



WILTZ – Résidence 15 Appartements

RESIDENCE 15 APPARTEMENTS – RUE EISKNIPPCHEN

INTERVENANTS

CLAUDE RIZZON IMMOBILIER

188, Route d'Esch
L-1471 LUXEMBOURG

PROMOTEUR

DHA ARCHITECTES

13, Rue du Chemin de fer
L-7226 HELMSANGE

ARCHITECTE

PLAN B

71, Route de Luxembourg
L-8440 STEINFORT

BE STATIQUE

OGC S.A

16, Rue de Luxembourg
L-4220 ESCH/ALZETTE

BUREAU DE CONTROLE

CLAUDE RIZZON IMMOBILIER

188, Route d'Esch
L-1471 Luxembourg
Tel : +352.26.48.58.1
Fax : +352.26.48.01.58
Mail : cri-Luxembourg@rizzon.com
Web : www.rizzon.lu

DOCUMENTATION ET VENTE

INTERVENANTS	1
Préliminaires	7
I. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble	7
1.1 Infrastructure	8
1.1.1 Fouilles	8
1.1.2 Fondations	8
1.2 Murs et ossature	8
1.2.1 Murs du sous-sol	8
1.2.2 Murs de façades	8
1.2.3 Murs des pignons	8
1.2.4 Murs mitoyens	9
1.2.5 Murs extérieurs divers	9
1.2.6 Murs porteurs à l'intérieur des logements	9
1.2.7 Murs ou cloisons séparatifs	9
1.3 Plancher	9
1.3.1 Plancher sur étage courant	9
1.3.2 Planchers sous terrasse	9
1.3.3 Planchers sur locaux collectifs, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés	9
1.3.4 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts	9
1.4 Cloisons de distribution	9
1.4.1 Entre pièces principales	9
1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service	10
1.5 Escaliers	10
1.5.1 Escalier principal intérieur	10
1.5.2 Escalier de secours extérieur	10
1.6 Conduits de fumée et ventilation	11
1.6.1 Conduits de fumées des locaux de l'immeuble	11
1.6.2 Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble	11
1.6.3 Conduits d'air frais	11
1.6.4 Conduit de fumées de chaufferie	11
1.6.5 Ventilation haute de chaufferie	11
1.7 Chutes et grosses canalisations	11
1.7.1 Chutes d'eaux pluviales	11
1.7.2 Chutes d'eaux usées	11
1.7.3 Canalisations en sous-sol	11
1.7.4 Branchements aux égouts	11
1.8 Toitures	12
1.8.1 Charpente, couverture et accessoires	12
1.8.2 Etanchéités et Accessoires	12

1.8.3 Souches de cheminées, ventilations et conduits divers :	12
2. Locaux privatifs et leurs équipements	13
2.1 Sols et plinthes.....	13
2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales	13
2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service.....	13
2.1.3 Sols et plinthes des entrées et dégagements	13
2.1.4 Sols des balcons, loggias et séchoirs.....	13
2.2 Revêtements muraux (autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures).....	13
2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service	13
2.2.2 Revêtements muraux des autres pièces (salles de bains et douches).....	13
2.3 Plafonds et faux-plafonds	13
2.3.1 Pièces intérieures	13
2.3.2 Séchoirs à l'air libre	13
2.3.3 Loggias.....	13
2.3.4 Sous face des balcons.....	13
2.4 Menuiseries extérieures.....	13
2.4.1 Pièces principales	13
2.4.2 Pièces de service.....	14
2.5 Fermetures extérieures et occultations	14
2.5.1 Pièces principales	14
2.5.2 Pièces de services	14
2.6 Menuiseries intérieures.....	14
2.6.1 Huisseries et bâtis.....	14
2.6.2 Portes intérieures.....	14
2.6.3 Imposte en menuiserie.....	15
2.6.4 Portes palières.....	15
2.6.5 Portes de placards.....	15
2.6.6 Portes de locaux de rangement	15
2.6.7 Moulures et habillages	15
2.7 Serrureries et garde-corps	15
2.7.1 Garde-corps et barres d'appui.....	15
2.7.2 Grille de protection des baies	15
2.7.3 Ouvrages divers.....	15
2.8 Peintures, papiers, tentures	15
2.8.1 Peintures extérieures et vernis	15
2.8.2 Peintures intérieures.....	15
2.9 Equipements intérieurs.....	16
2.9.1 Equipements ménagers	16
2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie	16
2.9.3 Equipement électrique	20

2.9.4 Chauffage, cheminées, ventilations.....	21
2.9.5 Equipements intérieurs des placards et pièces de rangement.....	22
2.9.6 Télécommunications.....	22
2.9.7 Autres équipements.....	22
3. Annexes privatives.....	22
3.1 Caves, celliers, greniers.....	22
3.1.1 Murs ou cloisons.....	22
3.1.2 Plafonds.....	23
3.1.3 Sols.....	23
3.1.4 Porte d'accès.....	23
3.1.5 Ventilation naturelle.....	23
3.1.6 Equipement électrique.....	23
3.2 Parkings couverts.....	23
3.2.1 Murs ou cloisons.....	23
3.2.2 Plafonds.....	23
3.2.3 Sols.....	23
3.2.4 Porte d'accès.....	23
3.2.5 Ventilation naturelle.....	23
3.2.6 Equipement électrique.....	23
3.2.7 Parking mécaniques.....	23
3.3 Parkings extérieurs.....	23
4. Parties communes intérieures à l'immeuble.....	24
4.1 Hall d'entrée de l'immeuble.....	24
4.1.1 Sols et plinthes.....	24
4.1.2 Parois.....	24
4.1.3 Plafonds.....	24
4.1.4 Eléments de décoration.....	24
4.1.5 Portes d'accès et systèmes de fermeture, appel des occupants de l'immeuble.....	24
4.1.6 Boîtes aux lettres.....	24
4.1.7 Tableau d'affichage.....	24
4.1.8 Chauffage.....	24
4.1.9 Equipement électrique.....	24
4.2 Circulation du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étages.....	24
4.2.1 Sols et plinthes.....	24
4.2.2 Parois.....	24
4.2.3 Plafonds.....	24
4.2.4 Eléments de décoration.....	25
4.2.5 Chauffage.....	25
4.2.6 Portes.....	25
4.1.7 Equipement électrique.....	25
4.3 Circulation du sous-sol.....	25

