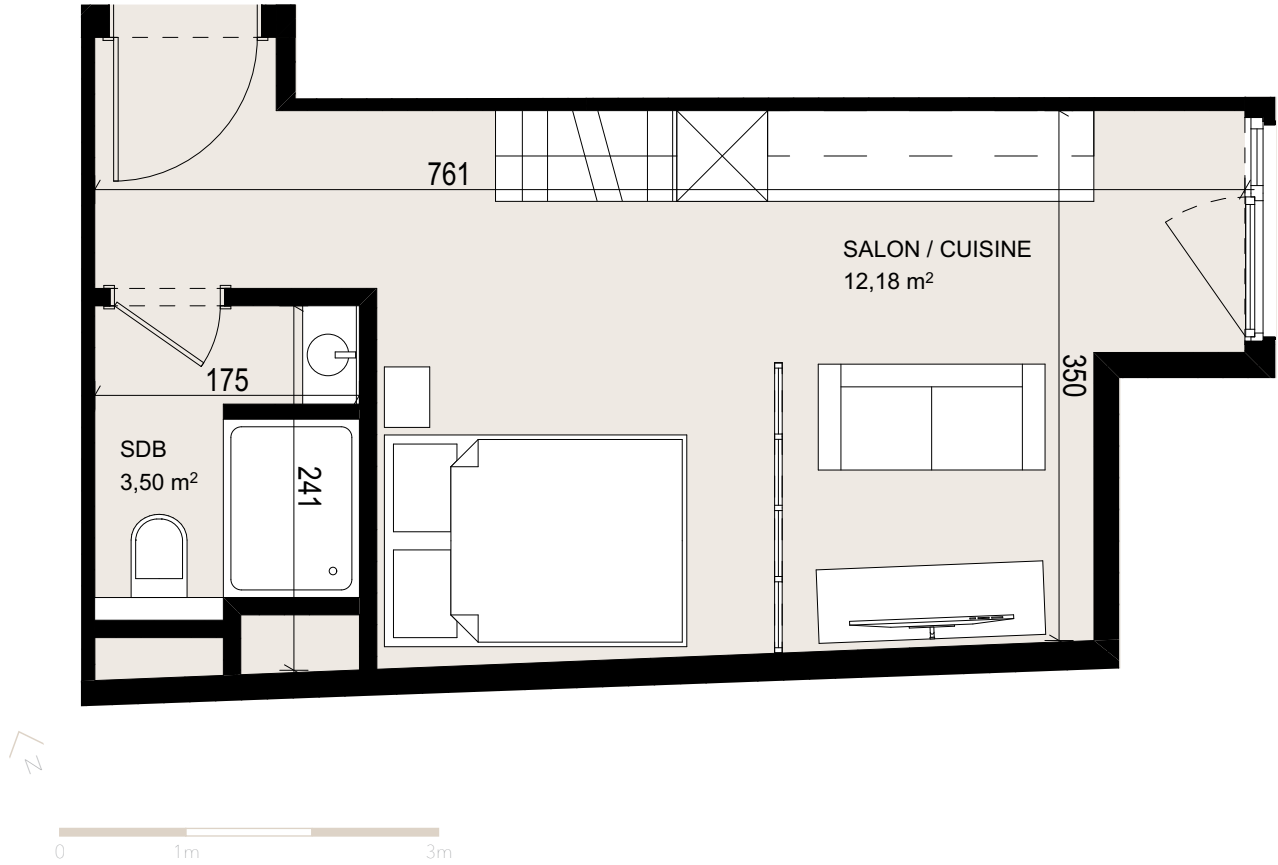
plan en détail



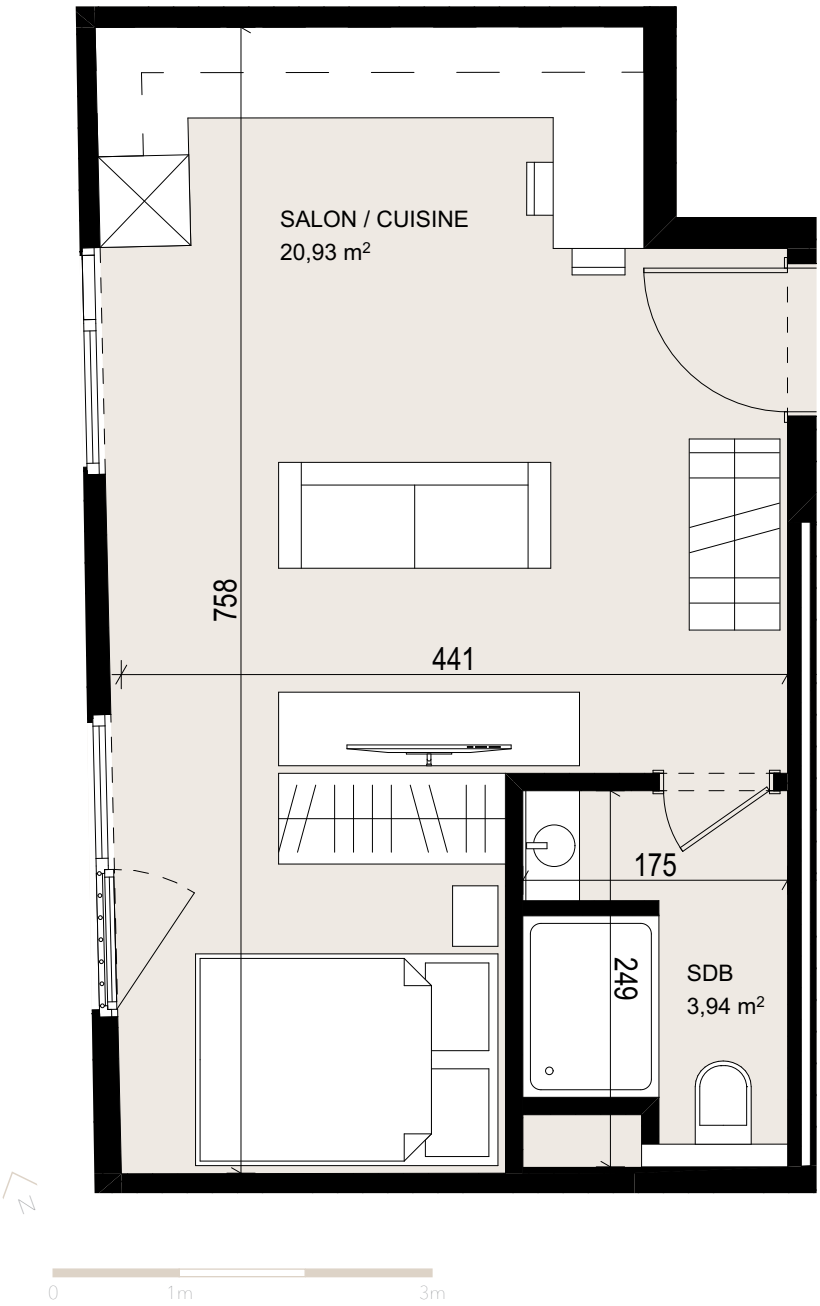
en detail

REF	ÉTAGE	SURFACE	TERR.	TOTAL	REF	ÉTAGE	SURFACE	TERR.	TOTAL
01.03	1	26,97 m²	5,20 m²	35,76 m²	01.04	1	31,71 m²		31,97 m²

plan en detail



plan en detail





1 chambre

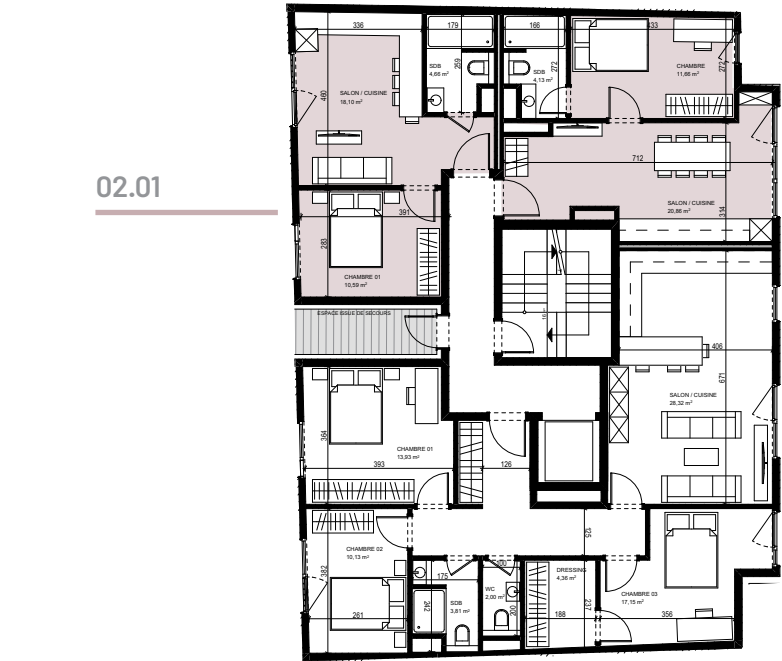
Appartement type

La surface des appartements de 1 chambre est comprise entre 31,75 et 45,72

en détail

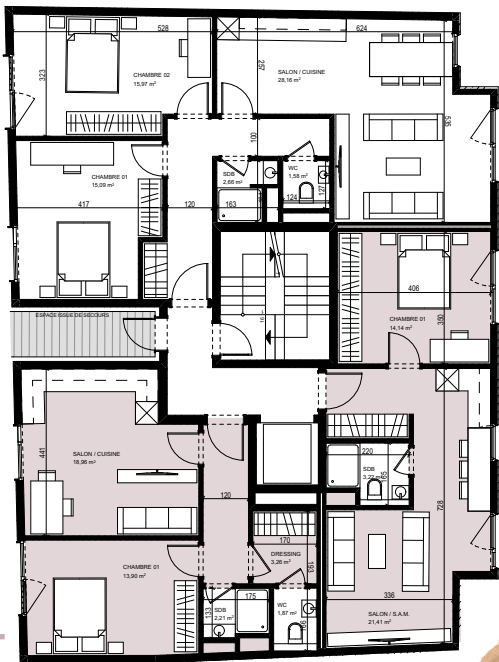


- 04.02 ✓
- 03.02 / 03.03 ✓
- 02.01 / 02.02 ✓
- 03.03

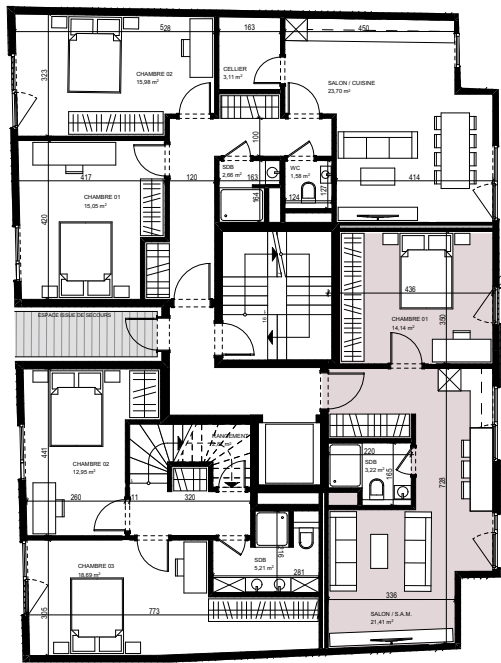


02.02

2
étage



3
étage



4
étage

REF	ÉTAGE	SURFACE	TERR.	TOTAL
02.01	2	31,75 m ²	-	32,51m ²

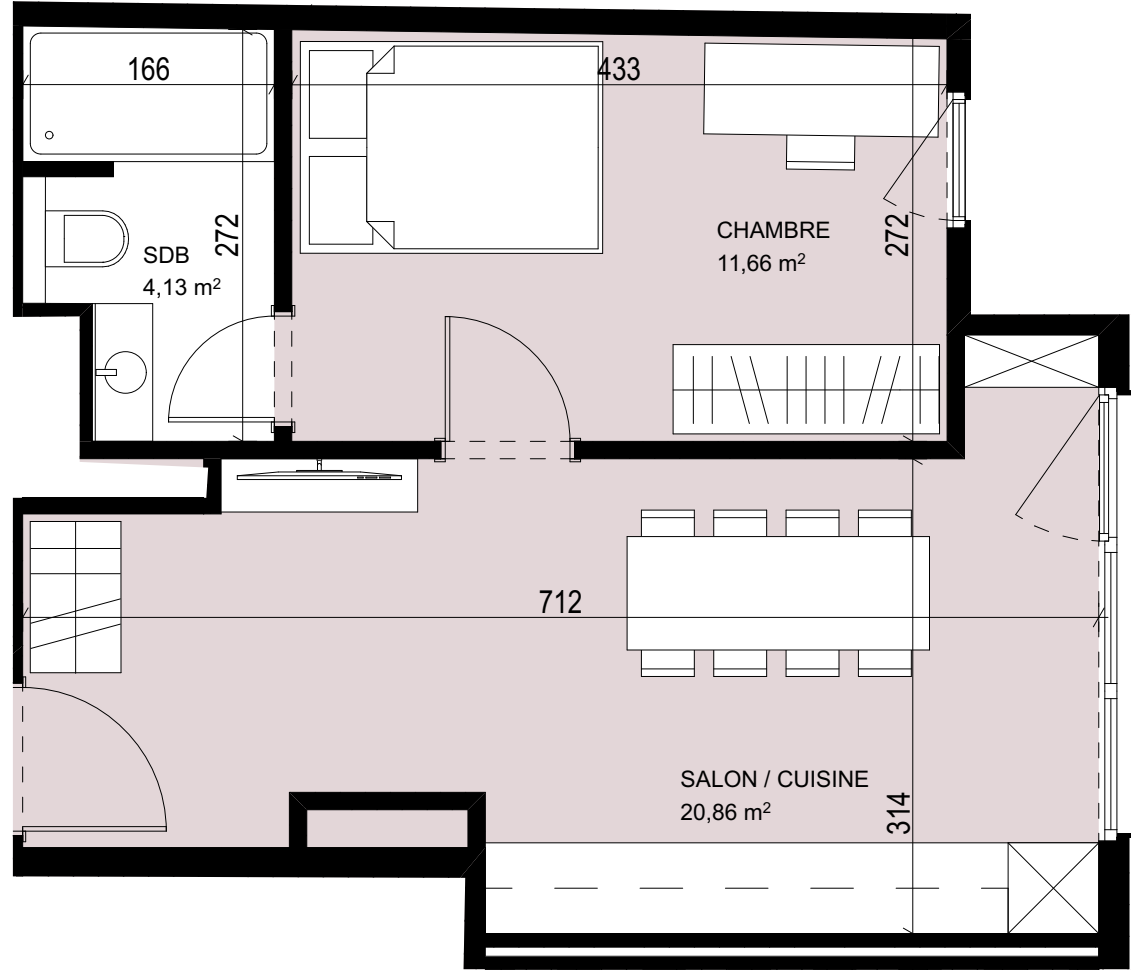
plan en détail



en detail

REF	ÉTAGE	SURFACE	TERR.	TOTAL
02.02	3	38,67 m²	1,85 m²	44,28 m²

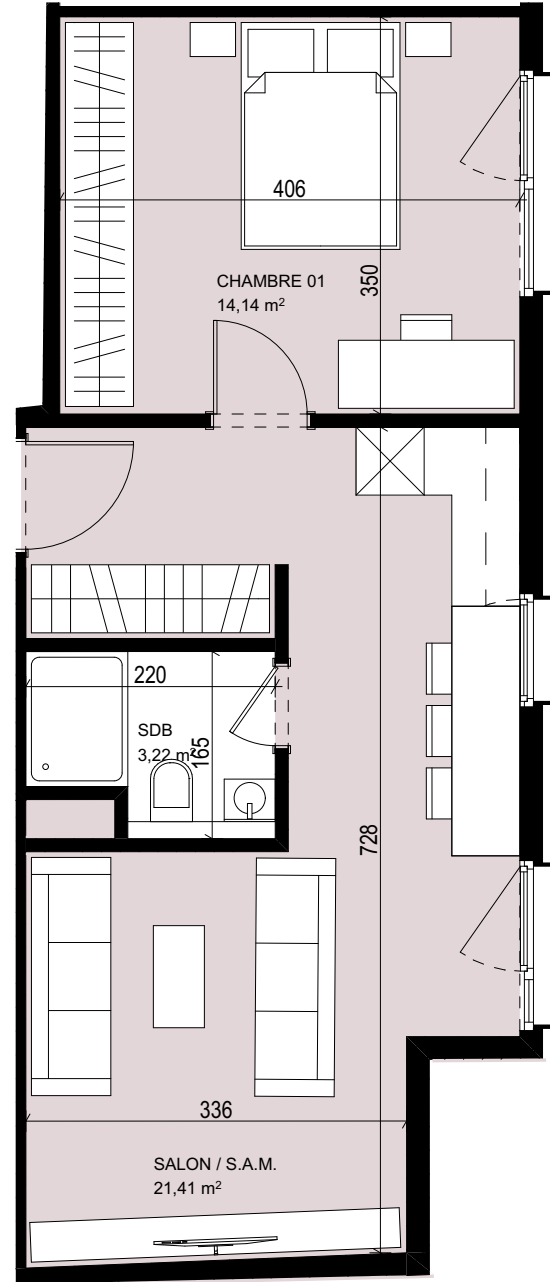
plan en detail



en detail

