

DESCRIPTION DES TRAVAUX & FOURNITURES

Résidence de l'Europe
Quartier Kiem – Kirchberg - Luxembourg
Classe énergétique AAA



BPI
Luxembourg

FONDS KIRCHBERG

> SOMMAIRE

> SOMMAIRE 2

1. CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE 7

1.1. GROS OEUVRE 7

1.1.1.	TERRASSEMENT	7
1.1.2.	FONDATIONS	7
1.1.3.	MURS ET OSSATURES SOUS SOL ET NIVEAUX SUPERIEURS	7
1.1.4.	DALLES ET PLANCHERS	7
1.1.5.	TRAVAUX D'ETANCHEITE ET DE DRAINAGE	7

1.2. Chutes et grosses canalisations 8

1.2.1.	CHUTES D'EAUX PLUVIALES	8
1.2.2.	CHUTES D'EAUX USEES	8
1.2.3.	CANALISATIONS EN SOUS SOL	8
1.2.4.	BRANCHEMENTS AUX EGOUTS	8

1.3. TOITURE 8

1.3.1.	ETANCHEITE ET ACCESSOIRES TOITURE PLATE	8
1.3.2.	SOUCHES DE CHEMINEE, VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS	8
1.3.3.	COUVRE-MURS DES ACROTERES	8

1.4. Fermeture du bâtiment 9

1.4.1.	MENUISERIES EXTERIEURES	9
1.4.2.	OCCULTATIONS EXTERIEURES	9
1.4.3.	PORTE DE GARAGE COMMUNE	9
1.4.4.	FAÇADES	10

1.5. ASCENSEUR 10

1.6. Techniques spéciales 10

1.6.1.	PRODUCTION DE CHALEUR	10
1.6.1.1.	REGULATION AUTOMATIQUE	10
1.6.1.2.	ACCESSOIRES DIVERS	10
1.6.1.3.	COLONNES MONTANTES	11
1.6.1.4.	COMPTAGE	11
1.6.2.	PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE	11
1.6.3.	ALIMENTATION EN EAU FROIDE	11
1.6.4.	ALIMENTATION EN ELECTRICITE	11
1.6.5.	RACCORDEMENT AU RESEAU P&T	11
1.6.6.	RACCORDEMENT AU RESEAU ANTENNE	11
1.6.7.	MISE A LA TERRE DU BATIMENT	11
1.6.8.	VENTILATION CONTROLEE	12

1.7. Aménagements extérieurs 12

1.7.1.	VOIRIE ET PARKING	12
1.7.2.	CHEMINS D'ACCES PIETONS AUX ENTREES	12
1.7.3.	ESPACES VERTS	12
1.7.4.	ECLAIRAGE EXTERIEUR	12

2. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE 13

2.1. Buanderie collective 13

2.2. CIRCULATION SOUS-SOL (HORS PARKING) ET CAGE D'ESCALIER SOUS-SOL 13

2.3. Circulation parking 14

2.4. HALL D'ENTREE CAGE ESCALIERS 15

2.4.1.	HALL D'ENTREE	15
2.4.2.	CIRCULATIONS ET CAGES ESCALIERS	15

2.5. LOCAUX TECHNIQUES ET AUTRES 16

2.5.1.	LOCAL FEMME DE CHARGE (SUIVANT PLANS)	16
2.5.2.	LOCAL POUBELLES	16
2.5.3.	CHAUFFERIE	17
2.5.4.	LOCAL GAZ/EAU	17
2.5.5.	LOCAL ELECTRIQUE (FOURNISSEUR ET COMPTEURS)	18
2.5.6.	LOCAL SEPARÉ TELEPHONE/ANTENNE (SI POSSIBILITE)	18
2.5.7.	LOCAL VELOS / POUSETTES	18