4.3.1 Sols.....	25
4.3.2 Murs	25
4.3.3 Plafonds.....	25
4.3.4 Portes d'accès	25
4.3.5 Rampes d'accès pour véhicules	25
4.3.6 Equipement électrique	25
4.4 Cages d'escaliers	25
4.4.1 Sols des paliers.....	25
4.4.2 Murs	26
4.4.3 Plafonds.....	26
4.4.4 Escaliers, limons, plinthes, garde-corps, sous-face de la pailasse.....	26
4.4.5 Chauffage, ventilation.....	26
4.4.6 Eclairage	26
4.5 Locaux communs	26
4.5.1 Garage à bicyclettes, voitures d'enfants	26
4.5.2 Buanderie collective	26
4.6 Locaux sociaux	26
4.7 Locaux techniques	26
4.7.1 Local de réception des ordures ménagères.....	26
4.7.2 Chaufferie	26
5. Equipements généraux de l'immeuble	27
5.1 Ascenseur.....	27
5.2 Chauffage, eau chaude.....	27
5.2.1 Equipement thermique de chauffage.....	27
5.2.2 Service d'eau chaude.....	27
5.3 Télécommunications.....	28
5.3.1 Téléphone	28
5.3.2 Antennes TV et radio	28
5.4 Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères	28
5.5 Ventilation mécanique des locaux	28
5.6 Alimentation en eau	28
5.6.1 Comptages généraux	28
5.6.2 Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau	28
5.6.3 Colonnes montantes.....	28
5.6.4 Branchements particuliers.....	28
5.7 Alimentation en gaz	28
5.7.1 Colonnes montantes.....	28
5.7.2 Branchements et comptage particulier.....	28
5.7.3 Comptage des services généraux.....	28
5.8 Alimentation en électricité.....	29

5.8.1 Comptages des services généraux	29
5.8.2 Colonnes montantes.....	29
5.8.3 Branchements et comptages particuliers	29
6. Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements	29
6.1 Voirie et parkings.....	29
6.1.1 Voirie d'accès	29
6.1.2 Trottoirs.....	29
6.1.3 Parkings visiteurs.....	29
6.2 Circulations des piétons.....	29
6.2.1 Chemin d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours.....	29
6.3 Espaces verts	29
6.3.1 Aires de repos	29
6.3.2 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs	29
6.3.3 Engazonnement.....	29
6.3.4 Arrosage.....	29
6.5 Eclairage extérieur	29
6.5.1 Signalisation de l'entrée de l'immeuble.	29
6.5.2 Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres.....	30
6.6 Clôtures.....	30
6.6.1 Sur rue.....	30
6.6.2 Avec les propriétés voisines	30
6.7 Réseaux divers.....	30
6.7.1 Eau.....	30
6.7.2 Gaz.....	30
6.7.3 Electricité	30
6.7.4 Poste d'incendie, extincteurs.....	30
6.7.5 Egouts.....	30
6.7.6 Epuration des eaux	30
6.7.7 Télécommunications.....	30
6.7.8 Drainage du terrain.....	30
6.7.9 Evacuation des eaux de pluies	30
Annexe - CONDITIONS GENERALES DE VENTE DES LOTS.....	30
1. Généralités.....	30
2. Obligations de l'acquéreur.....	32
3. Garantie biennale et décennale.....	32
4. Charges	32
5. Prix.....	33
6. Paiement.....	33
7. Divers	33
8. Ristournes.....	33
9. Fournitures supplémentaires.....	34
10. Délai d'achèvement	34

Préliminaires

Le but du présent descriptif technique, prévu à l'art. 1601-5 du Code Civil, est de décrire l'exécution et la finition du local vendu et de l'immeuble dans lequel il se trouve.

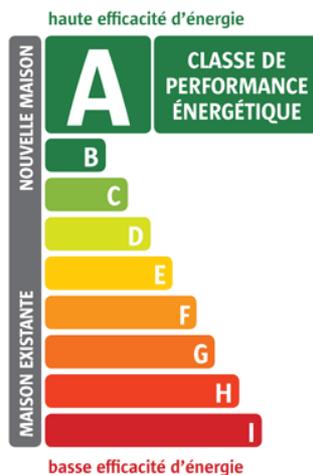
Il forme un ensemble avec les plans d'autorisation et le cadastre vertical et sont annexés à l'acte de vente. Toute modification au présent descriptif doit être notifiée par écrit.

Les travaux et fournitures ont trait à deux parties distinctes de l'immeuble à construire, c'est-à-dire les parties communes et les parties privatives.

Les parties communes à l'usage collectif appartiennent nécessairement à tous les copropriétaires pour la fonction indivise et sont délimitées des parties privatives par les plans cadastraux. Durant les travaux de construction, seul le constructeur pourra y apporter des changements s'il le juge nécessaire dans l'intérêt général des parties.

Le projet CLAUDE RIZZON se situe Rue Eisknippchen à WILTZ / WEIDINGEN.

Il est constitué de 2 bâtiments comprenant 15 appartements et d'un sous-sol commun. Chaque bâtiment compte 3 niveaux. Le sous-sol reçoit parkings, caves et locaux techniques.



I. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble

1.1 Infrastructure

1.1.1 Fouilles

Le terrassement, l'évacuation et le confortement du terrain seront réalisés suivant les besoins de l'implantation de l'immeuble, l'étude géologique et les calculs des bureaux d'ingénieurs.

1.1.2 Fondations

Reconnaissance de la résistance du sol. Les fondations ainsi que la dalle en béton de fond seront réalisées suivant les calculs statiques de l'immeuble.

Prise de terre : un feuillard métallique galvanisé déroulé sur le fond de fouille avant le coulage des semelles périmétriques.

1.2 Murs et ossature

1.2.1 Murs du sous-sol

1.2.1.1 Murs périphériques

En blocs coffrant de béton lourd ou en voiles en béton, épaisseur selon plans de construction et calculs statiques, joints hourdés au mortier de ciment.

Sur les murs enterrés, protection contre l'humidité par application d'un enduit d'étanchéité type UDM 2S ou équivalent, pose d'un isolant thermique de type styrodur et d'épaisseur suivant passeport énergétique, puis feuille alvéolée plastique de type PLATON ou similaire, en polyéthylène pour renforcer la protection contre l'humidité des murs extérieurs contre terre. Le dessus sera terminé par une bande de DIBA ou similaire, encadrée dans la maçonnerie et retombant sur l'extérieur du PLATON ou similaire.

Drain périphérique avec tissu géotextile anti-boue.

1.2.1.2 Murs de refends

En blocs de béton ou en voiles en béton, épaisseur suivant les plans de l'étude statique de l'immeuble, joints hourdés au mortier de ciment.

1.2.2 Murs de façades

Blocs creux de béton ou en voiles en béton, épaisseur et résistance suivant étude statique.

Isolation thermique de nature et d'épaisseur déterminée par le CPE, enduit de parement organique de 1.5 mm d'épaisseur, teintes au choix du promoteur.

Linteaux des portes et fenêtres en béton armé.

Rebouchage des passages des réseaux techniques au mortier de ciment.

Plâtre avec baguettes à tous les angles saillants sur les murs des parties habitables, sauf dans les salles de bains et douches qui recevront un enduit de mortier de ciment.

Dans les couloirs, halls et cage d'escalier, les voiles en béton armé et murs en blocs maçonnés seront plâtrés.

1.2.3 Murs des pignons

- Blocs creux de béton ou en voiles en béton, épaisseur et résistance suivant étude statique

- Isolation thermique de nature et d'épaisseur déterminée par le CPE et enduit de parement organique de 1.5 mm d'épaisseur, teintes au choix du promoteur.

- Linteaux des portes et fenêtres en béton armé

- Rebouchage des passages des réseaux techniques au mortier de ciment.

- Plâtre avec baguettes à tous les angles saillants sur les murs des parties habitables, sauf dans les salles de bains et douches qui recevront un enduit de mortier de ciment.

- Dans les couloirs, halls et cage d'escalier, les voiles en béton armé et murs en blocs maçonnés seront plâtrés.