REF	ÉTAGE	SURFACE	TERR.	TOTAL
03.02	3	45,72 m²	2,98 m²	50,06 m²

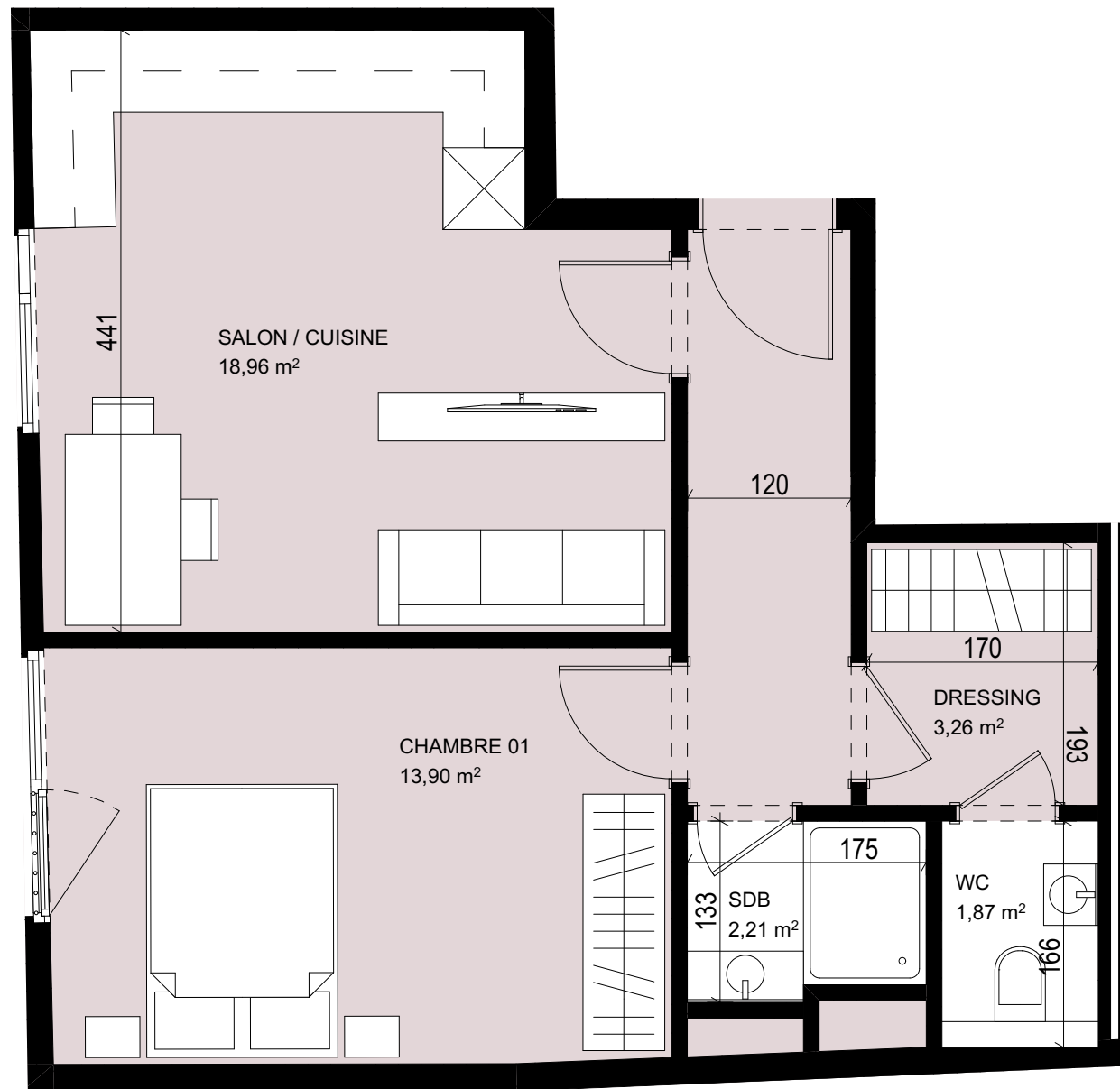
plan en detail



en detail

REF	ÉTAGE	SURFACE	TERR.	TOTAL
03.03	3	46,66 m ²	-	47,34 m ²

plan en detail

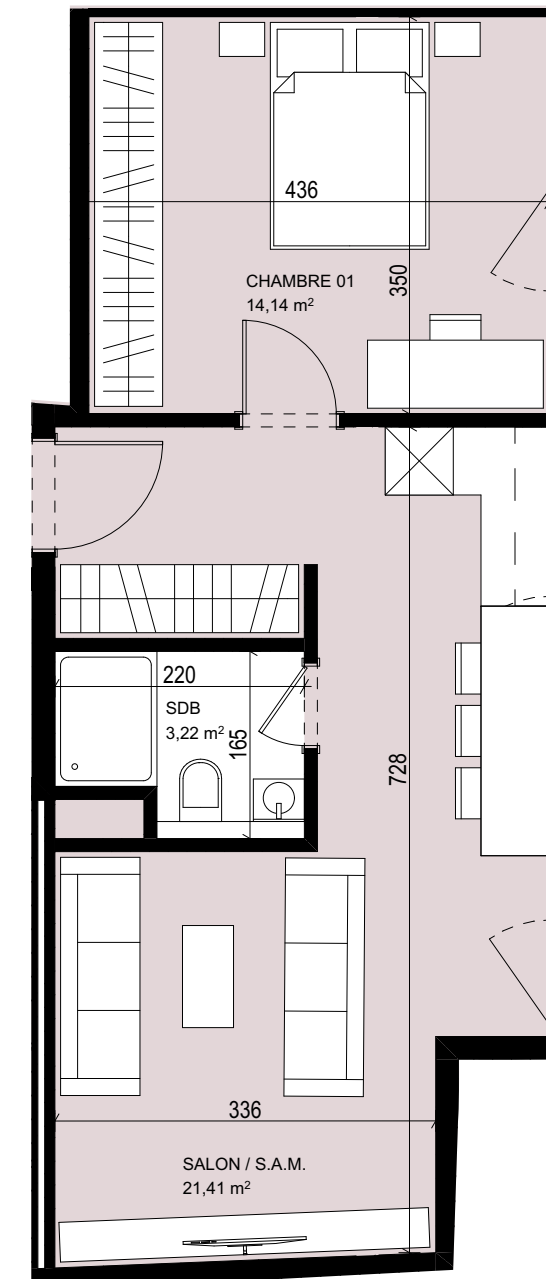


0 1m 3m

en detail

REF	ÉTAGE	SURFACE	TERR.	TOTAL
04.02	4	45,72 m ²	2,98 m ²	47,55 m ²

plan en detail



0 1m 3m

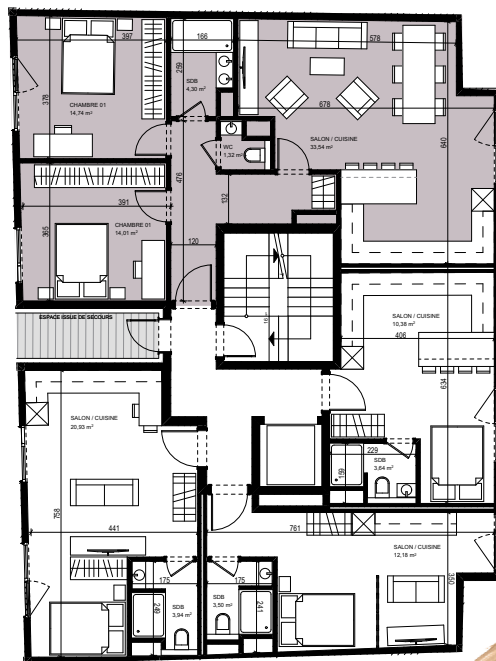
2 chambres

Appartement type

La surface des appartements de 2 chambres est comprise entre 67,37 et 77,60

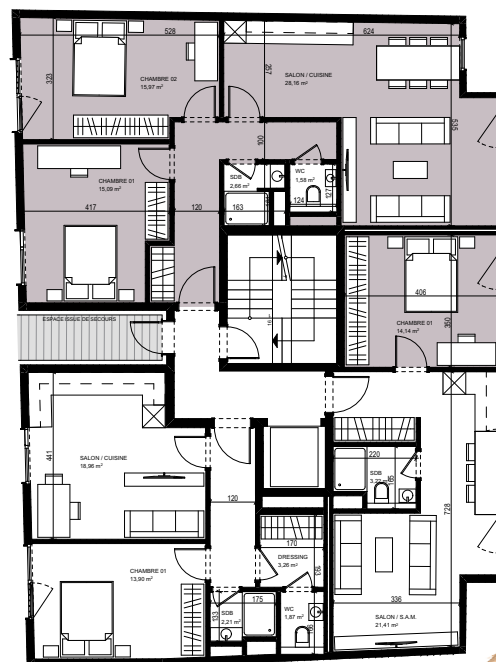


01.01



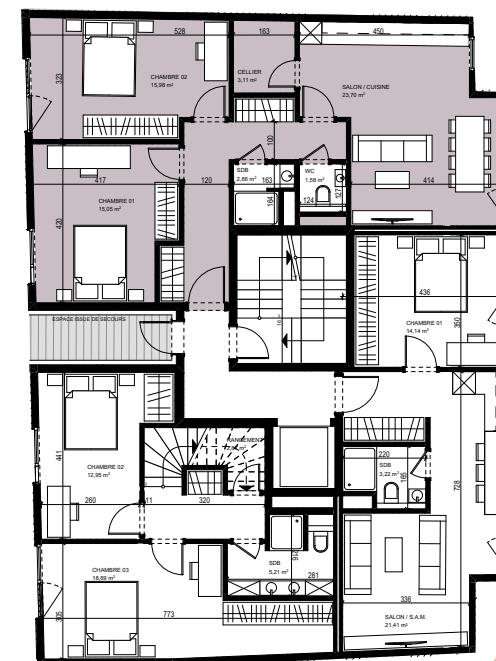
1
étage

03.01



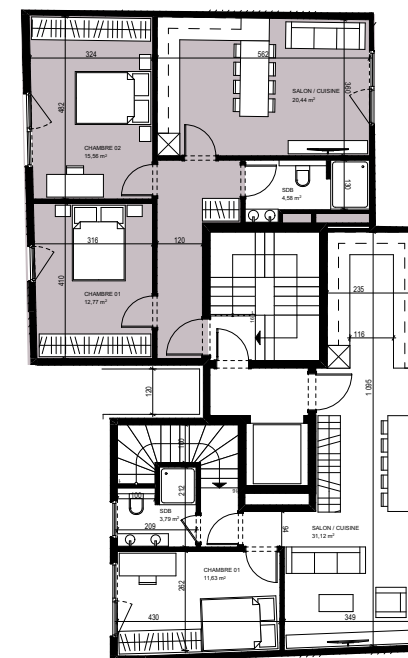
3
étage

04.01



4
étage

05.01



5
étage



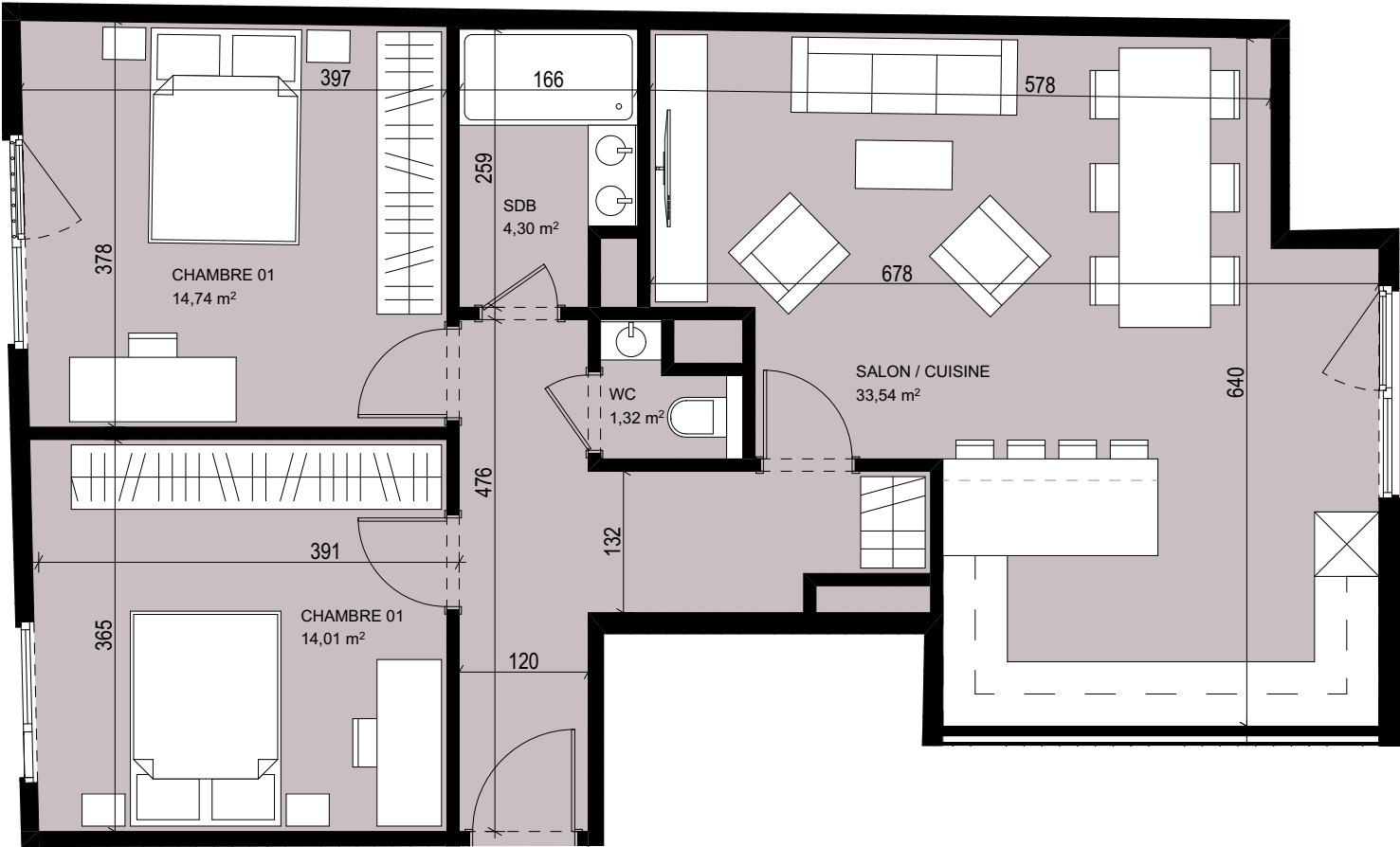


en detail

REF	ÉTAGE	SURFACE	BALCON	TOTAL
01.01	1	77,60 m ²	8,43 m ²	86,03 m ²



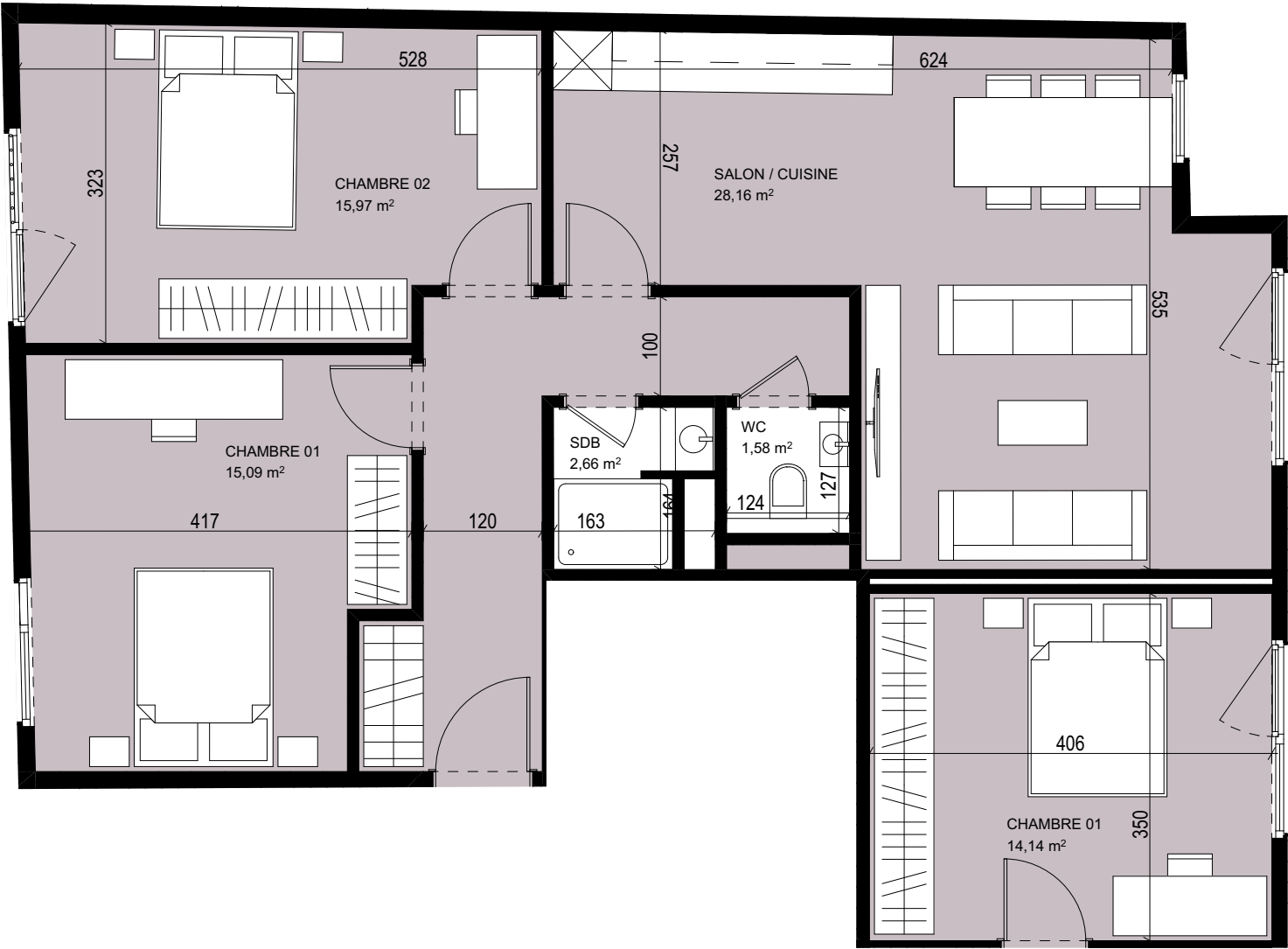