3. LOCAUX ET ANNEXES PRIVATIFS 19

3.1. REMARQUES GENERALES 19

3.1.1.	TABLETTES DE FENETRES	19
3.1.2.	ISOLATION THERMIQUE/ISOLATION PHONIQUE	19
3.1.3.	ELECTRICITE ET SANITAIRE	19
3.1.4.	VENTILATION CONTROLEE	19

3.2. DESCRIPTION DES LOCAUX PRIVATIFS 19

3.2.1.	HALL D'ENTREE	19
3.2.2.	VESTIAIRE	20
3.2.3.	SEJOUR	21
3.2.4.	CUISINE	21
3.2.5.	WC SEPARÉ	22
3.2.6.	SALLE DE BAINS	23
3.2.7.	SALLE DE DOUCHES	24
3.2.8.	HALL DE NUIT	26
3.2.9.	CHAMBRE A COUCHER	26
3.2.10.	BUREAU	27
3.2.11.	DRESSING	28
3.2.12.	DEBARRAS	28
3.2.13.	TERRASSE ET JARDIN PRIVATIF	29
3.2.14.	LOGGIA ET BALCON	29

3.3. DESCRIPTION DES ANNEXES PRIVATIVES 29

3.3.1.	CAVE 29	
3.3.2.	EMPLACEMENTS PARKINGS INTERIEURS	30
3.3.3.	EMPLACEMENTS PARKINGS EXTERIEURS (SI POSSIBILITE)	30

4. REMARQUES GENERALES 31

4.1. EXECUTION DES TRAVAUX 31

4.2. DELAI DE LIVRAISON 31

4.3. REPARTITION DES FRAIS 32

4.3.1.	FRAIS EN RELATION AVEC TOUTES LES AUTORISATIONS ET DOCUMENTS OFFICIELS	32
4.3.2.	FRAIS DE RACCORDEMENTS	32
4.3.3.	FRAIS DE FOURNITURE, RESPECTIVEMENT DE LOCATION ET DE POSE DES COMPTEURS	32
4.3.4.	FRAIS DE CONSOMMATION ET D'ABONNEMENT	33

4.3.5.	SUBVENTIONS ETATIQUES :	33
4.3.6.	ASSURANCES	33
4.3.7.	ENTRETIEN ET NETTOYAGE	34
4.3.8.	IMPOT FONCIER.....	34
4.3.9.	AUTRES FRAIS.....	34
4.3.10.	AUTRES DISPOSITIONS	35
4.4.	GARANTIES BIENNALE ET DECENNALE	35
4.5.	SUPPLEMENTS ET RISTOURNES	35
4.6.	PAIEMENTS	36
4.7.	FORME ECRITE	36
4.8.	COMPETENCE JURIDICTIONNELLE	36

> PREAMBULE

Situé dans le nouveau Quartier Kiem sur le Plateau du Kirchberg, le projet se distingue par son architecture particulièrement travaillée au cœur d'un îlot paysagé et réalisée par le Cabinet d'Architecte Français Petitdidier Prioux et le Paysagiste Erik Dhont. Des bureaux d'études statiques et techniques participent également au projet.

Le projet comporte 99 appartements pensés pour vous offrir un confort optimal, répartis sur 5 immeubles.

Le rez-de-chaussée des immeubles donnant sur le Boulevard FRIEDEN est également constitué de commerces.

Adresse du projet :

Le projet est situé à l'angle du Boulevard FRIEDEN, des rues Simone DE BEAUVOIR et Anne BEFFORT, à Luxembourg.

Plan masse :



INTERVENANTS :

Promoteur

Le projet RESIDENCE de l'Europe est développé par le Promoteur luxembourgeois BPI Luxembourg SA (www.bpisa.lu), ayant son siège social au 19-21 route d'Arlon – L-8009 STRASSEN.

Constructeur

CLE SA, la filiale luxembourgeoise du groupe belge CFE (www.cfe.be) qui est un groupe multidisciplinaire de construction et de services associés, coté à Euronext Brussels.