1.2.4 Murs mitoyens

Sans objet.

1.2.5 Murs extérieurs divers

Sans objet.

1.2.6 Murs porteurs à l'intérieur des logements

Blocs béton isolant épaisseur 24 cm type Bisophon, 2 t/m³, atténuation 55 dB ou similaire. Linteaux des portes en béton armé. Les deux faces seront plâtrées, sauf murs porteurs dans les salles de bain et douches qui recevront un enduit de mortier de ciment.

Remarque : Les maçonneries porteuses pourront être remplacées par des structures en béton armé si les contraintes statiques l'exigent.

1.2.7 Murs ou cloisons séparatifs

Entre locaux privatifs contigus, et entre locaux privatifs et parties communes, blocs béton isolant épaisseur 24 cm type Bisophon, 2 t/m³, atténuation 55 dB ou similaire. Enduit intérieur en plâtre. Linteaux des portes en béton armé.

1.3 Plancher

1.3.1 Plancher sur étage courant

Dalles en béton armé, épaisseur suivant calculs statiques, le dessus dressé à la règle et de niveau, surcharge mobile prévue de 300 kg/m².

Sur la dalle : Préchape d'enrobage des tuyaux, complexe de chauffage par le sol, chape flottante et revêtements de sol, sauf dalle sur rez-de-chaussée, isolant thermique complémentaire (sur et/ou sous dalle), épaisseur suivant le passeport énergétique.

Sous la dalle : Enduit de plâtres dans les lots privatifs, brut de décoffrage dans les locaux communs et sous-sol.

Plancher des greniers (planchers non utilisables pour de la surface utile/habitable) : Chevrons en bois, dimensions et quantité suivant étude statique, revêtu de panneaux en bois aggloméré type OSB, épaisseur 22 mm.

1.3.2 Planchers sous terrasse

Idem 1.3.1

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

Dalle en béton armé, chape talochée, revêtement au choix du promoteur suivant la destination du local. Le dessous de dalle reste brut de décoffrage.

1.3.4 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Idem 1.3.3

1.4 Cloisons de distribution

1.4.1 Entre pièces principales

Maçonnerie en blocs de béton ou en Bloc BIMS ou en cloisons en placoplâtre type Placostil, épaisseur 10 cm, joints hourdés au mortier de ciment.

Enduit des faces en plâtre, sauf dans les salles de bain et douches qui recevront un enduit de mortier de ciment.

Linteaux des portes en béton armé.

1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service

Maçonnerie en blocs de béton ou en Bloc BIMS, épaisseur 11,5 cm, joints hourdés au mortier de ciment.

Enduit des faces en plâtre dans les logements et les parties communes, sauf dans les salles de bain et douches qui recevront un enduit de mortier de ciment, et au sous-sol et dans les caves, où les maçonneries sont rejointoyées et restent brutes. Linteaux des portes en béton armé.

1.5 Escaliers

1.5.1 Escalier principal intérieur

Paillasses, marches et paliers en béton armé, revêtement en carrelages ou en pierre naturelle au choix du promoteur.

1.5.2 Escalier de secours extérieur

Sans objet.

1.6 Conduits de fumée et ventilation

1.6.1 Conduits de fumées des locaux de l'immeuble

Sans objet.

1.6.2 Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

Ventilation de la buanderie avec extracteur mécanique si ce local n'est pas ventilé naturellement.

1.6.3 Conduits d'air frais

Sans objet.

1.6.4 Conduit de fumées de chaufferie

Conduit suivant normes en vigueur avec un regard de ramonage en inox à la base.

1.6.5 Ventilation haute de chaufferie

Suivant réglementation en vigueur, adaptée au type de chaudière.

1.7 Chutes et grosses canalisations

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

A l'extérieur : gouttières et descentes d'eau en zinc. Dimensions et dispositions selon plans du bureau d'études.
A l'intérieur : en fonte ou en PVC. Dimensions et dispositions selon plans du bureau d'études.

1.7.2 Chutes d'eaux usées

Tuyaux en polyéthylène, dimensions et dispositions selon plan du bureau d'études. Les colonnes montantes seront accessibles au sous-sol par un regard de révision.

1.7.3 Canalisations en sous-sol

Tuyaux des canalisations enterrés en polyéthylène, dimensions et dispositions selon plan du bureau d'études. Des siphons de sol ou des caniveaux avec grilles sont prévus dans les locaux communs au sous-sol.

1.7.4 Branchements aux égouts

Suivant recommandations du bureau d'études et du bureau technique communal.
Les taxes communales et autres frais sont à charge du promoteur.

1.8 Toitures

1.8.1 Charpente, couverture et accessoires

Charpente traditionnelle en bois de sapin équarri, imprégnée de fongicide et insecticide, volige ou lattage et contre lattage en planches de sapin, recouverte d'une membrane souple en matériau non-tissé. Couverture en tuiles plates, suivant plan de l'architecte et choix du promoteur.

Isolation thermique constituée de laine minérale avec pare vapeur, épaisseur déterminée par le CPE, posée entre les chevrons et/ou sous la face intérieure de la toiture.

Dans les parties habitables des locaux privatifs (hors greniers), habillage de finition en plaques de plâtre type gyproc ou équivalent.

1.8.2 Etanchéités et Accessoires

Toiture plate sur sous-sol composée de :

- une chape de pente si nécessaire,
- une couche de vernis d'adhérence bitumé,
- isolation thermique, épaisseur et coefficient lambda selon CPE ; coulés dans un bain de bitume, y compris remontées latérales,
- double membrane supérieure d'étanchéité en bandes bitumées collées sur toute la surface ; y compris remontées latérales.
- revêtement final avec graviers de lestage épaisseur 6 cm.

Sur les terrasses et balcons, étanchéité composée de :

- une chape de pente si nécessaire,
- une couche de vernis d'adhérence bitumé,
- isolation thermique uniquement sur les locaux chauffés, épaisseur et coefficient lambda selon CPE ; coulés dans un bain de bitume, y compris remontées latérales,
- double membrane supérieure d'étanchéité en bandes bitumées collées sur toute la surface ; y compris remontées latérales,
- pour les terrasses privatives accessibles, revêtement en dalles de béton au choix du promoteur, dimensions 60 x 60 x 2 cm, posées sur sacs de chapes ou plots PVC ; pour les terrasses communes inaccessibles, pose de galets.

1.8.3 Souches de cheminées, ventilations et conduits divers :

Tous les passages à travers le toit sont pourvus de solins en plomb et/ou en zinc.

Souches de cheminées en zinc.

2. Locaux privés et leurs équipements

2.1 Sols et plinthes

2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales

Revêtement au choix du client pour un prix d'achat de 35 € /m² TVAC 17%, plinthes assorties pour un prix d'achat de 10 € /ml TVAC 17%.

2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service

Revêtement au choix du client pour un prix d'achat de 35 € /m² TVAC 17%, plinthes assorties pour un prix d'achat de 10 € /ml TVAC 17%. Pose droite de format 30/30.

2.1.3 Sols et plinthes des entrées et dégagements

Revêtement au choix du client pour un prix d'achat de 35 € /m² TVAC 17%, plinthes assorties pour un prix d'achat de 10 € /ml TVAC 17%. Pose droite de format 30/30.