plan en detail



en detail

REF	ÉTAGE	SURFACE	BALCON	TOTAL
03.01	3	73,60 m ²	1,85 m ²	75,45 m ²

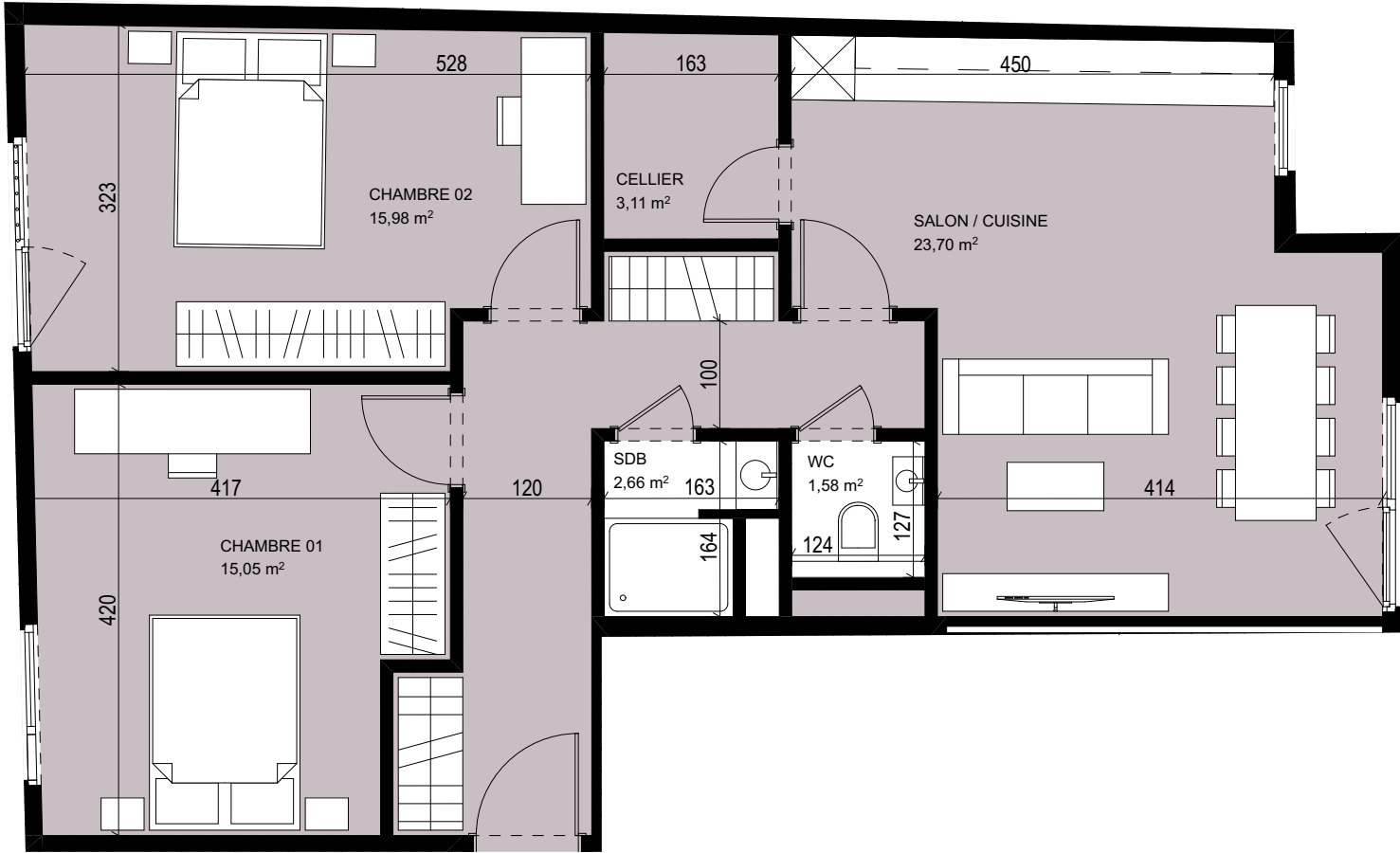
plan en detail



en detail

REF	ÉTAGE	SURFACE	BALCON	TOTAL
04.01	4	73,59 m ²	1,85 m ²	75,44 m ²

plan en detail

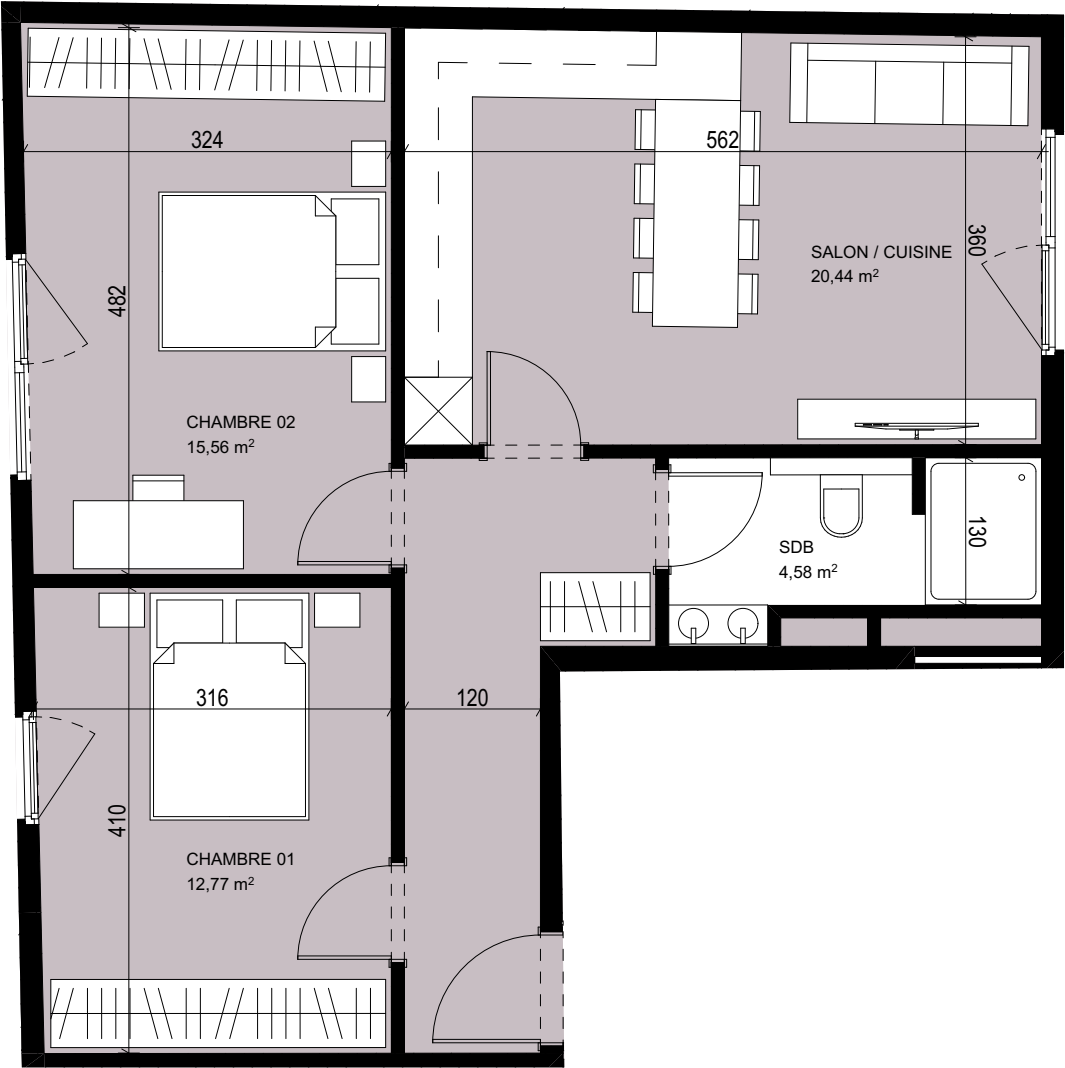


en detail

REF	ÉTAGE	SURFACE	BALCON	TOTAL
05.01	5	67,37 m²	23,18 m²	90,55 m²



plan en detail



3 chambres

Appartement type

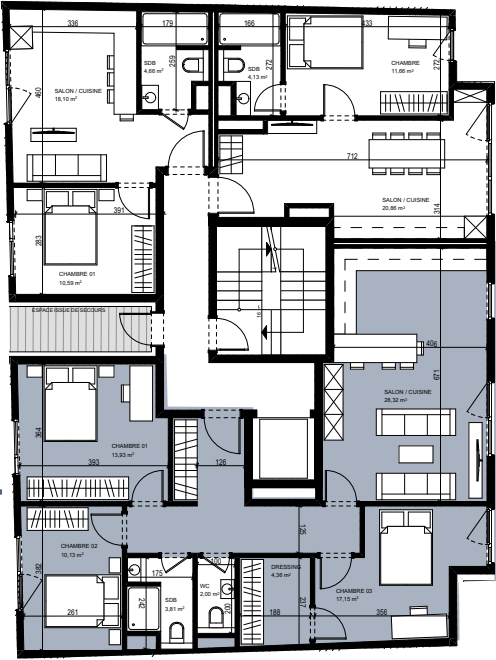
La surface total de l' appartement est de 90 m²

REF	ÉTAGE	SURFACE	BALCON	TOTAL
02.03	2	90,00 m²	2,98 m²	92,98m²

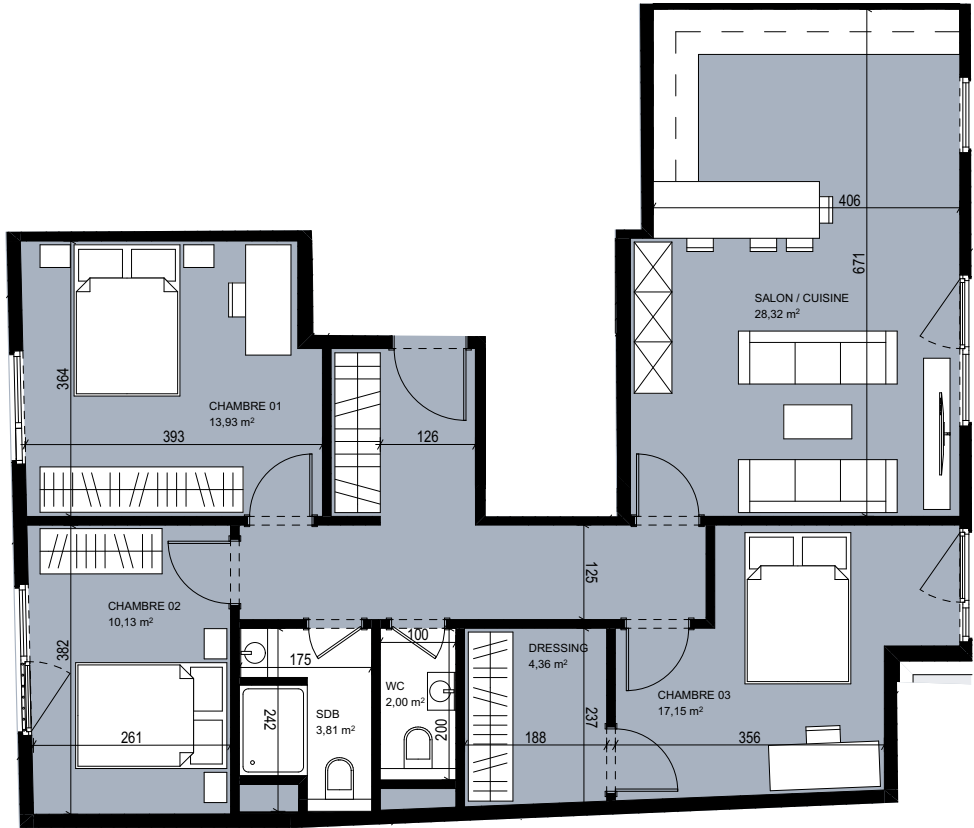
plan en detail



02.03



2
étage



0 1m 3m



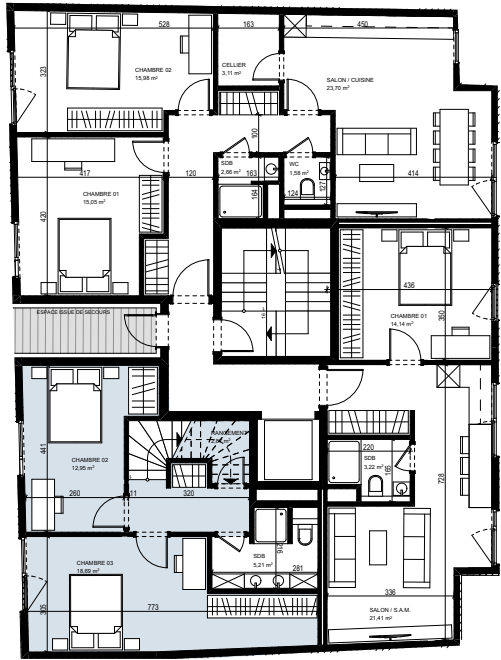
02.03



La surface total du duplex est de 147,83 m²

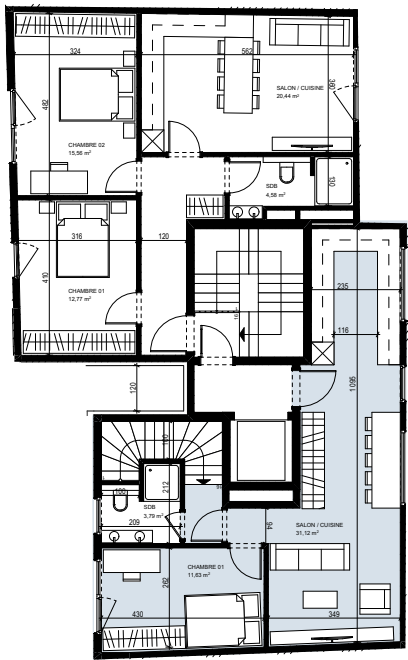
REF	ÉTAGE	SURFACE	TERRASSE	TOTAL
05.02	4	45,72 m²		45,72 m²