Architectes

Cabinet Petitdidier Prioux
1ter rue de Bérulle
F-94160 ST MANDE

Cabinet Iplan by Marc Gubbini Architectes
14 rue Robert Stümper
L-2557 LUXEMBOURG

Cabinet Erik DHONT Architecte Paysagiste Sprl
30 rue du Marché aux Porcs
B-1000 BRUXELLES

Bureau d'études de stabilité

ICB – Ingénieurs-Conseils en bâtiments Sarl
8 Avenue Dr Gaasch
L-4818 RODANGE

Bureau d'études de techniques spéciales

FELGEN ET ASSOCIES ENGINEERING
14 rue Robert Stümper
L – 2557 Luxembourg

1. CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. GROS OEUVRE

1.1.1. TERRASSEMENT

Fouille en grande masse avec évacuation des terres excédentaires. Remblai sur le pourtour de la construction avec des matériaux extraits et / ou avec des matériaux appropriés.

1.1.2. FONDATIONS

Fondations en béton armé, dimensions à déterminer par une étude de stabilité et suivant préconisations de l'étude géotechnique.

1.1.3. MURS ET OSSATURES SOUS SOL ET NIVEAUX SUPERIEURS

Les murs seront réalisés en béton armé et en blocs de béton creux suivant les calculs statiques.

L'utilisation de prémurs en béton armé et de briques de laitier est possible.

Murs courbes des sous-sols éventuels : la réalisation en segments est possible.

Maçonneries apparentes en sous-sol : finition jointoyées.

Cloisons intérieures des appartements : Blocs de béton creux.

Remarques :

Murs de séparation entre appartements :

Murs béton, dimensionnement suivant études de stabilité et acoustique.

Cloisons des caves :

Hauteur des murs $\pm 2,10$ m respectivement arrêt à 20cm du plafond.

Piliers et poutres :

En béton armé et/ou métallique suivant calculs statiques.

Escaliers :

En béton armé coulé sur place ou préfabriqué.

Pour les dimensions, voir plans d'exécution .

1.1.4. DALLES ET PLANCHERS

- sur sous-sols

Dalles en béton armé, les épaisseurs seront déterminées suivant les calculs statiques.

L'utilisation de prédalles, de hourdis ou similaire en béton armé est possible.

- sur rez-de-chaussée et étages

Dalles en béton armé, les épaisseurs seront déterminées suivant les calculs statiques.

1.1.5. TRAVAUX D'ETANCHEITE ET DE DRAINAGE

Membrane bitumineuse soudée, y compris protection type « Platon » ou équivalent sur les murs en contact avec les terres.

Pour des raisons techniques l'utilisation d'enduit bitumineux type UDM 2S Deitermann, ou coaltar double couches sur voile béton, ou cimentage plus coaltar sur maçonnerie est possible.

Roofing 3 plis sous maçonnerie.

Tuyaux de drainage en matière synthétique au niveau des fondations, sauf en cas d'impossibilité technique.

1.2. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.2.1. CHUTES D'EAUX PLUVIALES

Les eaux de toiture sont évacuées verticalement par des descentes d'eau en tuyaux de zinc en façades, ou en tuyaux PE, PP ou fonte, placés dans des gaines techniques. Isolation thermique et acoustique des chutes installées dans les gaines intérieures. Les eaux des balcons et loggias sont évacuées par siphon de sol. Divers balcons peuvent être pourvus d'un tuyau au niveau plancher qui rejette les eaux vers l'extérieur ; les eaux des terrasses du rez-de-chaussée sont infiltrées au travers du revêtement drainant ou par siphons de sol.

1.2.2. CHUTES D'EAUX USEES

En Polypropylène (PP) avec isolation acoustique intégrée type « Geberit DB20 » ou équivalent.

1.2.3. CANALISATIONS EN SOUS SOL

En Polypropylène (PP) (enterrées dans la mesure du possible) ou Polyéthylène (PE).