2.1.4 Sols des balcons, loggias et séchoirs

Revêtement de la terrasse au choix du promoteur en dalles de béton, 60 x 60 x 2 cm posées sur sacs de chapes ou plots PVC.

2.2 Revêtements muraux (autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service

Sans objet

2.2.2 Revêtements muraux des autres pièces (salles de bains et douches)

Carreaux céramiques (faïence) sur toute la hauteur dimension de dimension 30*60 ou 45*45, prix d'achat de 35 € /m² TVAC 17%. Pose droite.

2.3 Plafonds et faux-plafonds

2.3.1 Pièces intérieures

Les plafonds des parties habitées recevront un enduit de plâtre lissé.
Si nécessaire, les faux-plafonds ou habillages divers seront réalisés en plaques de plâtre type gyproc ou équivalent, à enduire.

2.3.2 Séchoirs à l'air libre

Sans objet.

2.3.3 Loggias

Sans objet.

2.3.4 Sous face des balcons

Crépi de façade, sauf si béton architectonique.

2.4 Menuiseries extérieures

2.4.1 Pièces principales

Châssis des fenêtres et portes-fenêtres en PVC (au choix du promoteur) de marque SCHÜCO ou équivalent, teinte blanches intérieures et blanches extérieures, coefficient Uf selon CPE. Triple vitrage, coefficient Ug, g et Psi selon CPE.

Systèmes d'ouvertures : ouvrants, tombants ou oscillo-battants au choix du promoteur.

2.4.2 Pièces de service

Idem 2.4.1

2.5 Fermetures extérieures et occultations

2.5.1 Pièces principales

Toutes les fenêtres et portes-fenêtres des pièces d'habitation seront munies de volets motorisés en PVC, sauf si techniquement non réalisable (par exemple pour les châssis en arc de cercle). Caissons à volet isolés type ROMA ou équivalent, pour plafonnage côté intérieur et finition façade côté extérieur.

Volets roulants de type « Caisson motorisé à plâtrer pour façade isolante avec révision extérieure ». Les coulisses sont également en aluminium de la teinte des fenêtres. Un interrupteur filaire (installé par l'électricien) pour la commande des volets se trouvant à proximité des fenêtres.

2.5.2 Pièces de services

Idem 2.5.1

2.6 Menuiseries intérieures

2.6.1 Huisseries et bâtis

En bois aggloméré, plaqués, dimensions suivant les plans d'architecte. Un joint en silicone sera réalisé à la liaison avec le sol.

2.6.2 Portes intérieures

Feuilles de portes en bois de type tubulaire, sans vitrage, plaquées de dimensions suivant les plans d'architecte. Quincaillerie en inox avec serrure simple clef.



2.6.3 Imposte en menuiserie

Sans objet.

2.6.4 Portes palières

Porte blindée DIERRE Firecut ou équivalent, avec cadre et précadre en acier antieffraction classe 3, avec 6 pènes anti-dégondage et cylindre à 6 points. Entrebâilleur et judas, panneau de finition de 7 mm. Porte coupe-feu et coupe-fumées 30 min selon normes européennes. Atténuation acoustique de 39 dB.

2.6.5 Portes de placards

Non fournies.

2.6.6 Portes de locaux de rangement

Sans objet.

2.6.7 Moulures et habillages

Sans objet.

2.7 Serrureries et garde-corps

2.7.1 Garde-corps et barres d'appui

Structure en acier métallisé ou en inox, verre dépoli épaisseur 6 mm ou barreaudage vertical en inox, barres d'appui en inox, le tout au choix du promoteur.

2.7.2 Grille de protection des baies

Idem 2.7.1

2.7.3 Ouvrages divers

Sans objet.

2.8 Peintures, papiers, tentures

2.8.1 Peintures extérieures et vernis

Sans objet.

2.8.2 Peintures intérieures

2.8.2.1 Sur menuiseries

Portes et huisseries plaquées d'usine, coloris suivant gamme proposée par le promoteur.

2.8.2.2 Sur murs

Enduisage, égrenage, ponçage et application d'un revêtement mural type variovlies, deux couches de peinture latex sans solvants, coloris suivant gamme proposée par le promoteur.

2.8.2.3 Sur plafonds

Enduisage, égrenage, ponçage et application de deux couches de peinture latex sans solvants, de couleur blanche. Baguettes d'angles peintes entre murs et plafonds.

Sauf pour salles de bains et douches, application de deux couches de laque satinée, sans solvants, de couleur blanche.

2.8.2.4 Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers
Non fournies, à charge de l'acquéreur.

2.9 Equipements intérieurs

Remarque : Le nombre d'appareils sanitaires correspond aux éléments du présent descriptif. Les illustrations présentes sur les plans ne sont là qu'à titre indicatif, et n'ont aucun caractère contractuel.

2.9.1 Equipements ménagers

Sans objet.

2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie

Tous les tuyaux d'évacuation et d'alimentation dans les pièces d'habitation sont non apparents, sous gaines ou encastrés dans murs et chapes. Les chutes d'eau seront ventilées hors toiture. Installation suivant l'étude technique de l'entreprise qui sera chargée de la réaliser.

2.9.2.1 Distribution d'eau froide

Tuyau d'alimentation en tubes d'acier galvanisé ou similaire, filtre en tête de l'installation avec vannes d'isolement pour son remplacement.

2.9.2.2 Distribution d'eau chaude collective et comptage

Tuyau d'alimentation en tubes d'acier galvanisé ou similaire.

Seront desservis par eau chaude : évier de cuisine, lavabos, baignoires et douches à partir d'un ballon d'eau chauffée depuis la chaufferie. Des compteurs individuels volumétriques par appartement seront installés dans la gaine technique.

2.9.2.3 Production et distribution d'eau chaude individuelle

Sans objet.

2.9.2.4 Evacuations

L'évacuation des eaux usées se fera par des tuyaux en fonte ou en PE de diamètre appropriés, dûment siphonnés.

2.9.2.5 Distribution du gaz

Sans Objet.

2.9.2.6 Branchement en attente

Les branchements suivants sont prévus pour les cuisines : égout, eau froide et chaude pour évier de cuisine et lave-vaisselle avec T de raccordement. Dans les buanderies privatives, eau froide et évacuation pour lave-linge. Une évacuation sèche-linge n'est pas prévue, les sèche-linges **devront être à condensation**.

2.9.2.7 Appareils sanitaires

Appareils de couleur blanche, de marque VILLEROY&BOCH, sauf baignoire de marque SANIBEL, ou équivalent pour ces 2 marques.

a) Salle de bains :

- Une baignoire droite en acryl modèle SANIBEL 1001 1700x750x420mm à encastrer ; ou un bac de douche modèle SANIBEL 1001 900x900x75mm en acryl.



Un lavabo de marque V&B gamme O. NOVO 600x490mm ;



b) W.C. séparé (si prévu sur le plan d'architecte) :

- Une cuvette de W.C. V&B suspendu gamme O. NOVO, avec réservoir de chasse encastré de marque Geberit ou équivalent, double-bouton économique de marque Geberit gamme SIGMA ou équivalent,



Un siège de WC O. NOVO ou équivalent.