plan en detail



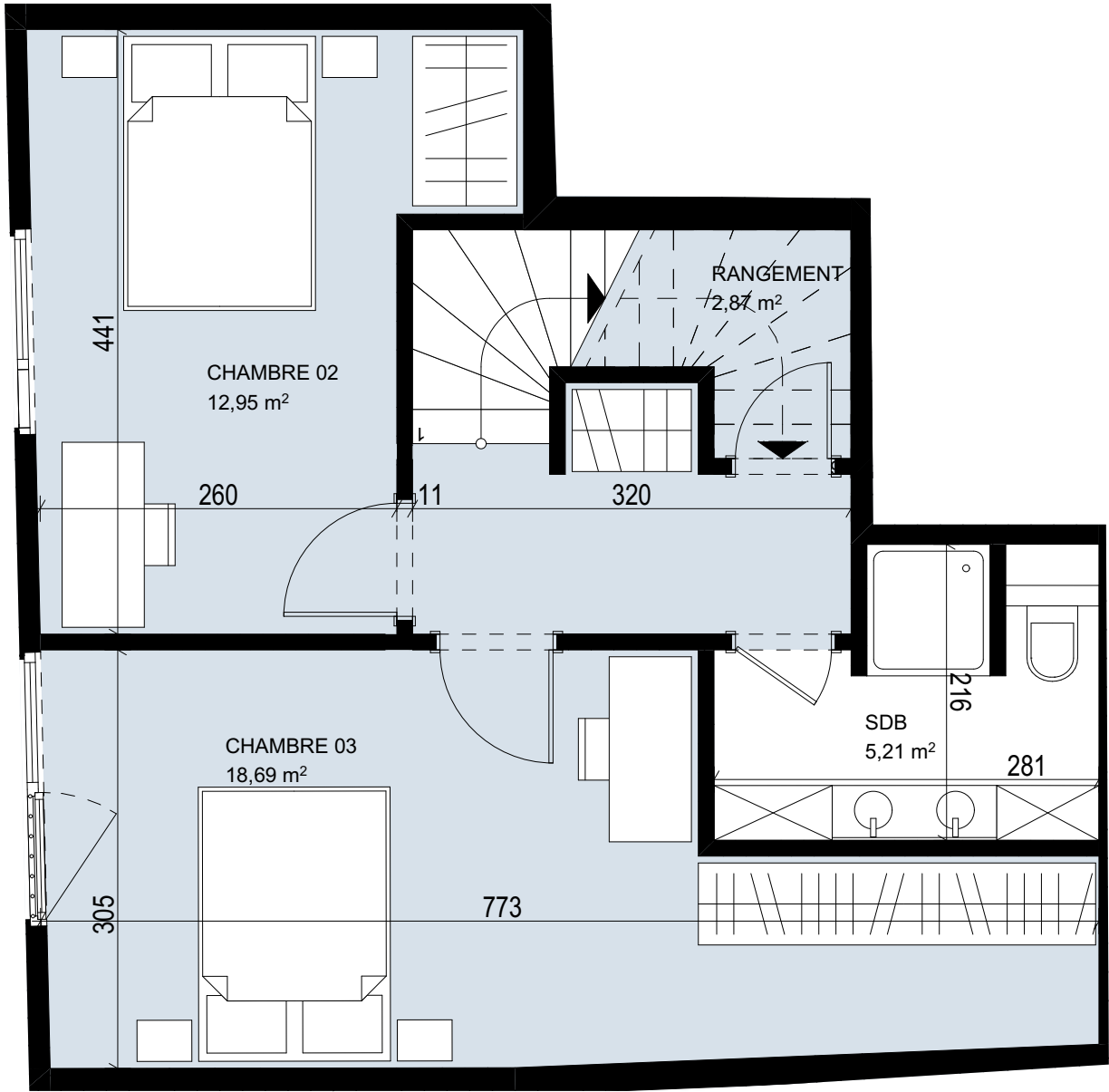
05.02

4
étage



05.02

5
étage



0 1m 3m



05.02 ✓
05.02 ✓

« IL N'Y A RIEN
COMME RESTER
À LA MAISON
POUR LE CONFORT RÉEL »

JANE AUSTEN



REF

ÉTAGE

SURFACE

TERRASSE

TOTAL

5

102,11 m²

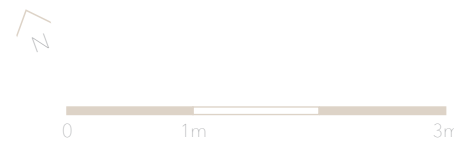
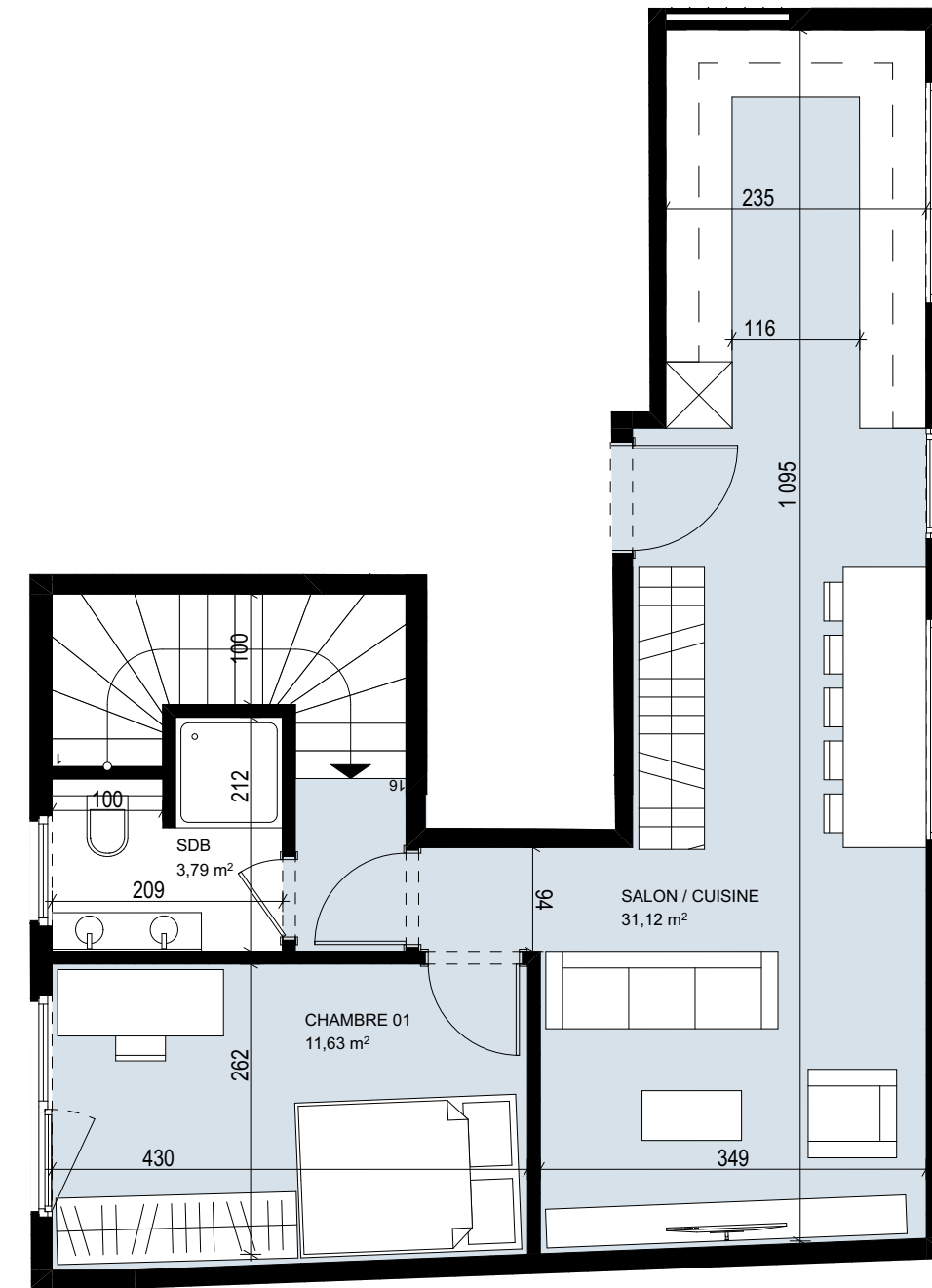
35,96 m²

138,07 m²

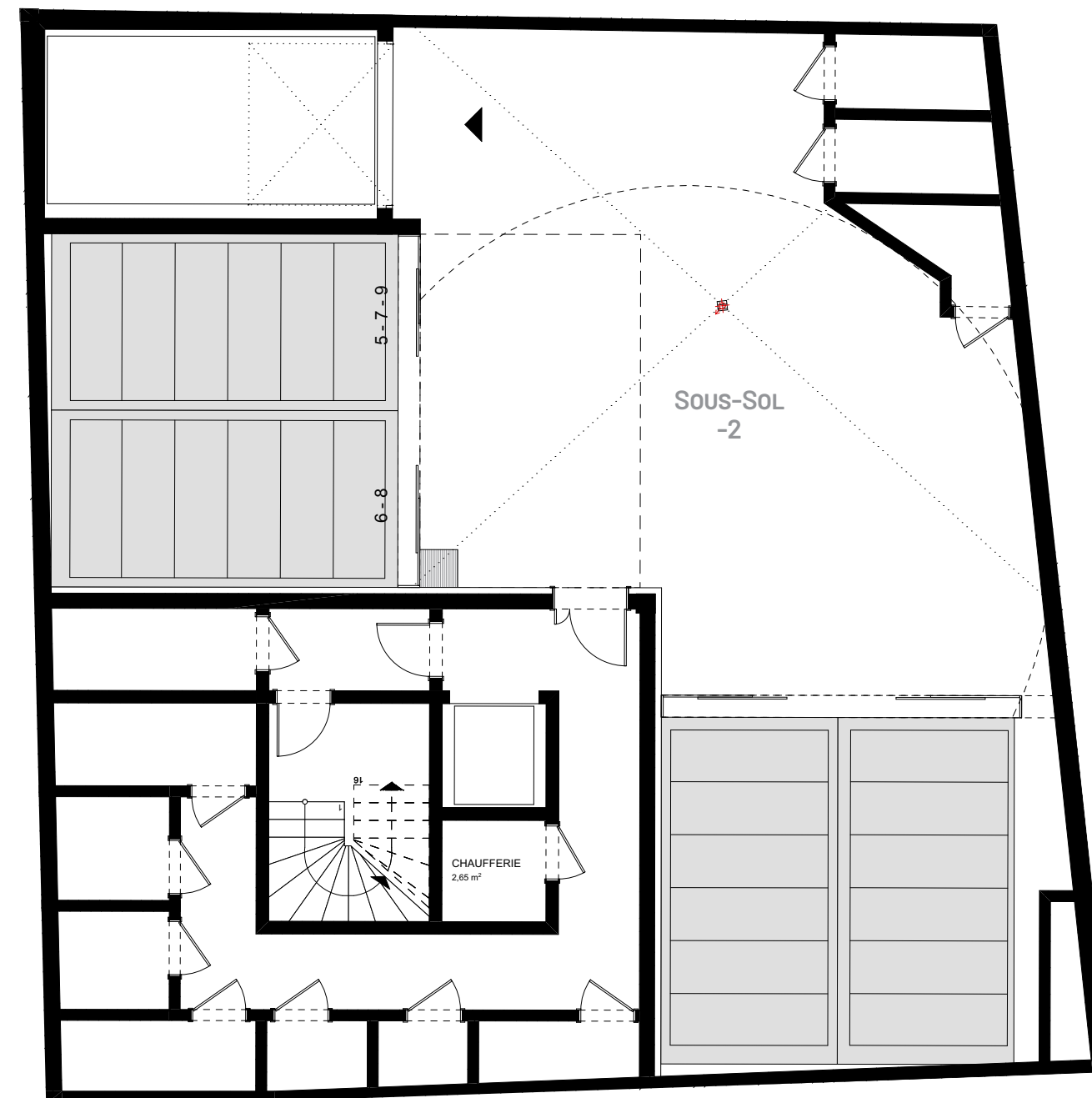
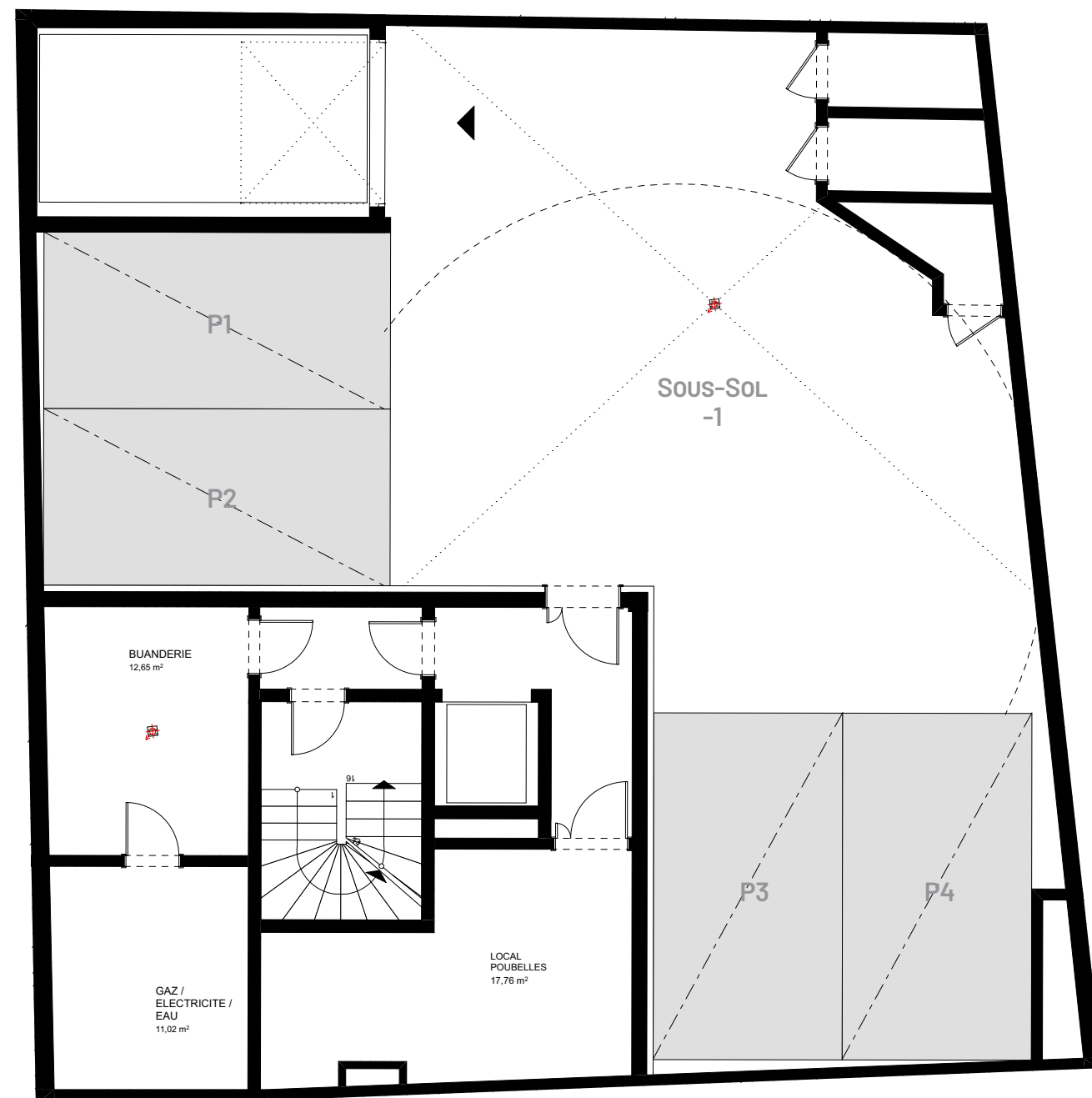
147,83 m²