1.2.4. BRANCHEMENTS AUX EGOUTS

- Réseaux eaux usées : Selon les prescriptions des administrations.
- Réseaux eaux pluviales : Selon les prescriptions des administrations.

1.3. TOITURE

1.3.1. ETANCHEITE ET ACCESSOIRES TOITURE PLATE

Application d'un vernis d'adhérence, isolation laine de roche semi rigide ou panneaux PUR, PIR, et étanchéité soudée. Protection de l'étanchéité au moyen d'un feutre géotextile sur lequel est appliqué 5cm de gravier roulés. Il est précisé que les toitures pourront être végétalisées suivant le concept architectural.

Epaisseur de l'isolation thermique suivant le Certificat de Performance Energétique.

1.3.2. SOUCHES DE CHEMINEE, VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS

Les souches de cheminées sont revêtues en zinc ou en étanchéité ardoisée. Toutes les chutes des eaux usées sont ventilées en toiture. Prise et/ou rejet d'air pour ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).

1.3.3. COUVRE-MURS DES ACROTÈRES

En aluminium, teinte au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte.

1.4. FERMETURE DU BATIMENT

1.4.1. MENUISERIES EXTERIEURES

1.4.1.1 *Châssis de fenêtres et de portes-fenêtres*

Châssis aluminium-bois ou aluminium, au choix du Promoteur, à triple vitrage suivant prescription du CPE. Excellentes propriétés en matière d'isolation du bruit et des conditions climatiques. Les montants et croisillons sont déterminés en fonction des exigences de la statique.

Coefficient de transmission thermique du profilé renforcé suivant le Certificat de Performance Energétique.

Ouverture à système oscillo-battant, ou ouvrants simples, ou parties fixes, ou coulissants, selon les plans d'exécution.

Teintes au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte.

1.4.1.2 *Vitrages des fenêtres et portes-fenêtres*

Verre isolant (caractéristique suivant le Certificat de Performance Energétique). Les vitres seront du type antieffraction au niveau directement accessible (en cas d'une hauteur inférieure à 2 mètres du niveau fini extérieur).

1.4.1.3 *Seuils extérieurs des fenêtres et portes-fenêtres*

- En aluminium pour les fenêtres avec allèges. Teinte au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte.
- En béton architectonique, ou en pierre naturelle, ou en dalle décorative en béton, au choix du promoteur pour les portes-fenêtres.

1.4.1.4 *Ensemble porte d'entrée*

Ensemble porte d'entrée vitrée, réalisée avec profilés en aluminium à coupure thermique, teinte au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte.

Type vitrage:

Verre isolant antieffraction (caractéristiques suivant le Certificat de Performance Energétique).

Quincaillerie composée de:

- Paumelles appropriées ;
- Serrure de sûreté à rouleau ;
- Tirants inox intérieur et extérieur ;
- Ferme porte appliqué.

Fermeture des ouvertures entre châssis et murs par une mousse polyuréthane.

Etanchéité garantie par une bande périphérique fixée au châssis et collée sur le mur de façade.

Porte d'entrée principale verrouillée suivant programme horaire.

1.4.2. OCCULTATIONS EXTERIEURES

Seulement pour les fenêtres et portes-fenêtres des parties privatives.

Stores à lamelles en aluminium anodisé ou thermo laqué au choix du promoteur, sauf en cas d'impossibilité technique (fenêtres arrondies, angulaires, etc...) à commande individuelle. De plus, une commande est prévue par logement pour gestion centralisée.

1.4.3. PORTE DE GARAGE COMMUNE

Porte(s) sectionnelle(s) à motorisation électrique (possibilité commande par clé côté extérieur).
Fourniture d'une commande à distance par place de parking à l'intérieur.

Une boucle d'induction à l'intérieur pour l'ouverture automatique de la porte (ou système de radar).