- Un lave-mains, gamme V&B O. NOVO.



2.9.2.8 Robinetterie

Les robinetteries suivantes, de marque GROHE, sont prévues pour chaque appareil.

- Lavabo : Mitigeur modèle EUROCUBE.



- Lave-mains : Robinet eau froide modèle CONCETTO.



- Baignoire : Mitigeur modèle EUROCUBE, garniture bain-douche New TEMPESTA.



- Douche : Mitigeur modèle EUROCUBE, garniture douche New TEMPESTA.

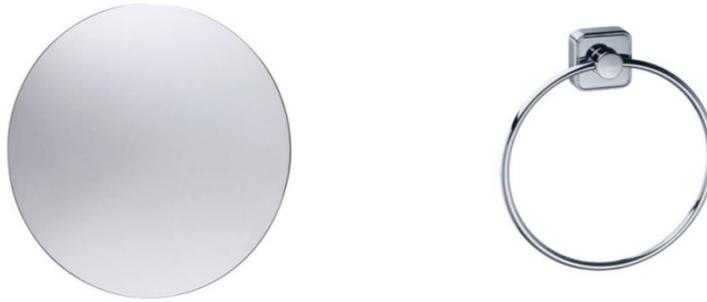


2.9.2.9 Accessoires divers

Avec chaque lavabo : un cache-siphon, une tablette en porcelaine largeur 60 cm x 16 cm, un miroir rond diamètre 50 cm, un porte-essuie-mains de marque KEUCO SMART Chromé 43 cm.



Avec chaque lave-mains : un miroir rond diamètre 50, un anneau porte-essuie-mains de marque KEUCO.



Avec chaque WC : un porte-papier de marque KEUCO modèle SMART sans couvercle.



2.9.3 Equipement électrique

2.9.3.1 Type d'installation

Courant triphasé 220/380 V. Installation encastrée, mise à terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre équipotentielle. Chaque point lumineux est pourvu d'un raccord domino, à l'exception des sous-sols ou locaux humides où nous plaçons une armature hermétique réglementaire.

2.9.3.2 Puissance à desservir

32 A par unité d'appartement.

2.9.3.3 Equipement de chaque pièce

a) Hall

- 1 allumage 2 ou 3 directions pour 1 point lumineux.
- 1 prise simple 230V.
- 1 tableau deux rangées encastré.
- 1 vidéophone.

b) Séjour

- 1 allumage en série pour 2 points lumineux.
- 1 allumage simple pour 1 point lumineux (indirect).
- 6 prises simples 230V.
- 1 prise double 230V.
- 1 prise TV.
- 1 prise téléphone.

c) Cuisine

- 1 allumage simple pour 1 point lumineux.

- 1 prise simple 230V.
- 1 prise double 230V pour plan de travail.
- 1 prise triphasée 400V pour cuisinière.
- 1 prise directe 230V pour lave-vaisselle.
- 1 prise courant simple 230V pour frigo.
- 1 prise courant simple 230V pour hotte.

d) Chambres à coucher

- 1 allumage va et vient pour 1 point lumineux.
- 4 prises simple 230V.

e) Bains et douches

- 1 allumage simple pour 1 point lumineux.
- 1 allumage simple en applique.
- 1 prise simple 230V.
- 1 mise à la terre.

f) W.C. séparé le cas échéant

- 1 allumage simple pour 1 point lumineux.

g) Terrasse et balcon

- 1 allumage simple pour 1 point lumineux, avec luminaire étanche.
- 1 prise simple étanche 230V.

Si la terrasse a une superficie supérieure à 25 m², cette dernière bénéficiera d'1 luminaire étanche et d'une prise simple supplémentaire.

Si l'acheteur décide d'installer plus d'une prise téléphonique dans l'appartement, il est obligatoire de poser un tableau de télécommunication qui n'est pas fourni par le promoteur. Ce tableau fera l'objet d'un supplément de l'électricien.

2.9.3.4 Sonnerie de porte palières

Bouton poussoir fonctionnant avec le vidéophone.

2.9.4 Chauffage, cheminées, ventilations

2.9.4.1 Type d'installation

Tous les tuyaux de chauffage sont encastrés dans les gaines montantes et les murs, et distribués horizontalement dans les chapes, ou encastrés dans les murs.

2.9.4.2 Températures garanties par – 14 degrés à l'extérieur

Bains/douches 24°C, living 22°C, halls et dégagements 18°C, chambres à coucher et cuisine 20°C.

2.9.4.3 Appareils d'émission de chaleur

Installation de chauffage au sol, marque Radson ou équivalent type Noppjet. Tuyaux de distribution type Pexpenta posés sur des plaques à plots en polystyrène expansé.

La régulation du chauffage se fait par des thermostats se trouvant dans chaque pièce sauf dans les dégagements, la buanderie, les débarras et les WC.

En supplément sur demande de l'acheteur un radiateur de type sèche-serviette avec thermoplongeur électrique pourra être installé dans les salles de bains.

2.9.4.4 Conduits de fumées

Sans objet.

2.9.4.5 Conduits et prise de ventilation

La ventilation des logements sera assurée par une ventilation mécanique contrôlée à double flux individuel, marque Zehnder type comfoair ou équivalent, pulsion dans les pièces de vie, extraction dans les salles d'eaux et cuisine.

De par ce système, la hotte de cuisine n'aura pas d'évacuation extérieure et devra être du type recirculation avec filtres à charbon actif.

L'implantation des installations se fera selon les propositions de l'étude technique.

2.9.4.6 Conduits et prise d'air frais

Idem 2.9.4.5

2.9.5 Equipements intérieurs des placards et pièces de rangement

Sans objet.

2.9.6 Télécommunications

2.9.6.1 Antennes TV et radio

Installation en attente de raccordement à une antenne collective. Les mises en services et abonnements sont à charge de l'acquéreur.

2.9.6.2 Téléphone

Installation en attente de raccordement par le service des P&T.

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

Ouverture automatique des portes à partir des vidéophones des logements. Indicateurs lumineux avec sonnettes.

2.9.7 Autres équipements

Tablettes de fenêtres en pierre naturelle au choix du promoteur, épaisseur 18 à 22 mm, polies, débordement de 2 cm, prévues pour tous les locaux, sauf pour les salles de bain et douche dans lesquelles les tablettes sont réalisées en faïences murales.

Seuils extérieurs de fenêtres en aluminium thermo laqué, couleur au choix du promoteur.

Pour les portes fenêtres, rupture thermique et finition avec les dalles de terrasse.

3. Annexes privatives

3.1 Caves, celliers, greniers

3.1.1 Murs ou cloisons

En Bloc BIMS, épaisseur 11,5 cm, rejointoyés.

3.1.2 Plafonds

Surface brute de décoffrage.

3.1.3 Sols

Chape au ciment talochée ou carrelage standard au choix du promoteur.

3.1.4 Porte d'accès

Portes en tôle galvanisée, posées sur chambranle de coin métallique.

3.1.5 Ventilation naturelle

Par une ouverture haute et une basse, protection par grille PVC.

3.1.6 Equipement électrique

1 luminaire étanche avec interrupteur, installation apparente.

1 prise de courant.