183,79 m²

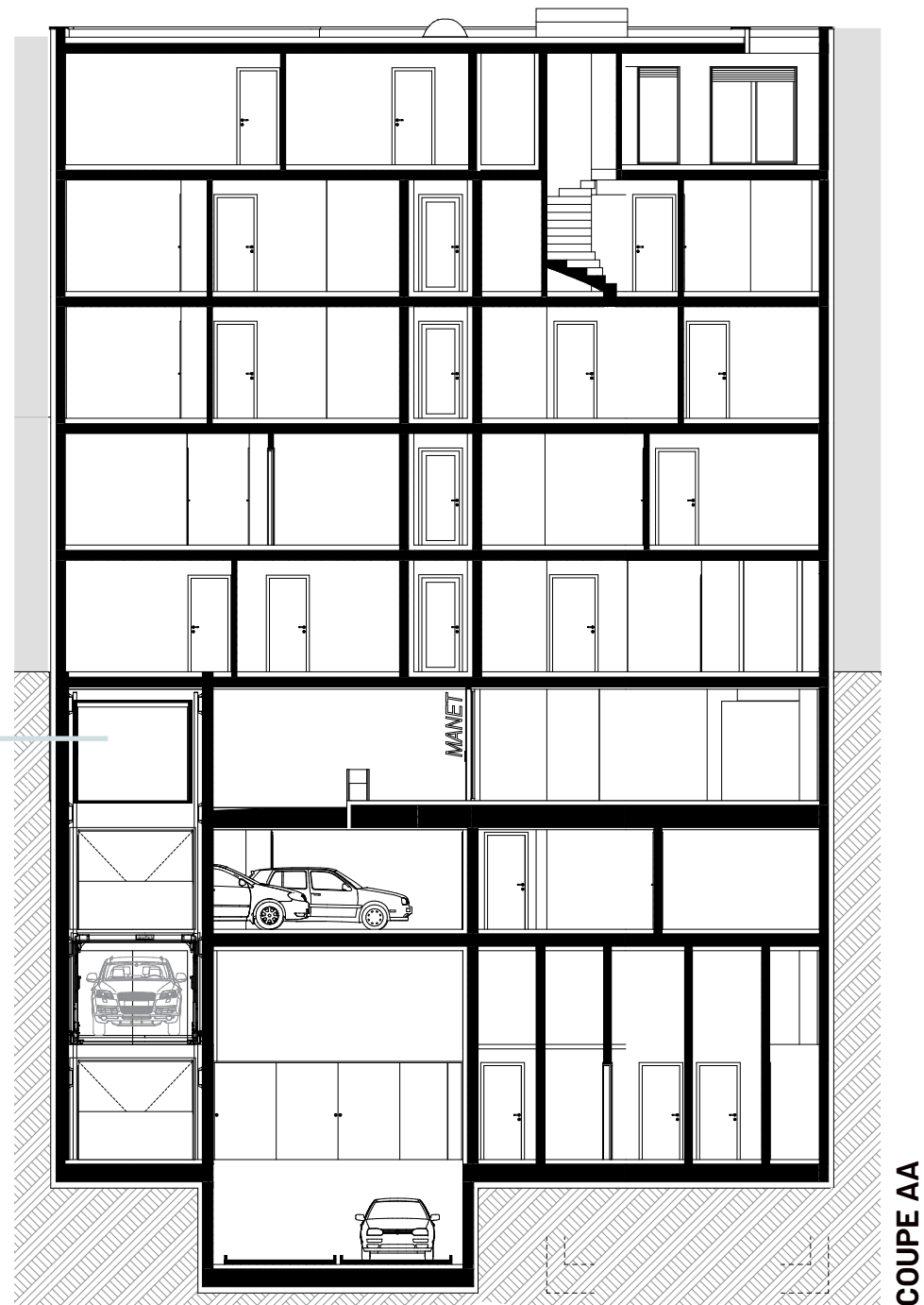
plan en detail



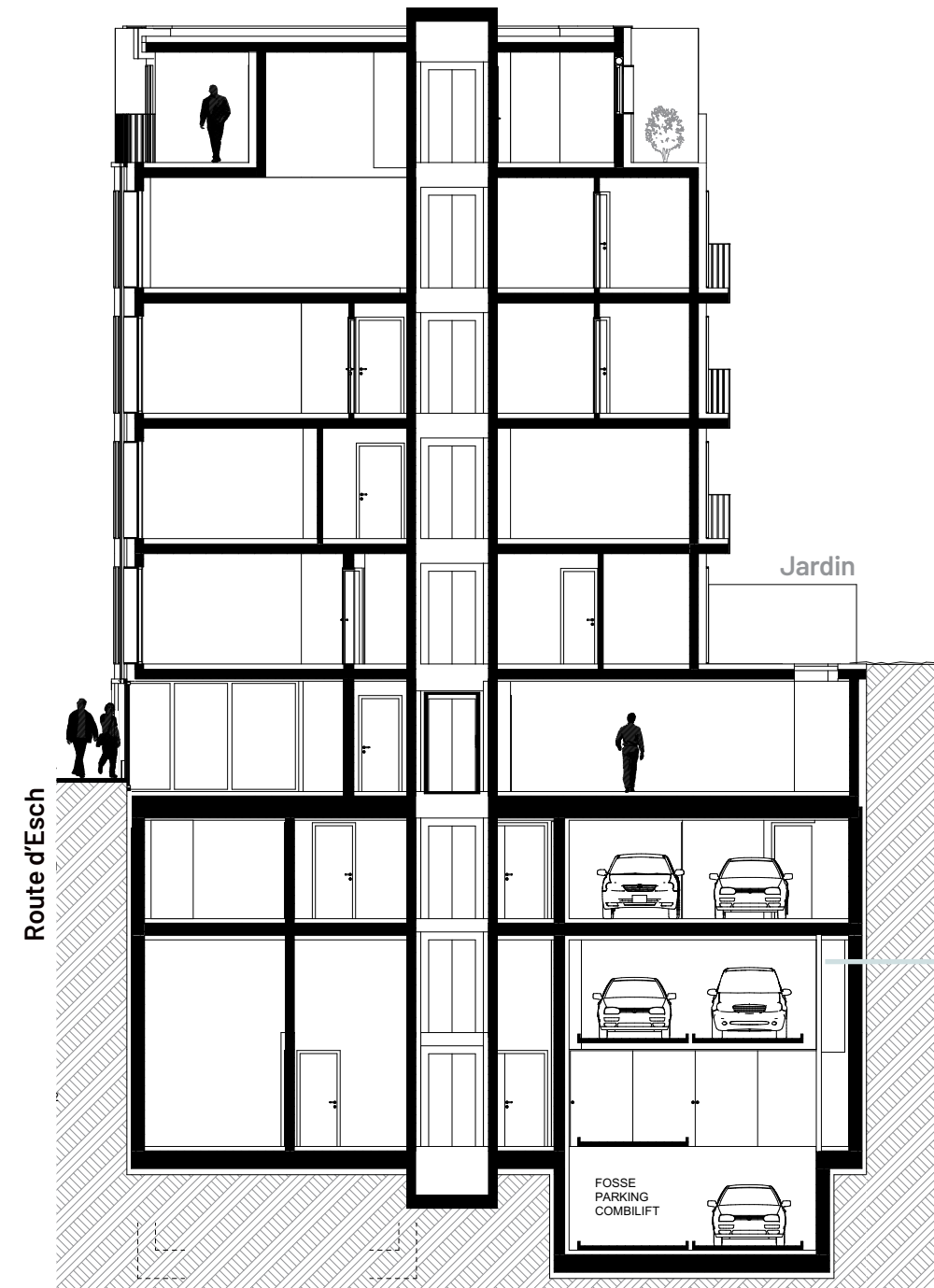




PARKING COMBILIFT



COUPE AA



PARKING COMBILIFT

COUPE BB

58	NOTICE DESCRIPTIVE
58	GÉNÉRALITÉS
58	QUALITE
60	CHARGES ET OBLIGATIONS
60	A CHARGE DU PROMOTEUR
60	A CHARGE DE L'ACQUÉREUR
61	A CHARGE E LA COMMUNAUTÉ DES COPROPRIETAIRES
61	MODIFICATIONS DES PRESTATIONS PRÉEVUES
62	VENTE, ACTE NOTARIE, RECEPTION
63	MODALITES DE PAIEMENT
65	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES



NOTICE DESCRIPTIVE
PRÉLIMINAIRES

Le but de la présente notice descriptive, prévue à l'article 1605-1 du code-civil, et formant un ensemble avec le contrat de vente respectivement de construction aiwnsi qu'avec les plans de construction annexés à l'acte de vente, est de décrire l'exécution et la finition du local vendu et de l'immeuble dans lequel il se trouve. Elle a été établie conformément au règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant son contenu.

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

Les détails, tels que teintes et formes des façades, fenêtres, balcons, terrasses et autres agencements des représentations graphiques de la présente brochure ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuels.

Les plans repris dons la présente brochure ne peuvent être considérés comme définitifs et contractuels qu'après réception de toutes les autorisations administratives requises et après études définitives des installations techniques. Ces modifications éventuelles ne peuvent donner lieu à réclamation de la part de l'acquéreur.

GÉNÉRALITÉS

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

Les travaux et fournitures ont trait à deux parties distinctes de l'immeuble à construire, c.-à-d. :

- aux parties communes,
- aux parties privatives

Les parties communes appartiennent nécessairement à tous les copropriétaires pour une fraction indivise et sont délimitées des parties privatives suivant les plans de construction et les plans du cadastre vertical.

L'acte notarié définira les parties privatives et les millièmes que l'acquéreur recevra dans les parties communes, plus amplement spécifiées dans le règlement de copropriété.

Les piliers, poutres, gaines et cheminées a l'intérieur des parties privatives (appartements, studios, caves, etc.) sont à considérer comme parties communes et pourront subir des modifications (les dimensions et les formes, les emplacements et le nombre, etc.) suivant les impératifs et nécessités découlant des études statiques et techniques à réaliser. Ces modifications éventuelles qui ne nécessiteront pas d'accord préalable de la part de l'acquéreur, mais qui ne pourront en aucun cas affecter la destination propre des pièces et locaux dans lesquels elles sont opérées, ne peuvent, en contrepartie, ne pas donner lieu à réclamation/indemnité de la part de l'acquéreur.

Les épaisseurs des murs, l'emplacement et la section des piliers, poutres et linteaux ainsi que la hauteur des pièces (épaisseur de la dalle), sont indiqués sur les plans d'architecte sous réserve expresse de confirmation par les calculs d'un bureau d'études statiques.

Tout changement pourra être exécuté sans l'accord préalable de l'acquéreur, le plan de l'ingénieur ou du bureau d'études faisant foi.

Durant les travaux de construction, seul le Maître de l'Ouvrage pourra apporter des changements au niveau des quantités et des qualités relatives aux parties communes, s'il le juge nécessaire, dans l'intérêt général de l'immeuble. Aucun changement aux parties communes ne peut être envisagé par l'acquéreur d'une partie privative.

Les parties privatives seront la propriété exclusive des propriétaires du sol qui auront la possibilité, avec l'accord écrit du promoteur, de changer les parois intérieures selon leur souhaits, mais dans la mesure où ils n'affectent ni la conception et structure portante, ni les gaines techniques et cheminées.

QUALITÉ

Les études statiques, thermiques et celles des autres équipements techniques seront confiées, pour autant que nécessaire, à des hommes de l'art, possédant les qualifications et expériences reconnues.



VALIDITÉ ET LIMITE DU PRÉSENT DESCRIPTIF

La présente description et les plans sont complémentaires. Sont néanmoins à considérer comme exécutoires seules les données reprises par le présent cahier des charges. Par exemple les installations techniques et autres mobiliers (armoires, vestiaires, cuisines, etc.) et les décorations et plantations inscrites dans le plan, ne le sont qu'à titre indicatif, à moins d'être expressément décrits et énumérés ci-après dans le présent cahier des charges.

Il est expressément convenu entre parties que tous les travaux décrits dans le présent cahier des charges et faisant partie de l'acte notarié, seront à exécuter obligatoirement par l'intermédiaire du promoteur et ne peuvent en aucun cas, ni partiellement, ni complètement, lui être retirés et exécutes par l'intermédiaire de l'acquéreur.

Les acquéreurs seront convoqués en temps utile par le promoteur pour déterminer de commun accord les agencements et équipements prévus dans la description spécifique qui suit, comme p.ex.:

- le type et la couleur des appareils sanitaires et accessoires.
- les emplacements des prises et points électriques,
- les emplacements pour le câblage informatique/ internet ,
- les revêtements de sols et les revêtements muraux,
- le type des menuiseries intérieures (portes),

Toutes les conventions et promesses orales sont à considérer comme nulles et non avenues, si elles ne sont pas confirmées par écrit par le promoteur.

La description et la configuration des lots sont faites sous réserve expresse que les autorités compétentes ne demandent pas de changements aux autorisations actuellement octroyées.

Les installations techniques se basent sur les règlements et/ou prescriptions en vigueur au moment de l'obtention de l'autorisation de construire. Au cas où ces règlements et/ou prescriptions changeraient avant la réception/remise des clefs et que le promoteur serait contraint à adapter les installations visées il ces nouveaux règlements et/ou prescriptions, l'acquéreur devra en supporter les frais complémentaires éventuels. Ceci vaut autant pour les parties privatives que pour les parties communes.

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

Il ne pourra résulter de ces modifications ni plus-value, ni moins-value pour les autres copropriétaires.

CHARGES ET OBLIGATIONS

A CHARGE DU PROMOTEUR

- Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier lot. A partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété.
- Les frais de la garantie bancaire d'achèvement et de remboursement pour la période de construction prévue.
- Les taxes des autorisations de bâtir.
- Les frais du nettoyage final avant réception (le nettoyage final soigné des parties privatives incombe à chaque acquéreur).