1.4.4. FAÇADES

Les façades sont du type isolantes, constituées d'une isolation avec épaisseur définie suivant le Certificat de Performance Energétique. L'isolation est collée à l'extérieur sur les murs. Sur l'isolation est appliqué un complexe d'enduit.

Sur le socle du bâtiment est également appliqué un enduit de finition.

Certaines parties des façades pourront ponctuellement être exécutées, au choix du Promoteur, de la manière suivante (liste non exhaustive) :

- en éléments de terre cuite;
- en béton architectonique;
- en pierres;
- en briques de parement;
- revêtues d'un bardage en aluminium anodisé et/ou thermo laqué;
- revêtues d'un habillage bois avec traitement ou panneau en fibre de synthèse de type Eternit ou équivalent.

Toutes les teintes seront choisies par le Promoteur en accord avec l'Architecte.

1.5. ASCENSEUR

Ascenseur électrique ou hydraulique, au choix du Promoteur.

- Nombre de places et charge utile: suivant dimensions de la gaine;
- Compatible P.M.R.
- Equipement des cabines: miroir, main-courante, éclairage et téléphone de secours;
- Portes palières: automatiques;
- Système de manœuvre: commande à blocage.

Finition cabine, portes palières et façades palières, suivant choix du Promoteur.

1.6. TECHNIQUES SPECIALES

1.6.1. PRODUCTION DE CHALEUR

La production de chaleur sera assurée par le réseau de chauffage urbain de la Ville de Luxembourg auquel la résidence sera raccordée.

Températures garanties (ext. -12°C) :

- 21°C pour les pièces de vie séjour, salle à manger,
- 24°C pour les salles de bains et salles de douches,
- 20°C pour les chambres, cuisines, bureaux.

1.6.1.1. REGULATION AUTOMATIQUE

Régulation automatique de la température de la sous-station par sonde extérieure et régulation de la mise à disposition de l'eau chaude sanitaire

1.6.1.2. ACCESSOIRES DIVERS

Protection anti-légionellose sur le circuit préparateur d'eau chaude.

1.6.1.3. COLONNES MONTANTES

Les colonnes montantes logées dans les gaines techniques des appartements sont du type acier noir, tube multicouches ou similaire ou équivalent et sont munies d'une isolation thermique.

1.6.1.4. COMPTAGE

Le comptage de la chaleur des parties privatives se fera par compteur calorimétrique installé dans le circuit chauffage - radiateur et par compteur volumétrique dans le circuit préparateur d'eau chaude sanitaire. Les compteurs sont placés dans une gaine technique située si possible dans les parties communes, ou à défaut dans l'appartement même.

1.6.2. PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

L'eau chaude sanitaire est produite par un ballon de stockage d'eau, alimenté par la sous-station ainsi que des capteurs solaires thermiques.

1.6.3. ALIMENTATION EN EAU FROIDE

1.6.3.1. Comptages généraux et particuliers

Le compteur général de l'immeuble sera installé au sous-sol dans un local des parties communes. Les compteurs particuliers seront installés dans la gaine technique à proximité de l'entrée de l'appartement ou à défaut dans l'appartement même.

1.6.3.2. Colonnes montantes

Les colonnes montantes logées dans les gaines techniques des appartements sont du type tube multicouches, Inox ou similaire ou équivalent et sont isolées anti-condensation.

1.6.4. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

1.6.4.1. Comptages des services généraux

Tous les compteurs électriques seront placés dans un local des parties communes au sous-sol.

1.6.4.2. Colonnes montantes

Les câbles d'alimentation principale des appartements seront posés dans des gaines montantes.

1.6.4.3. Branchement

Les appartements seront équipés d'un sous-distributeur électrique individuel.

1.6.5. RACCORDEMENT AU RESEAU P&T

La tête postale est placée dans le local P&T prévu à cet effet.

Chaque appartement est muni d'un répartiteur. Le câblage est réalisé suivant la directive des P&T, dernière version, c.à.d. entre la tête postale et le répartiteur de l'appartement et entre les prises terminales et le répartiteur d'appartement.