3.2 Parkings couverts

3.2.1 Murs ou cloisons

En Bloc BIMS, épaisseur 11,5 cm, rejointoyés.

3.2.2 Plafonds

Surface brute de décoffrage.

3.2.3 Sols

Chape au ciment lissée au quartz.

3.2.4 Porte d'accès

Porte principale de type sectionnelle motorisée de marque HORMANN ou équivalent, coloris au choix du promoteur, isolée thermiquement. Une télécommande par emplacement de parking.

3.2.5 Ventilation naturelle

Quantité et dimension des ouvertures suivant recommandations du bureau d'étude, protection par grille PVC ou Aluminium.

3.2.6 Equipement électrique

Luminaires étanches avec détecteurs de mouvements, quantité et emplacement suivant recommandations du bureau d'étude, installation apparente.

3.2.7 Parking mécaniques

Sans objet.

3.3 Parkings extérieurs

Sans objet.

4. Parties communes intérieures à l'immeuble

4.1 Hall d'entrée de l'immeuble

4.1.1 Sols et plinthes

En pierre naturelle ou carrelages, au choix du promoteur.

4.1.2 Parois

Les voiles béton et les murs maçonnés seront plâtrés, pose d'une toile de verre lisse variovlies puis application de deux couches de peinture latex, sans solvants.

4.1.3 Plafonds

Enduit de plâtre lissé et deux couches de peinture latex, teinte au choix du promoteur.

4.1.4 Eléments de décoration

Sans objet.

4.1.5 Portes d'accès et systèmes de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

Portes d'entrées principales des trois blocs de la résidence en aluminium, de marque SCHÜCO type S70 ou équivalent, teinte au choix du promoteur, vitré avec double vitrage isolant, coefficient thermique selon CPE.
2 clés de la résidence par appartement.

Ouverture de la porte d'entrée à partir des vidéophones.
Indicateurs lumineux avec sonnettes.

4.1.6 Boîtes aux lettres

Une boîte aux lettres par appartement. 2 clés par boîte.

4.1.7 Tableau d'affichage

Ensemble haut-parleur de porte avec plaque pour boutons poussoirs d'appel et fiches pour patronymes.

4.1.8 Chauffage

Sans objet.

4.1.9 Equipement électrique

Eclairage par plafonniers en nombre suffisant commandés par minuterie et détecteurs de mouvement.

4.2 Circulation du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étages

4.2.1 Sols et plinthes

En pierre naturelle ou carrelages, au choix du promoteur.

4.2.2 Parois

Les voiles béton et les murs maçonnés seront plâtrés, pose d'une toile de verre lisse variovlies puis application de deux couches de peinture latex, sans solvants.

4.2.3 Plafonds

Enduit de plâtre lissé et deux couches de peinture latex, teinte au choix du promoteur.

4.2.4 Eléments de décoration

Sans objet.

4.2.5 Chauffage

Sans objet.

4.2.6 Portes

En bois aggloméré, plaqués et vernis d'usine, coloris au choix du promoteur, dimensions suivant les plans d'architecte. Joints silicone aux liaisons sol et murs. Degré coupe-feu et ferme-porte suivant législation en vigueur. Poignée en aluminium, cylindre ou cache aveugle suivant les cas.

4.1.7 Equipement électrique

Eclairage par plafonniers en nombre suffisant commandés par minuterie et détecteurs de mouvement.

4.3 Circulation du sous-sol

4.3.1 Sols

Chape talochée.

4.3.2 Murs

Béton brut ou maçonnerie, deux couches de peinture latex blanche, sans solvants.

4.3.3 Plafonds

Bruts de décoffrage.

4.3.4 Portes d'accès

Portes en tôle galvanisée de couleur blanche, posées sur chambranle de coin métallique, degré coupe-feu suivant législation en vigueur.

4.3.5 Rampes d'accès pour véhicules

Dalles en béton armé, épaisseur suivant calculs statiques, le dessus dressé à la règle et de niveau, surcharge mobile prévue de 300 kg/m².

Revêtement en pavés de béton, antidérapants, au choix du promoteur.

4.3.6 Equipement électrique

Eclairage par plafonniers en nombre suffisant commandés par minuterie et détecteurs de mouvement.

4.4 Cages d'escaliers

4.4.1 Sols des paliers

Marches et contremarches en carrelages ou pierre naturelle au choix du promoteur. Garde-corps en acier métallisé peint, main courante en inox ou bois.

4.4.2 Murs

Les voiles de béton et les murs maçonnés seront plâtrés, puis application de deux couches de peinture latex, sans solvants, teinte au choix du promoteur.

4.4.3 Plafonds

Enduit de plâtre lissé et deux couches de peinture latex, sans solvants, de couleur blanche.

4.4.4 Escaliers, limons, plinthes, garde-corps, sous-face de la pailasse

Marches et contremarches en pierre naturelle ou carrelages au choix du promoteur, plinthes assorties. Garde-corps en acier métallisé peint, main courante en inox ou bois.

4.4.5 Chauffage, ventilation

Ventilation en son point haut par une coupole motorisée reliée à un détecteur de fumées pour désenfumage en cas d'incendie.

4.4.6 Eclairage

Par plafonniers en nombre suffisant, commandés par minuterie et détecteurs de mouvement. Eclairage de secours suivant les normes en vigueur.

4.5 Locaux communs

4.5.1 Garage à bicyclettes, voitures d'enfants

Le cas échéant, revêtement en carrelages au choix du promoteur.

4.5.2 Buanderie collective

Située au sous-sol.

- Revêtement de sol en carrelages au choix du promoteur, à l'exclusion des socles des machines qui restent en béton brut.
- Installation électrique : 1 allumage simple avec 2 points lumineux au plafond, 2 prises à verrous pour machine à laver et sèche-linge par appartement.
- Ecoulement collectif des eaux usées, raccordement individuel d'eau froide avec compteur.
- Un siphon de sol.
- Ventilation naturelle (ou ventilation mécanique si impossible naturellement).
- Un déversoir avec eau froide et eau chaude.

4.6 Locaux sociaux

Sans objet.

4.7 Locaux techniques

4.7.1 Local de réception des ordures ménagères

Situé au sous-sol. Il est prévu pour le stockage de containers individuels ou collectifs, à fournir par un service d'hygiène, qui en assure l'évacuation hebdomadaire par le monte-poubelles. Ventilation mécanique. Il reçoit un éclairage et un siphon de sol.

4.7.2 Chaufferie

- Cloisons en blocs de béton rejointoyées.
- Sols en chape talochée.

- Plafond en béton brut de décoffrage.
- Porte d'accès coupe-feu avec ferme-porte suivant réglementation en vigueur.
- Installation électrique apparente comprenant un luminaire étanche avec interrupteur.
- Ventilation suivant réglementation en vigueur, adaptée au type de chaudière.

5. Equipements généraux de l'immeuble

5.1 Ascenseur

Deux ascenseurs électriques desserviront tous les niveaux des deux bâtiments.

Ils sont prévus pour 6 personnes (charge utile 625 kg) ainsi que pour les personnes à mobilité réduite (passage libre de 900 mm). Type de commande à blocage. Portes palières coulissantes. Cabine en tôle d'acier avec revêtement inox. Revêtement au sol identique aux halls. Eclairage indirect.