A CHARGE DE L'ACQUÉREUR

- L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié pour la quote-part relative aux lots acquis.
- Les frais pour le chauffage de l'immeuble pendant la construction, réparti au prorata des millièmes et à partir de la date de l'acte d'acquisition.
- Les frais d'installation et de raccordement des compteurs individuels privatifs (eau, électricité, chauffage, etc.) même si les frais pour ces raccordements sont facturés au, et avancés par le promoteur, ce dernier les refacturera de plein droit à l'acquéreur.
- Les frais du raccordement privatif à l'antenne collective.
- Les frais du raccordement privatif au réseau des P&T.
- Les frais de consommation d'eau, électricité durant le chantier à charge des acquéreurs.

- En cas de changements accordés dans la partie privative d'un acquéreur, les frais et honoraires y relatifs.

A CHARGE DE LA COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES

Sous le régime de la copropriété à partir du jour de la première réception ou de l'occupation du premier lot, même si les travaux de parachèvement ne seraient pas encore complètement achevés, sont:

- Toutes les taxes (taxes communales et autres),
- Les primes d'assurances,
- Les frais de toute nature des parties communes (nettoyage, entretien ...),
- Les frais communs pour chauffage, eau, électricité et autres ainsi que les frais d'installation et de location éventuelle des compteurs à chaleur, compteurs d'eau chaude et froide et autre.
- Les frais d'aménagement (si non prévus dans la présente notice descriptive) et l'entretien des extérieurs (plantations et luminaires servant à l'éclairage extérieur), calculés, répartis et supportés au prorata des millièmes de chaque copropriétaire

MODIFICATIONS DES PRESTATIONS PRÉVUES

GÉNÉRAL

Chaque acquéreur peut choisir pour son lot privatif d'autres matériaux de finition en remplacement de ceux prévus dans la présente notice descriptive et apporter des changements à l'intérieur de son lot dans les limites des possibilités techniques et sous réserve que ces changements n'affectent en rien la structure portante et l'aspect extérieur du bâtiment.

Durant la période de construction, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement supplémentaire dans l'exécution des parties privatives sans l'accord écrit préalable du promoteur.

Dans tous les cas chaque acquéreur d'un lot privatif désirant procéder à des modifications devra en avertir par écrit le promoteur et devra obtenir l'accord écrit préalable de ce dernier. L'architecte ou le promoteur ou toute autre personne désignée par le promoteur dressera un devis des travaux de modifications

à exécuter. Les travaux ne pourront être exécutés qu'à partir du moment où ce devis aura été signé « bon pour accord » par l'acquéreur ayant demandé les modifications. Le cas échéant, une avance sur les frais supplémentaires résultant des modifications en question pourra être demandée par le promoteur à l'acquéreur.

FRAIS SUPPLÉMENTAIRES

L'acquéreur doit supporter tous les frais supplémentaires qui découleraient de ces changements y compris les frais d'étude à réaliser par l'architecte et éventuellement par les ingénieurs techniques ou statiques. Le promoteur informera l'acquéreur du mode de règlement des frais supplémentaires en question. Aucune réception respectivement remise de clefs ne pourra avoir lieu avant le paiement par l'acquéreur de tous les frais y compris les frais supplémentaires pour les modifications demandées par lui. Tous travaux et fournitures supplémentaires respectivement tous frais supplémentaires résultants de transformations et/ou modifications commandées par l'acquéreur, seront facturés directement soit par le promoteur, soit par les firmes concernées soit par l'entreprise générale à l'acquéreur.

DÉLAIS SUPPLÉMENTAIRES

Afin que l'exécution des travaux respectivement le timing des travaux établi par l'architecte et/ou le promoteur ne soit pas perturbé ou retardé, toute demande de changement doit être présentée par écrit en temps utile et l'accord de l'acquéreur devra intervenir dans les délais fixés à ce moment par l'architecte ou par le promoteur, étant donné que les travaux ne seront exécutés qu'à partir du moment où l'acquéreur aura signé le devis «bon pour accord». Pour tous travaux de modifications commandés par l'acquéreur, le promoteur ne pourra en aucun cas être rendu responsable des retards éventuels dans la finition du lot.

Au cas où l'acquéreur désire procéder à un choix de matériaux et/ou 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 les délais supplémentaires générés directement ou indirectement par les choix en question, feront augmenter le délai global fixé à l'acte notarié, de plein droit. Ces augmentations de délais s'appliquent aussi bien pour:

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

TIERCES ENTREPRISES

Tous les travaux supplémentaires et/ou de modifications exécutées dans les parties privatives de l'acquéreur avant la réception de ces parties, doivent obligatoirement être exécutés par les firmes et corps de métier contractés par le promoteur. L'acquéreur s'engage à attendre la prononciation du constat d'achèvement et la remise des clefs avant l'exécution de toute installation complémentaire par des corps de métiers et artisans étrangers à ceux mandatés ou contractés par le promoteur (p. ex. installation cuisine, placards, etc.)

Il a été convenu dès à présent que le non-respect de cette clause libère d'office et sans autre préavis le promoteur et l'architecte/ingénieur de sa responsabilité pour les dégâts causés par des tiers aux parties privatives de l'acquéreur et/ou aux parties communes de l'immeuble et/ ou aux parties privatives des autres copropriétaires. Au cas où des travaux seraient exécutés sans autorisation au nom et pour compte de l'acquéreur par des firmes non mandatées ou non contractées par le promoteur et ce avant la réception du lot, l'acquéreur décharge expressément le promoteur et l'architecte/ingénieur de toutes garanties quelconques relatives à tous les travaux exécutés.

MOINS-VALUES

Toutes modifications apportées aux parties privatives sur l'initiative de l'acquéreur, entraînant ou provoquant des moins-values sur fournitures et travaux, ne peuvent en aucun cas donner lieu à des ristournes de la part du promoteur, sauf décompte accepté entre parties.

VENTE, ACTE NOTARIÉ, RÉCEPTION

RÉVISION DE PRIX

Suivant l'évolution de la situation conjoncturelle, les prix sont révisables suivant les variations du taux de la TVA ainsi que de l'indice de l'échelle mobile des salaires. En cas de variation de cet indice de 2,5 % et de ce taux, le prix respectivement les tranches du prix à échoir après cette variation subiront une adaptation proportionnelle.

ACTE NOTARIÉ

A l'acte notarié, l'acquéreur payera le prix de sa quote-part de terrain, le cas échéant, la quote-part des parties de la construction et du parachèvement déjà réalisées à ce moment en rajoutant le taux luxembourgeois de TVA en vigueur. Les frais de l'acte notarié seront à charge de l'acquéreur.

RÉCEPTION

La réception et la constatation de l'achèvement de la partie privative auront lieu sur invitation du promoteur. Elles seront consignées dans un procès-verbal de réception et de constat d'achèvement, signé par les deux parties (Art. 1601-7 du Code Civil). La dernière tranche de paiement pour solde de tout compte, y compris les soldes d'éventuels travaux supplémentaires, doit être réglée au plus tard à la remise des clés qui pourra se faire conjointement avec la réception et le constat d'achèvement.

MODALITÉS DE PAIEMENT ET CHARGES

Les paiements seront effectués par tranches suivant plan de paiement ci-après, établi conformément à l'article 1601-9 du Code Civil. Les acquéreurs s'engagent à effectuer leurs versements au plus tard endéans les délais retenus à l'acte de vente, sinon dans la quinzaine de la date de la demande d'acompte du promoteur, passé ce délai les intérêts aux taux de 1% par mois seront portés en compte par le promoteur de plein droit sans autres formalités et sans préavis supplémentaires.

DÉLAI

Le vendeur s'oblige à entreprendre la construction de l'immeuble et à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés dans un délai d'environ 20 mois maximum à partir du début des travaux de construction (hors travaux de démolition,

blindage et terrassement), sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Le délai contractuel définitif sera fixé par l'acte de vente notarié. Il est convenu entre partie qu'en cas de dépassement du prédit délai pour une cause imputable au vendeur, celui-ci est tenu de payer à l'acquéreur, pour solde de tout compte, une indemnité maximum de cinquante euro (50€) par appartement à deux ou nombre supérieur de chambres à coucher; de vingt-cinq euro (25€) par studio / appartement à une chambre à coucher, de un virgule cinquante euro (1,50€) par garage et de un euro (1€) par cave par jour ouvrable de retard postérieur au dernier jour du trimestre pendant lequel les ouvrages des lots privatifs vendus devaient être achevés.

Ne peuvent être pris en considération comme jours ouvrables;

- les samedis et dimanches;
- les jours fériés et congés légaux;

Sont considérées notamment comme causes légitimes de suspension du délai, tout événement extérieur contraignant le vendeur à suspendre ses travaux tels que par exemple cataclysmes, révolutions, guerres et leurs conséquences, grèves, lock-out, faillite, déconfiture, accidents de chantier, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes graves ou négligences graves imputables au promoteur), troubles résultant d'hostilités, pluies persistantes, gelées ou tout autre événement hors de la volonté ou de la faute du vendeur.

Il est bien entendu que le délai ci-avant précisé se rapporte exclusivement aux travaux faisant l'objet de la vente conclue entre le promoteur et l'acquéreur.

La suspension temporaire des travaux, résultant des événements qui précèdent, entraîne, de plein droit et sans indemnité, la prorogation du délai d'exécution initialement prévu pour une période égale à la suspension, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

GARANTIE D'ACHÈVEMENT

La garantie d'achèvement et/ou de remboursement sera fournie par le promoteur en conformité de l'article 1601-5 du Code Civil.

DIVERS

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

Le promoteur se réserve le droit d'apporter au projet de base des modifications de détail suivant nécessité et conditions d'avancement des travaux .

Après réception/remise des clés des parties privatives, les gênes et désagréments éventuels dus aux travaux encore en cours pour la finalisation de parties privatives d'autres propriétaires respectivement des parties communes ne peuvent en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement.

En cas de retard dans les paiements, le promoteur se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans les parties privatives de l'acquéreur concerné et de mettre les frais supplémentaires (p. ex. garantie bancaire, intérêts, suppléments pour reprise des travaux, etc.) à charge dudit acquéreur sans autre préavis.

L'acquéreur s'engage à adhérer aux règlements et réglementations ultérieurs concernant la participation à l'entretien ainsi qu'à toutes autres dépenses prévues au règlement de copropriété.

MODALITÉS DE PAIEMENT

PLAN DE PAIEMENT

A l'acte notarié est payé, la quota-part terrain, les frais et honoraires d'architecte et d'ingénieurs et, au cas où les travaux auraient déjà été commencés, la quota-part (suivant plan de paiement ci-

dessous) pour la partie de l'ouvrage déjà réalisée en rajoutant le taux luxembourgeois de TVA en vigueur.
Pour les travaux non encore réalisés au moment de l'acte de vente, les tranches sont payables au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon plan de paiement ci-dessous, a savoir :

Tableau des tranches	
Démolition	2 %
Terrassement	5 %
Soutènement et fondations	8 %
Dalle sous-sol (- 3)	4 %
Dalle sous-sol (- 2)	4 %
Dalle du Rez-de-chaussée	4 %
Dalle du 1er étage	4 %
Dalle du 2ème étage	4 %
Dalle du 3ème étage	4 %
Dalle du 4ème étage	4 %
Dalle du 5ème étage	4 %
Fin de Gros ouvres	3 %
Menuiserie extérieurs	9 %
Travaux de câblages électriques	4 %
Encastrements de chauffage / eau	4 %
Installation des chaudières	4 %
Sanitaires	4 %
Plâtres et plafonnages	4 %
Menuiseries intérieures	1 %
Revêtements de sols	5 %
Peinture	5 %
Façades	5 %
Remise des clés	5 %
Total	100 %

DESCRIPTIF DE L'OUVRAGE

DESCRIPTION DE LA NATURE DE L'OUVRAGE

« RÉSIDENCE MANET »

Sous-sols 02 / Rez-de-jardin

Sous-sols 01

Rez-de-chaussée

Premier étage

Deuxième étage

Troisième étage

Quatrième étage

Cinquième étage

Standard énergétique

L'immeuble est conçu et construit suivant le standard énergétique «passif» correspondant à une classe « ABA» du passeport énergétique et conforme au Règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation. L'immeuble sera éligible suivant le Règlement grand-ducal modifié du 12 décembre 2012 instituant un régime d'aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables.

Le règlement sus vise prévoit que «pour un immeuble à appartements, un seul dossier de demande est à soumettre à l'administration de l'environnement.

Dans cette optique, le promoteur se chargera d'introduire ce dossier unique et restera bénéficiaire des aides éventuellement allouées, aides desquelles il a été, sur base des règlements sus visés, tenu compte lors de l'établissement du prix de vente des différents lots de l'immeuble.

Caractéristiques techniques

1. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble.

1.1. Infrastructure

1.1.1. Fouilles

Comprend le terrassement des terres et de la roche, y compris blindage, selon les besoins de l'implantation de l'immeuble ainsi que l'évacuation des terres excédentaires.

1.1.2. Fondations

Semelles en béton armé et dalle au sol respectivement radier général, suivant nature du sol, les besoins de l'implantation de l'immeuble et suivant les calculs et indications du bureau d'ingénieur statique.

1.2. Murs et ossature

1.2.1. Murs du sous-sol

Murs périphériques et murs pignons mitoyens.

Construction: Voiles en béton armé et/ou pré-murs en béton et/ ou blocs en béton lourd, ou autres, suivant nécessités statiques et

indications de l'ingénieur.

Finition extérieure: Pour la partie enterrée, en béton étanche, matelas drainant vertical type Enkadrain ou équivalent, suivant concept et calcul technique.

1.2.2. Murs de façades (aux divers niveaux):

Murs et cloisons du rez-de-chaussée et des étages courants.

Construction: idem murs des sous-sols.

Façade isolante prévue aux épaisseurs et pouvoirs isolants selon l'étude et le concept énergétique avec application d'un sous-enduit et d'un enduit minéral amélioré Silikonharzputz de surface, respectivement certaines surfaces extérieures avec un autre revêtement éventuel suivant choix du Maître d'Ouvrage.

Les couleurs et les matériaux indiqués sur les plans et vues de la brochure de vente ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuels.

1.2.3. Murs pignons

c.f. 1.2.2.

1.2.4. Murs mitoyens

Murs et cloisons mitoyens intérieurs et entre lots privatifs.

Construction: Voiles en béton armé et/ou pré-murs en béton et/ ou briques de ciment et/ou blocs de béton lourd, cloisons en briques de ciment 11,5 cm, ou blocs de béton, suivant nécessités statiques et indications de l'ingénieur.

1.2.5. Murs ou cloisons séparatifs :

c.f. 1.2.4.

1.3. Planchers

1.3.1. Planchers sur étage courant

Dalles en béton coffré, armées et coulées sur site selon les indications du bureau d'études statiques. Composé d'une pré-chape, isolation phonique, isolation thermique, selon CPE, chape flottante et revêtement de sol.

1.3.2. Planchers sous terrasse

Dalles en béton armées et coulées sur site selon dosage et/ ou prédalles, prescriptions et épaisseurs définies par le bureau d'études statiques munies d'une membrane bitumineuse (ou équivalent) pour l'étanchéité et d'une isolation thermique selon

CPE et d'un revêtement. cf. 2.1.4.

1.3.3. PLANCHERS SUR LOCAUX COLLECTIFS, SOCIAUX, TECHNIQUES, ENTRÉES, CIRCULATIONS ET LOCAUX DIVERS CHAUFFÉS
c.f. 1.3.1.

1.3.4. PLANCHERS SUR LOCAUX NON CHAUFFÉS OU OUVERTS
Dalles en béton coffrés, armées et coulées sur site selon les indications du bureau d'études statiques. Composé d'une pré-chape, chape et d'un revêtement de sol.

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION
Les cloisons entre pièces principales sont en béton arme ou maçonnerie, d'une épaisseur de 11,5 cm, respectivement cloisons en plaques de plâtre au choix du Maître d'Ouvrage.

1.5. ESCALIERS
1.5.1. ESCALIERS
Béton armé ou préfabriqué, construction mettallique, selon les calculs de stabilité.

1.5.2. ESCALIERS DE SECOURS
Non applicable.

1.6. CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION
Conduits de ventilation et de fume suivant les prescriptions en vigueur.

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS
Écoulements de canalisation:
En matière synthétique du type insonorisés (type Skolan Db ou similaire et équivalent), suspendus à nu sous plafond ou sur murs des sous-sols; aux étages d'habitation, posés suivant possibilités/ contraintes techniques dans les gaines techniques et dans les chapes, sinon suspendus sous plafond, isolées (si nécessaire techniquement) et habillés par un caisson respectivement un faux-plafond suivant contraintes techniques au choix du Maître d'Ouvrage. Les gainages éventuels de tuyauteries ou autres seront exécutés en panneaux MDF ou en plaques de plâtres respectivement maçonnées, aptes à recevoir le revêtement du support sur lequel ils seront montés.

1.8. TOITURES

1.8.1. CHARPENTES, COUVERTURES ET ACCESSOIRES
Charpente : en bois ou structure béton, selons choix de la direction des travaux.
Couverture :
La couverture sera en ardoise naturelle ou en zinc.
L'isolation d'une épaisseur minimale de 20 cm entre chevron sera en laine de roche avec un lambda de 0.035 W/m.K. Afin d'améliorer le confort thermique et d'enlever le pont thermique au niveau du chevron un isolant supplémentaire en fibre de bois de 55 mm sera posé sur les chevrons. Ces valeurs seront ajustées selon le calcul thermique.

Isolation thermique :
Suivant calcul et concept énergétique, soit en laine de roche, soit en PU ou similaire avec pare-vapeur suivant nécessité.

1.8.2. ÉTANCHÉITÉ ET ACCESSOIRES
c.f. 1.7.1.

1.8.3. SOUCHES DE CHEMINÉES, VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS
Couvre-murs et accessoire en zinc ou aluminium au choix du Maître d'Ouvrage.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS
Tous les prix annoncés s'entendent hors TVA. Dans le cas où le client choisirait une combinaison fourniture-pose plus onéreuse que celles proposée par le Maître d'Ouvrage (en tout ou en partie), un décompte en plus sera fait en fonction du choix du client. Des plinthes assorties sont prévues partout où un revêtement est prévu.

2.1. SOLS ET PLINTHES
2.1.1. SOLS ET PLINTHES DES PIÈCES PRINCIPALES
Le revêtement de sol (parquet, carrelage...) sont au choix du client chez le soumissionnaire choisi par la direction des travaux. La valeur en fourniture est de 50 €/m² TTC.

2.1.2. SOLS ET PLINTHES DES PIÈCES DE SERVICES
c.f. 2.1.1.

2.1.3. SOLS ET PLINTHES DES ENTRÉES ET DÉGAGEMENTS
c.f. 2.1.1.

2.1.4. SOLS DES TERRASSES, BALCONS ET LOGGIAS.
Dalle sur plots au choix du réalisateur.

2.2. REVÊTEMENTS MURAUX (AUTRES QUE ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS ET TEINTURES)
2.2.1. REVÊTEMENTS MURAUX DES PIÈCES DE SERVICES
Carrelage mural collé sur enduit au mortier de ciment ou similaire et équivalent, sur la hauteur des salles de bains au choix du client pour une valeur matériel de 60€/m² hors TVA . Sont compris dans le prix de base, les travaux d'encastrement (deux cotés maximum) pour les baignoires et/ou récepteurs de douches et « SANBLOCS » ou autre bloc équivalent et similaire, prévus aux plans.

2.2.2. REVÊTEMENTS MURAUX DANS AUTRES PIÈCES
c.f. 2.8.3.1.

2.3. PLAFONDS (SAUF PEINTURES, TEINTURES)
2.3.1. PLAFONDS DES PIÈCES INTÉRIEURES
Une finition en enduit au plâtre ou un faux-plafond en plaques de plâtre sur ossature métallique, suivant contraintes techniques et au choix du Maître d'Ouvrage.

2.3.2. PLAFONDS DES LOGGIAS
Isolation thermique, si nécessaire, selon le calcul énergétique. Finition au choix du Maître d'Ouvrage en cohérence avec l'architecture de l'immeuble.

2.3.3. SOUS-FACE DES BALCONS
Finition selon choix du Maître d'Ouvrage.

2.4. MENUISERIES EXTÉRIEURES
2.4.1. FENÊTRES ET PORTES FENÊTRES:
Fenêtre oscille-battante en PVC de dimensions selon les plans. Le nombre ou type de vantaux et couleur sont au choix du Maître d'Ouvrage. Triple vitrage, selon CPE. Quincaillerie de première qualité en aluminium. Au besoin vitrage et quincaillerie sécurisés anti-effraction, classe de résistance RC2 (protection contre les tentatives d'effraction avec usage de la force corporelle) et/ou de vitrage « antibruit » selon possibilités techniques, sur demande de l'acquéreur moyennent supplément de prix.

Ni la nature (fenêtre, porte fenêtre, châssis fixe), ni la division du châssis, ni le type ne peuvent être modifiés par l'acquéreur.

La finition des tablettes extérieures sont au choix du Maître d'Ouvrage en cohérence avec l'architecture de l'immeuble.

2.4.2. FENÊTRES DE TOITURE :
Suivant nécessité.

2.4.3. PORTE DE GARAGE EXTÉRIEURE COMMUNE :
Non applicable

2.5. FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE
Protection antisolaire extérieure par stores à lamelles : les fenêtres et portes fenêtres des livings, chambres, cuisines, salles de bains (hormis fenêtres de toiture et 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 stores à lamelles à manœuvre électrique avec un interrupteur par store ou groupe de stores fonctionnant sur un seul axe. Possibilité d'installation d'un interrupteur central pour la manœuvre simultanée de tous les stores moyennant supplément de prix. Les stores à lamelles ne permettent pas d'obtenir une occultation complète de la pièce, vu les caractéristiques techniques de ces derniers. Les stores à lamelles sont en aluminium ou autre, suivant choix de l'architecte et du promoteur. Caissons à stores préfabriqués, isolés avec trappe de révision accessible de l'extérieur ou en applique extérieur au choix du Maître d'Ouvrage.

2.6. MENUISERIES INTÉRIEURES
2.6.1. HUISSERIES ET BÂTIS
Sous-sol (caves, locaux techniques, locaux communs): Chambranles métalliques munis de peinture acrylique ou autres au choix du Maître d'Ouvrage.

Parties habitables:
Chambranles en bois, idem portes.

2.6.2. PORTES INTÉRIEURES
Portes en panneaux compacts « ROHRENSPAN » ou similaire et équivalent, hauteur 2,12 m, finition au choix du client au prix hors TVA de 400€/pce pour la simple porte (suivant plans).

La poignée est prévue au prix hors TVA de 25€/paire en fourniture

et montage. Toutes les portes sont équipées d'une serrure à simple pêne fournie avec une clé, deux paumelles par porte.

2.6.3. IMPOSTES EN MENUISERIES
Néant

2.6.4. PORTES PALIÈRES
Portes coupe-feu 30 minutes suivant réglementation en vigueur, hauteur de passage 2,12m, finition peinture ou contre-plaqué; coloris côté commun impérativement au choix du Maître d'Ouvrage, coloris côté privatif, suivant possibilité technique, au choix de l'acquéreur moyennant supplément de prix, dimensions suivant plans.

Quincaillerie: poignée de qualité en aluminium ou en inox (côté commun impérativement au choix du Maître d'Ouvrage), serrure de sécurité à cylindre faisant partie du système de fermeture centralisé fournie. Fermeture à trois points et trois paumelles équivalentes par porte avec judas.

2.6.5. PORTES DE PLACARDS
Néant.

2.6.6. PORTES DES CAVES
Portes en bois CPL/HPL ou métalliques de 201 cm de haut. Couleur au choix du Maître d'Ouvrage.

2.6.7. MOULURES ET HABILLAGES
Néant.

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS
2.7.1. GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI
Garde-corps intérieurs:
En tubes et barres d'acier, finition deux couches de peinture émail y compris anti-rouille ou partiellement en inox ou entièrement en inox, au choix de l'architecte et du promoteur.

Garde-corps extérieurs:
Réalisation d'un garde-corps composé d'un double vitrage feuilleté coincé dans un rail de fixation au sol ou fixé latéralement contre tranche de balcon dans le cas d'une allège fixe idem façade (type de fixation et aspect vitrage opaque ou transparent ainsi que coloris au choix du constructeur). Étage en retrait: Main courante au choix du constructeur fixée contre acrotère.

2.7.2. GRILLES ET PROTECTION DES BAIES
Néant.

2.8. PEINTURES, PAPIERS, TEINTURES
2.8.1. PEINTURES EXTÉRIEURES ET VERNIS :
2.8.1.1. SUR MENUISERIES
Si nécessaire, peinture ou vernis convenant à l'usage extérieur selon le choix du Maître d'Ouvrage.

2.8.1.2. SUR FERMETURES ET PROTECTIONS
c.f. 2.8.1.1.

2.8.1.3. SUR SERRURERIES
c.f. 2 8.1.1.

2.8.1.4. SUR ENDUITS, HABILLAGES EN BOIS, STAFFS OU AUTRES
Murs et plafonds de loggias, sous-face et rives des balcons. c.f. 2.8.1.1.

2.8.2. PEINTURES INTÉRIEURES :
2.8.2.1. SUR MENUISERIES
Si nécessaire, peinture ou vernis convenant à l'usage intérieur selon le choix du Maître d'Ouvrage.

2.8.2.2. SUR MURS
Deux couches de peinture latex, coloris dans la gamme proposés par le Maître d'Ouvrage, au choix du client.

2.8.2.3. SUR PLAFONDS
Sont prévues deux couches de peinture latex, coloris dans la gamme proposé par le Maître d'Ouvrage, au choix du client.

2.8.3. PAPIERS PEINTS :
2.8.3.1. SUR MURS
Revêtement de type «Varioflies» à peindre, sur enduit au plâtre.

2.8.3.2. SUR PLAFONDS
Néant.

2.8.3.3. TEINTURES (TISSUS, TOILES PLASTIFIÉES, ETC.) :
Néant.

2.9. ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS
2.9.1. ÉQUIPEMENTS MÉNAGERS
Néant.

2.9.2. ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE :
Alimentation en eau:
Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau suivant nécessité et étude technique.

Comptage des branchements particuliers:
Comptages individuels pour eau froide et eau chaude des appartements gabarits pour compteurs installés de préférence dans les gaines techniques des parties communes, le cas échéant dans WC séparé, salle de bains ou cuisine du lot privatif suivant étude de faisabilité.

Distribution d'eau froide et eau chaude:
Tuyaux synthétiques (PE ou PP).

Évacuation d'eau:
Tous les appareils sont équipés de siphons, les conduites d'évacuation sont en matière synthétique et ventilées via canalisations de décharge, si possible techniquement.

Branchements en attente:
Raccord pour machine à laver dans la buanderie. Branchement possible dans la salle de bains ou la cuisine de chaque appartement moyennant supplément de prix.

2.9.2.1. APPAREILS SANITAIRES
Voir pages 34-35

2.9.2.2. ROBINETTERIE :
La robinetterie proposé est de la marque Grohe, série Eurodisc Cosmopolit.

2.9.3. ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES :
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 dans chaque appartement. Installations des

gaines et câbles, encastrée dans les appartements, apparente pour les caves, locaux techniques et locaux communs. 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 230/400V, installation encastrée sauf dans les caves, locaux techniques et locaux communs. Mise à terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre équipotentielle. Puissance min. de 40A par unité d'appartement avec coffret de distribution 25A dans chaque appartement.

Comptage: tableau(x) à compteurs suivant normes en vigueur et prescriptions de la compagnie distributrice, installé(s) dans le local compteurs prévus. Un emplacement compteur individuel par lot.

2.9.3.3. ÉQUIPEMENTS SPÉCIFIQUES DE CHAQUE PIÈCE DES PARTIES HABITABLES (APPARTEMENTS):
Les prises de courant et interrupteurs de type « Jung AS 500» en blanc ou similaire et équivalent selon le choix du Maître d'Ouvrage. Les équipements des différentes pièces sont les suivants :
Pour toutes les pièces dont les fenêtres sont équipées de stores, un interrupteur d'ouverture et de fermeture pour les stores par fenêtre. Fermeture/ouverture centralisée de tous les stores de l'appartement possible moyennant supplément de prix à charge de l'acquéreur.

Voir tableau ci-contre.

2.9.3.4. ÉQUIPEMENTS SPÉCIFIQUES DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE :
Locaux techniques et communs :
1 point lumineux avec allumage simple ou détecteur de mouvement, hublot ou réglette inclus (installation apparente).

Halls communs :
Points lumineux, inclus appliques et/ou plafonniers suivant étude technique sur détecteur de mouvement.

Circulation du rez-de-chaussée et des étages :
Points lumineux, inclus appliques et/ou plafonniers suivant étude technique sur détecteur de mouvement et/ou minuterie, bouton poussoir de commande dans l'escalier et à côté de la porte

d'accès, suivant besoin, éclairage de secours suivant nécessité et prescriptions des autorités.

Circulation caves :
Suivant étude technique, points lumineux, inclus réglettes et/ou hublots dans le couloir, branché sur détecteur de mouvement suivant étude technique (installation apparente).

2.9.4. CHAUFFAGE, CHEMINÉES, VENTILATIONS :
Équipement du chauffage :
Type d'installation : Circuits indépendants par appartement et reliés à des colonnes montantes avec retour à la chaufferie. Vannes d'isolement pour chaque appartement.

Chaudière :
Au gaz à condensation, dimensionnement suivant étude technique

Régulation :
Régulateur automatique agissant suivant les conditions atmosphériques.

Pompes et brûleurs :
Néant.

Colonnes montantes :
Colonnes verticales d'alimentation de chauffage en acier noir DIN 2440 (ISOR) ou autres suivant étude technique, encastrées dans les murs et gaines. Tuyaux de circulation en tubes PE réticulé sous gaine de protection ou autres suivant prescriptions du fabricant, desservant tous les appartements et locaux communs chauffés.

Températures :
Températures minimales prévues dans les diverses pièces pour une température extérieure de -12°C:

- Séjour : 22°C
- Cuisine : 20°C
- Chambres : 18°C
- Bains : 24°C
- WC : 18°C
- Hall : 18°C

Appareils d'émission de chaleur des habitations et des parties communes :

Séjour, hall, cuisine, salle de bain et chambres, chauffage par rayonnement de sol. Régulation individuelle de la température par thermostat dans chaque pièce de type JUNG ou similaire.

Pour les salles de bains/ salle de douche, radiateur sèche-serviette électrique. Halls, escaliers et couloirs communs : au besoin, suivant concept énergétique et études réalisées.

Compteurs de chaleurs individuels :
Enregistrement des calories par compteurs de chaleur individuels dans les gaines techniques accessibles à partir des communs ou posés dans les appartements (suivant possibilités techniques). Gabarits pour compteurs de chaleur prévus avec l'installation de base. les compteurs sont de suite à charge de la copropriété, même s'ils seront posés préalablement par le promoteur.

Service d'eau chaude:
Production d'eau chaude :
Production d'eau chaude centrale par boiler(s) ayant une puissance appropriée au nombre d'appartements, type KaMo ou équivalent (au choix du Maître d'Ouvrage).

Réservoirs :
Néant

Pompes:
Pompe de circulation d'eau chaude placé sur la tuyauterie de circulation d'eau chaude sanitaire (suivant étude technique).

Comptage général :
Comptage général d'eau froide prévu à l'entrée du branchement principal de l'immeuble.

Colonnes montantes :
Tuyaux en acier galvanisé et/ou en matière synthétique (PE ou PP) sous gaine de protection desservant tous les appartements. Vanne d'isolement individuelle par appartement.