Des ascenseurs à voiture/parklift seront installés pour les emplacements de parking intérieur.

5.2 Chauffage, eau chaude

5.2.1 Equipement thermique de chauffage

5.2.1.1 Production de chaleur

Production de chaleur par une installation d'une pompe à chaleur, de marque Viessmann ou Buderus ou équivalent (la marque et la gamme peuvent différer suivant le fournisseur en charge des travaux). Puissance adaptée au besoin calorifique de l'immeuble.

Branchement, puissance, etc., suivant étude et concept énergétique de l'habitation.

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

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

Un thermostat en guise de commande déportée est installé dans le séjour, permettant de programmer les différents régimes nuit/jour. La régulation est complétée par une sonde extérieure.

5.2.1.2 Régulation

Régulation primaire automatique par sonde extérieure et régime de ralenti nocturne.

5.2.1.3 Pompes et brûleurs

Pompe de circulation électrique.

5.2.1.4 Accessoires divers

Tableau de commande installé dans la chaufferie. Les consommations individuelles sont mesurées par calorimètre électronique placé sur la conduite principale de chauffage de chaque unité. Le promoteur fournit le gabarit pour ce calorimètre, sa mise en place et location reste à la charge de l'acquéreur.

5.2.1.5 Colonnes montantes

Matériaux suivant réglementations en vigueur.

5.2.2 Service d'eau chaude

Production d'eau chaude par panneaux solaires placés en toiture, le complément sera produit par le système de pompe à chaleur.

Le stockage sera effectué dans des ballons tampons situés dans les parties communes des sous-sols de la résidence selon études techniques (dimensionnement, nombre et position).

5.3 Télécommunications

5.3.1 Téléphone

Installation en attente de raccordement par le service des P&T.

5.3.2 Antennes TV et radio

Installation en attente de raccordement à une antenne collective. Les mises en services et abonnements sont à charge de l'acquéreur.

5.4 Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères

Sans objet, à charge de la copropriété.

5.5 Ventilation mécanique des locaux

Sans objet.

5.6 Alimentation en eau

5.6.1 Comptages généraux

Le comptage général des eaux consommées se fera à l'entrée de l'immeuble. Le comptage pour consommations des parties communes se fera par un compteur volumétrique.

5.6.2 Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau

Suivant besoins et calcul de l'installation. Un filtre sera placé après le compteur général, avec vannes d'isolement de part et d'autre pour en permettre l'entretien.

5.6.3 Colonnes montantes

Tubes en polyéthylène de diamètre approprié dans gaines murales.

5.6.4 Branchements particuliers

Possibilité de coupure par appartement. Comptages par compteurs volumétriques pour chaque appartement.

5.7 Alimentation en gaz

Sans objet.

5.7.1 Colonnes montantes

Tuyau galvanisé, robinet, compteur, filtre et raccordement suivant l'étude technique de l'installateur.

5.7.2 Branchements et comptage particulier

Sans objet.

5.7.3 Comptage des services généraux

Compteur appartenant à la commune, placé sur la conduite de gaz à l'entrée dans le bâtiment.

5.8 Alimentation en électricité

5.8.1 Comptages des services généraux

Le comptage de la consommation en électricité des parties communes est assuré par un compteur commun.

5.8.2 Colonnes montantes

Dans gaines murales.

5.8.3 Branchements et comptages particuliers

Suivant indications des services compétents ; le comptage sera assuré par des compteurs individuels installés dans un local spécial au sous-sol.

6. Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements

6.1 Voirie et parkings

6.1.1 Voirie d'accès

Revêtements antidérapants au choix du promoteur.

6.1.2 Trottoirs

Sans objet.

6.1.3 Parkings visiteurs

Sans objet.

6.2 Circulations des piétons

6.2.1 Chemin d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours.

Revêtements en pavés au choix du promoteur.

6.3 Espaces verts

6.3.1 Aires de repos

Sans objet.

6.3.2 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Travaux réalisés par une firme spécialisée et d'après les indications du promoteur.

6.3.3 Engazonnement

Travaux réalisés par une firme spécialisée et d'après les indications du promoteur.

6.3.4 Arrosage

Sans objet.

6.5 Eclairage extérieur

6.5.1 Signalisation de l'entrée de l'immeuble.

Luminaire au-dessus de la porte d'entrée. Commande par minuterie et détecteur de mouvement.

6.5.2 Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres

Eclairage en suffisance, au choix du promoteur.

6.6 Clôtures

6.6.1 Sur rue

Sans objet.

6.6.2 Avec les propriétés voisines

Si besoin, à charge de la copropriété.

6.7 Réseaux divers

6.7.1 Eau

Travaux de terrassement nécessaires. Branchement exécuté par les services compétents de la commune.

6.7.2 Gaz

Gaz naturel fourni par la commune.

6.7.3 Electricité

Branchement exécuté par les services compétents.

Travaux de terrassement, fournitures et mise en place de tuyaux en PVC à charge du promoteur.

6.7.4 Poste d'incendie, extincteurs

Suivant les normes en vigueur.

6.7.5 Egouts

Travaux de terrassement et branchement au réseau d'après les indications de la commune.

6.7.6 Epuration des eaux

Sans objet.

6.7.7 Télécommunications

Branchement à exécuter par les services compétents.

Travaux de terrassement, fournitures et mise en place de tuyaux en PVC à charge du promoteur.

6.7.8 Drainage du terrain

Si nécessaire.

6.7.9 Evacuation des eaux de pluies

Vers la canalisation communale.

Annexe - CONDITIONS GENERALES DE VENTE DES LOTS

1. Généralités

- 1.1 Le vendeur se réserve le droit d'apporter au projet de base les modifications qu'il juge utiles ou nécessaires.

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

Les appareils, meubles, et aménagements particuliers indiqués sur les plans ne le sont qu'à titre indicatif, et par conséquent, ils ne sont pas compris dans le prix.

Les acquéreurs sont invités en temps opportun à se prononcer sur :

- le cloisonnement des appartements
- le choix et l'emplacement des appareils sanitaires
- l'emplacement des encastresments électriques et équipements de télécommunications
- les revêtements des murs et les revêtements des sols
- la menuiserie intérieure

Les choix seront à confirmer par écrit. A défaut d'une réponse endéans le délai prescrit, les équipements standards seront installés d'office après **avertissement par lettre recommandée accordant encore 8 jours à l'acquéreur pour choisir.**

Le choix s'effectuera uniquement dans la gamme des matériaux et auprès des artisans désignés par le constructeur.

Si l'acquéreur ne veut pas utiliser la totalité de tous les équipements (interrupteurs, prises, etc...) prévus dans le cahier des charges, il ne recevra aucune compensation pécuniaire en contrepartie.

NOTA 1 :

Le choix des appareils sanitaires, carrelages, menuiseries intérieures et autres finitions correspondant au standard du présent descriptif est à faire dans les magasins désignés par le promoteur.

Aucune entreprise ni aucun artisan (non chargé de commande par le promoteur) n'aura droit d'accès au chantier avant la réception de l'immeuble.