Unité de ventilation des habitations :
Suivant étude technique, il est prévu une unité de ventilation mécanique contrôlé (VMC) à manœuvre électrique, à double

flux avec récupération de chaleur dont le taux de récupération dépasse les 80%. L'installation se fera dans chaque appartement suivant possibilités et études techniques. Il se peut que, pour des contraintes techniques, l'appareil de ventilation soit suspendu sous le plafond (position au choix du Maître d'Ouvrage). Dans ce cas, un faux-plafond sera réalisé dans la zone mentionnée. Ce faux-plafond ne sera pas obligatoirement renseigné dans les plans de vente.

Fonctionnement, distribution :
En principe, l'air vicié est extrait au niveau de la cuisine, des salles de bains et des wc, tandis que l'air frais extérieur est amené dans le séjour et les chambres a coucher respectivement les autres pièces habitables. Pour garantir une circulation efficace des flux d'airs, un interstice doit subsister en-dessous des portes intérieures. La distribution de l'air vers et à partir des différentes pièces est assurée par des gaines en matières synthétique ou métallique non apparentes (dans la dalle en béton armé ou dans la chape ou sous les faux plafonds et /ou gaines) dans les pièces habitables. Les bouches d'entrée et d'extraction de l'air sont placées soit au sol, soit aux murs soit aux plafonds des différentes pièces, suivant les indications du fabricant, de l'étude technique spécifique et des contraintes techniques de l'immeuble. La prise d'air frais et le rejet de l'air vicié à l'extérieur, se feront soit en façade, soit en toiture, par conduits individuels par appartement ou par conduits collectifs, suivant possibilités et études techniques.

Cuisine:
Un conduit de ventilation pour l'évacuation directe de la hotte de cuisine vers l'extérieur n'est pas prévu, vu qu'une évacuation directe vers l'extérieur n'est pas compatible avec le concept énergétique et l'étanchéité à l'air requise. La cuisine peut être équipée d'une hotte sans évacuation directe (filtres à charbon actif- Umluft-Dunstabzugshaube).

2.9.5. ÉQUIPEMENTS DE TÉLÉCOMMUNICATIONS :
2.9.5.1 . INTERNET, TÉLÉVISION:
Un emplacement tube vide d'attente avec fil de tirage est prévu dans le hall d'entrée ou dans le débarras le cas échéant (coffret de sous-distribution) à partir de la gaine technique ou du tableau de distribution principal se situant dans le local compteurs. Les taxes et frais de câblage et du raccordement privatif au réseau de l'antenne ainsi que les récepteurs privatifs sont à charge de l'acquéreur, même si le promoteur doit en faire l'avance à la société distributrice.

2.9.5.2. TÉLÉPHONE, INFORMATIQUE :
Câblage du local technique de la résidence jusqu'à chaque appartement. L'installation de la fibre optique est prévue par le Maître d'Ouvrage. Les taxes et frais de câblage et de raccordement privatif au réseau P&T sont à charge de l'acquéreur même si ces câblages sont exécutés par l'électricien mandaté par le promoteur et que ce dernier doit faire l'avance des frais de câblage et/ou des taxes de raccordement.
Fibre optique : le bâtiment sera relié au réseau de fibre optique, à condition qu'il soit disponible pour la résidence.

2.9 .5.3 . COMMANDE D'OUVERTURE DE LA PORTE PRINCIPALE D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE :
Un vidéo-parlophone couleur avec bouton poussoir pour ouvrir-porte est prévu dans le hall des appartements, en liaison avec une caméra, prévue dans le hall d'entrée (SAS) du rez-de-chaussée ou à l'extérieur de l'immeuble.
Une gâche à manœuvre électrique est installée dans la porte d'entrée principale du rez-de-chaussée.

2.9.6. AUTRES ÉQUIPEMENTS
Pas prévu.

3. BUREAUX - FINITIONS LOCAUX PRIVATIFS ET ÉQUIPEMENTS
Non applicable.

3.1. SOLS ET PLINTHES
Mise en œuvre d'un plancher technique posé directement sur la dalle brute composé de :

- Plots réglables en hauteur
- Dalles agglomérées +/- 4 cm d'épaisseur

Pas de revêtement de sol prévu.

3.2. REVÊTEMENTS MURAUX
Murs béton ou maçonnerie : plâtrée.

3.3. PLAFONDS
Dalle en béton armé plâtrée.
Isolation thermique suivant prescriptions CPE.

3.4. MENUISERIES EXTÉRIEURES

c.f. 2.4.	Branchements en attente: Sans objet.	groupes de production d'eau glacée à charge de l'acquéreur. Puissance définie suivant le volume de chaque unité Toute l'installation de ventilation (production, distribution verticale et horizontale, appareils d'émission) est à la charge de l'acquéreur.	4 .1.5. ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE c.f. 2.9.3.3.
3.5. FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE Pas d'occultations extérieures prévues.	Robinetterie: Sans objet.		5. PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À L'IMMEUBLE 5.1. HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE 5.1.1. SOLS Revêtement au choix du Maître d'Ouvrage. Tapis gratte-pieds incorporé.
3.6. MENUISERIES INTÉRIEURES Aucune menuiserie intérieure prévue.	Accessoires divers: Sans objet.	3.9.5. ÉQUIPEMENTS DE TÉLÉCOMMUNICATIONS : 3.9.5.1. INTERNET, TÉLÉVISION: Un emplacement tube vide d'attente avec fil de tirage est prévu à partir de la gaine technique ou du tableau de distribution principal se situant dans le local compteurs. Les taxes et frais de câblage et du raccordement privatif au réseau de l'antenne ainsi que les récepteurs privatifs sont à charge de l'acquéreur, même si le promoteur doit en faire l'avance à la société distributrice.	5.1.2. MURS ET CLOISONS Revêtement de type «varioflies» à peindre, sur enduit au plâtre. Couleur de peinture au choix du Maître d'Ouvrage.
3.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS Ensemble mural de boîtes aux lettres individuelles (une par unité), type et position suivant concept architecturale et prescriptions de la POST et de la commune.	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.		5.1.3. PLAFONDS Peinture sur enduit plâtre. Couleur de peinture au choix du Maître d'Ouvrage.
3.8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES Sans objet.	Le promoteur à prévu pour le choix des sanitaires et robinetteries la somme de: -3.000,00 euros, pour les T1 -5.000,00 euros, pour les T2 -6.000,00 euros, pour les T3	3.9.5.2. TÉLÉPHONE, INFORMATIQUE : Câblage du local technique de la résidence jusqu'à l'unité de bureau. L'installation de la fibre optique est prévue par le Maître d'Ouvrage. Les taxes et frais de câblage et de raccordement privatif au réseau P&T sont à charge de l'acquéreur même si ces câblages sont exécutés par l'électricien mandaté par le promoteur et que ce dernier doit faire l'avance des frais de câblage et/ou des taxes de raccordement.	5.1.4. PORTES D'ACCÈS ET SYSTÈME DE FERMETURE DE L'IMMEUBLE Portes en accord avec le style architectural du bâtiment. Menuiserie à rupture de pont thermique, vitrage isolant (verre feuilleté) selon besoins, gâche électrique, ferme-porte et joint bas. Ensemble de tirage en aluminium, couleur au choix du Maître d'ouvrage inoxydable, cylindre de sécurité, butoir, ferrure anti-panique. Barre de tirage verticale et béquille en inox , dans la gamme.
3.9. ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS 3.9.1. ÉQUIPEMENTS MÉNAGERS : Sans objet.	3.9.3. ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES : 3.9.3.1. TYPE D'INSTALLATION Courant 230/380 Volts triphasé. Installation exécutée conformément à le réglementation technique en vigueur au moment de l'élaboration du présent descriptif.	Fibre optique : le bâtiment sera relié au réseau de fibre optique, à condition qu'il soit disponible pour la résidence.	
3.9.2. ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE : Distribution d'eau froide et comptage: Un point d'arrivée eau froide dans chaque bureau, distribution à charge de l'acquéreur. Gabarit pour compteur individuel dans le local ou dans la gaine technique principale attenante.	3.9.3.2. PUISSANCE À DESSERVIR. Attente prévue à l'entrée de chaque unité de bureaux, puissance 3x40A. Possibilité d'augmenter la puissance à vérifier avec l'Ingénieur Conseil contre supplément de prix suivant devis établi par le Maître d'Ouvrage ou le fournisseur.	4. ANNEXES PRIVATIVES 4.1. CAVES, CELLIERS, GRENIERS 4.1 .1. MURS OU CLOISONS Finition béton vu ou maçonnerie.	5 .1.5. BOÎTE AUX LETTRES Une boîte aux lettres par appartement est prévue. Matériaux et couleur au choix du Maître d'Ouvrage.
Distribution d'eau chaude collective et comptage: Un point d'arrivée eau chaude dans chaque bureau, distribution à charge de l'acquéreur. Gabarit pour compteur individuel dans le local ou dans la gaine technique principale attenante.	3.9.3.3. ÉQUIPEMENTS SPÉCIFIQUES DE CHAQUE PIÈCE. Aucun équipement électrique prévu, sauf dispositions particulières à adopter par rapport aux normes en vigueur pour les cellules non aménagées.	4.1 .2. PLAFONDS Béton armé ou béton armé+ isolation thermique selon exigences du CPE.	5 .1.6. ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE c.f. 2.9.3.4.
Évacuations: Deux attentes pour évacuation des eaux usées en tuyau PE, PP ou PVC de diamètres appropriés.	3.9.4. CHAUFFAGE, CLIMATISATION, VENTILATION : Chauffage : Une attente chauffage par unité de bureaux, dans un angle du local, puissance suivant calcul de l'ingénieur technique.	4 .1.3. SOLS Chape ou béton lissé taloché éventuellement avec légère pente vers les siphons ou caniveaux suivant plan d'égouttage ou autre finition au choix du Maître d'Ouvrage.	5.2. CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSÉE, COULOIRS ET HALLS D'ÉTAGE 5.2.1. SOLS Revêtement au choix du Maitre d'Ouvrage.
Distribution du gaz: Un raccordement est possible suivant demande de l'Acquéreur et à charge de ce dernier.	Climatisation : Espace disponible en toiture pour installation de	4.1.4. PORTES D'ACCÈS c.f. 2.6.6.	5.2.2. MURS c.f. 4.1.2.
			5.2.3. PLAFONDS c.f. 4 .1.3.

5.2.4. PORTES
Portes en accord avec le style architectural du bâtiment.

5.2.5. ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE
c.f. 2.9 .3.4.

5.3. CIRCULATIONS DU SOUS-SOL
5.3.1. SOLS
Chape ou béton lissé taloché ou autre finition au choix du Maître d'Ouvrage.

5.3.2. MURS
Peinture sur enduit ciment. Couleur au choix du Maître d'Ouvrage.

5.3.3. PLAFONDS
Béton armé ou béton armé + isolation thermique selon exigences du CPE.

5.3.4. PORTES D'ACCÈS
Portes en accord avec le style architectural du bâtiment, respectant les normatives en vigueur.

5.3.5. ACCÈS POUR VÉHICULES
Au choix de la direction des travaux.

5.3.6. ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE
c.f. 2 .9.3.4.

5.4. CAGES D'ESCALIERS
5.4.1. SOLS DES PALIERS
c .f. 4 .2.1.

5.4.2. MURS
c.f. 4 .1.2.

5.4.3. PLAFONDS
c.f. 4 .1.3.

5.4.4. ESCALIERS (MARCHES, CONTRE-MARCHES)
c.f. 4.2.1.

5.4.5. CHAUFFAGE, VENTILATION

Coupole de désenfumage selon la réglementation en vigueur.

5.4.6. ÉCLAIRAGE
c.f. 2.9.3.4.

5.5. LOCAUX COMMUNS
5.5.1. LOCAL VÉLOS, LOCAL POUSSETTES
Sol : c.f. 4 .3.1.
Murs : Finition béton vu ou mortier de ciment.

5.5.2. BUANDERIE
Sol : c.f. 4.3.1.
Murs: Finition béton vu ou mortier de ciment.

5.5.3. LOCAUX DE RANGEMENT ET D'ENTRETIEN
Néant.

5.6. LOCAUX SOCIAUX
Néant.

5.7. LOCAUX TECHNIQUES
c.f. 4 .5

5.8. CONCIERGERIE
Néant.

5.8.1. COMPOSITION DU LOCAL
Néant.

5.8.2. ÉQUIPEMENTS DIVERS
Néant.

6. ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE
6.1. ASCENSEURS
Ascenseur à personnes
Ascenseur électrique Schindler d'une charge utile de 535 kg. Largeur d'ouverture des portes : 80 cm. Accès chaise roulante possible desservant tous les niveaux.

6.2.CHAUFFAGE, EAU CHAUDE
c.f. 2.9.4.

6.3. TÉLÉCOMMUNICATIONS
c.f. 2.9.6.

6.4. RÉCEPTION, STOCKAGE ET ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES
Un local poubelles est prévu à l'entrée de la résidence et dans chaque cave.

6.5. VENTILATION MÉCANIQUE DES LOCAUX
c.f. 2.9.4.

6.6.ALIMENTATION EN EAU
Raccordement au réseau public par tranchée selon les prescriptions des autorités compétentes.
Les frais correspondant à l'installation des compteurs seront à la charge des propriétaires.

6.7. ALIMENTATION EN GAZ
Depuis le réseau public par tranchée selon les prescriptions des autorités compétentes.

6.8. ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ
Depuis le réseau public par tranchée selon les prescriptions des autorités compétentes. Les frais correspondant à l'installation des compteurs seront à la charge des propriétaires.

6.9. SÉCURITÉ, DÉTECTION ET PROTECTION INCENDIE
Portes coupe-feu, compartimentages et calfeutrements coupe-feu, détection incendie, ventilation, extincteurs, exutoire de fumée et autres équipement suivant les réglementations en vigueur.

7. PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS équipements

7.1. VOIRIE ET PARKING
7.1.1. VOIRIE D'ACCÈS
Selon les plans dessinés par l'architecte. Revêtement en pavés en béton ou en dalles en béton au choix du Maître d'Ouvrage.

7.1.2. TROTTOIRS
Néant.

7.1.3. Parkings visiteurs
Néant.

7.2. CIRCULATIONS DES PIÉTONS
Chemin d'accès aux entrées, emmanchement, rampes, cours selon les plans de l'architecte et selon le choix du Maître d'Ouvrage ;

7.3. ESPACES VERTS
Au choix du Maître d'Ouvrage.

7.3.1. AIRES DE REPOS
Néant.

7.3.2. PLANTATIONS D'ARBRES, ARBUSTES, FLEURS
Au choix du Maître d'Ouvrage.

7.3.3. ENGAZONNEMENT
Sur les jardins arrières.

7.3.4. ARROSAGE
Néant.

7.3.5. BASSINS DÉCORATIFS
Néant.

7.3.6. CHEMINS DE PROMENADE
Néant.

7.4. AIRE DE JEUX ET ÉQUIPEMENTS SPORTIFS
Néant.

7.4.1. SOL
Néant.

7.4.2. EQUIPEMENTS
Néant.

7.5. ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR
7.5.1. SIGNALISATION DE L'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE
Eclairage avec détecteur de présence et minuterie selon le choix du Maître d'Ouvrage.

7.5.2. ÉCLAIRAGE DES VOIRIES, ESPACES VERTS, JEUX ET AUTRES

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 de l'acquéreur, qui engendreront des changements sur les plans initiaux seront facturées sur la base suivante:

a) Modification de l'aménagement intérieur sans recherche au niveau statique (murs, poutres, dalles) et/ou au niveau techniques spéciales.
Par intervention: 150 euros HTVA

b) Modification de l'aménagement intérieur avec recherche au niveau statique (murs, poutres, dalles) et/ou au niveau techniques spéciales.
Par intervention: 200 euros HTVA

Cette pièce sera à contresigner 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 murs et respectivement sur d'autres points (à l'appréciation du constructeur) qu'ils auront à confirmer par écrit.

A 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 appartements).

Notes