NOTA 2 :

Si l'acquéreur souhaite opter pour un revêtement de type parquet, son attention est attirée sur le fait que :

- les délais de livraison pourraient être prolongés pour des raisons de séchage de chape ;
- certains choix de parquet ne sont plus possibles si les chapes sont réalisées ;
- Il est à noter que les parquets sont à déconseiller pour les salles d'eaux.

1.2 La notice descriptive forme un ensemble avec l'acte de vente. Toute modification au présent descriptif doit être notifiée par écrit.

1.3 Les cloisons intérieures peuvent être modifiées avant leur construction après consultation de l'architecte et accord du promoteur. Les modifications seront à charge de l'acquéreur si elles donnent lieu à des suppléments. Il en est de même pour tout équipement supplémentaire que l'acquéreur souhaiterait aménager dans son appartement.

1.4 Propriété intellectuelle :

La partie venderesse est autorisée à utiliser le même gabarit que la maison/l'appartement vendu à des fins d'insertion dans des prospectus, ou dans tout autre documentation de publicité, et à prendre à cet effet des photos de la maison/de l'appartement, sans que ceci ne puisse donner lieu à une indemnité quelconque au profit de la partie acquéreuse.

- 1.5. Sous réserve d'un calcul de supplément, l'acquéreur conserve la faculté de faire un choix différent concernant les prestations mentionnées dans la notice descriptive. Le promoteur doit être informé par écrit.

2. Obligations de l'acquéreur

L'acquéreur s'engage à :

- ventiler de manière adéquate et régulièrement les locaux afin d'éviter tout risque de condensation et de moisissures malgré la présence de ventilation ;
- entretenir et nettoyer régulièrement les écoulements des balcons et terrasses.
- entretenir les équipements nécessaires
- adhérer aux règlements et réglementations ultérieures concernant la participation à l'entretien, ainsi qu'à toutes les autres dépenses prévues au règlement d'ordre intérieur de la copropriété ;
- attendre la prononciation de la réception générale des travaux avant l'exécution de toute installation complémentaire par des corps de métiers et artisans autres que ceux mandatés par le maître d'ouvrage. Le non-respect de cette clause libère le Maître d'ouvrage de sa responsabilité pour les dégâts causés par des tiers ;
- ne pas entreposer du matériel dans les parties privatives et/ou communes avant la réception finale de ceux-ci ;
- entretenir les espaces verts ;
- gérer l'acquisition en bon père de famille.

3. Garantie biennale et décennale

Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans à compter de la réception des travaux, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes, liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrages sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du code civil.

Le vendeur est également tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception des ouvrages par l'acquéreur.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

Le promoteur a conclu un contrat avec un bureau de contrôle afin de s'engager à couvrir tous les vices de conception et construction pendant les garanties légales.

4. Charges

Le promoteur prend à sa charge :

- Les frais d'autorisation à bâtir ;
- Les taxes de raccordement des canalisations de l'eau, de l'électricité et du gaz ;
- Les consommations en eau, électricité et combustibles jusqu'au jour de la première remise de clés ;
- Les frais de premier nettoyage ;
- Les assurances jusqu'au jour de la première remise des clés d'un lot.

Sont à charge de la copropriété, respectivement des propriétaires individuels :

- L'impôt foncier depuis la passation de l'acte notarié ;
- Les frais d'exploitation à partir du jour de la remise des clés, ainsi qu'une partie des frais d'exploitation des parties communes en cas d'occupation partielle du bâtiment ;

- Les taxes de raccordements individuels concernant les compteurs d'eau et d'électricité, la TV/radio, les P&T et les calorimètres ;
- Les assurances à partir du jour de la première remise des clés d'un lot.

5. Prix

Les prix figurant au contrat sont des prix fixes et ne pourraient être augmentés que par une hausse de la TVA, celle-ci est comprise dans le prix au taux en vigueur à la date de la signature du contrat de construction, une hausse de TVA sera à charge de l'acquéreur pour la partie de l'immeuble restant à achever à cette date. Les frais de garantie de fin d'achèvement sont compris dans le prix global de l'appartement. Aucune moins-value ne sera remboursée.

6. Paiement

La somme correspondant à la valeur du terrain et des travaux déjà réalisés sera à payer lors de la passation de l'acte notarié.

Le reste sera facturé au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon les pourcentages fixés dans le contrat de vente selon article 1601-9 du code civil.

Les délais de paiement sont de 10 jours date de facture.

Au-delà de ce délai, les intérêts légaux prévus à l'acte de vente seront dus.

7. Divers

Les cotes inscrites sur les plans sont des mesures de la maçonnerie brute. Une différence jusqu'à 3% entre les mesures et surfaces indiquées aux plans cadastraux et les mesures et surfaces effectives ne pourront donner lieu à des réclamations.

Concernant les travaux supplémentaires non prévus dans le présent descriptif, la responsabilité du promoteur n'est engagée ni pour leur délai d'achèvement, ni pour leur qualité.

A la fin des travaux, une réception sera faite contradictoirement sur invitation du promoteur. Elle sera constatée au moyen d'un procès-verbal de réception signé par des deux parties selon l'article 1601-7 de la loi du 28 décembre 1976. En cas d'accord, la remise des clés aura lieu au terme de cette réception.

Les fissures dues au retrait ou dilatations des matériaux qui peuvent survenir dans le bâtiment, ne donnent lieu à aucune contestation, ni à aucun dommage - intérêt, ni à aucun retard dans les paiements des factures de la part de l'acquéreur.

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

Le promoteur se réserve le droit d'apporter au projet de base des modifications de détails que nécessitent les conditions d'exécution ou d'approvisionnement, ainsi que l'aménagement éventuel d'installation à usage commun soit dans les parties communes, soit dans les parties privatives de l'immeuble (poste de distribution, embranchement télévision, boîte de distribution téléphonique, regard de révision de canalisations, distribution d'eau, d'électricité, évacuations).

En cas de retard de paiement, le promoteur se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans l'appartement et de faire payer les frais supplémentaires découlant de cette mesure à l'acquéreur (intérêts de retard, frais de reprise de travaux, etc.).

8. Ristournes

Les modifications apportées aux appartements sur l'initiative des propriétaires et provoquant des fournitures ou travaux en moins, ne donnent lieu à aucune compensation financière.

9. Fournitures supplémentaires

Avec l'accord du constructeur, les propriétaires d'appartements auront le droit d'apporter des changements dans un cadre limité, au sein des parties privatives de l'immeuble 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, correspondant aux demandes de l'acheteur et l'informerá sur les répercussions éventuelles quant au délai final d'achèvement.

Cette pièce sera à contresigner entre parties et fera partie intégrante du dossier. Les suppléments sont payables d'avance sur présentation d'une facture soit au promoteur, soit directement à l'artisan mandaté.

Les acquéreurs seront invités par écrit en temps opportun à se prononcer sur le choix des appareils sanitaires, des carrelages et revêtements de sols et de murs, respectivement sur d'autres points (à l'appréciation du promoteur), 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 promoteur) n'aura droit d'accès au chantier avant la réception des appartements.

10. Délai d'achèvement

La date de mise à disposition des parties privatives aux acquéreurs est stipulée dans le contrat de réservation qui leur a été remis.

A Luxembourg, le

L'Acquéreur

Le Promoteur