Le branchement et les prises sont à charge du client.

1.6.6. RACCORDEMENT AU RESEAU ANTENNE

L'antenne collective est placée dans un local en sous-sol. Les appartements sont équipés d'une liaison câblée entre le répartiteur PTT et le local antenne collective. Une préparation est prévue pour permettre une installation d'une antenne parabolique sur la toiture.

Platine de finition du mât et tube vide en attente au niveau toiture via le local de télédistribution.

1.6.7. MISE A LA TERRE DU BATIMENT

Suivant normes en vigueur. Réalisée par la mise en œuvre d'un feillard en acier au niveau des fondations. Les appareils sanitaires métalliques sont raccordés à la terre.

1.6.8. VENTILATION CONTROLEE

Centrale de ventilation individuelle par appartement pour ventilation contrôlée (pulsion par bouche en plafond et extraction par bouche en plafond) avec récupération de chaleur (rendement suivant calcul du Certificat de Performance Energétique). L'air sera pulsé de façon contrôlée dans les chambres, le living, la salle à manger et les bureaux et sera extrait dans la cuisine, la salle de bains et le WC.

L'armoire technique sera placée soit dans le hall d'entrée ou de nuit soit dans un débarras soit dans les communs soit dans un autre local au choix du Promoteur.

1.7. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

1.7.1. VOIRIE ET PARKING

Revêtements suivant choix de l'architecte paysagiste.

Les murs de soutènement sont en béton coulé en place ou en éléments préfabriqués en béton de type pré murs, ou en blocs coffrant apparents au choix de l'architecte paysagiste.

1.7.2. CHEMINS D'ACCES PIETONS AUX ENTREES

Les chemins d'accès aux entrées seront exécutés avec un dallage au choix de l'architecte paysagiste.

1.7.3. ESPACES VERTS

1.7.3.1. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Aménagement au choix de l'architecte paysagiste.

1.7.3.2. Engazonnement

Les parties non construites seront pourvues d'un engazonnement.

1.7.3.3. Arrosage

Une prise d'eau est prévue pour l'arrosage des alentours.

1.7.4. ECLAIRAGE EXTERIEUR

1.7.4.1. Eclairage de l'entrée de l'immeuble

A l'entrée, un luminaire extérieur sera installé et commandé par horloge ou par interrupteur crépusculaire ou sur détecteur de présence.

1.7.4.2. Eclairage de l'entrée parkings

Un luminaire sera installé et commandé par horloge et par interrupteur crépusculaire.

1.7.4.3. Eclairage des cheminements du jardin

Eclairage suivant concept architectural et note de calcul du BE techniques spéciales.

2. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE

REMARQUE IMPORTANTE:

Seuls les locaux et fournitures renseignés sur les plans seront fournis avec la finition décrite ci-après !

2.1. BUANDERIE COLLECTIVE

Sol:	Carrelage sur chape au choix du Promoteur.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite + peinture au latex, sauf contre zone chauffée : doublage isolant + peinture au latex.
Plafond:	Bruts + peinture au latex, sauf contre zone chauffée : faux plafond isolé.
Porte:	Porte métallique ou bois, peinte ou surfacée au choix du promoteur, au besoin coupe-feu/fumées suivant plans de compartimentage et prescriptions ITM. Serrure anti-panique à cylindre, béquilles en aluminium et ferme- porte appliqué.
Electricité:	1 allumage simple pour 2 points lumineux type réglettes; 1 prise directe 230V/16A à clé par emplacement de lave-linge; 1 prise directe 230V/16A à clé par emplacement de machine séchoir.
Sanitaire:	1 siphon de sol; 1 robinet eau froide et 1 attente d'évacuation d'eaux usées par emplacement lave-linge ; 1 déversoir profond en porcelaine sanitaire et grille inox avec 1 robinet eau froide et eau chaude à bec en S.
Ventilation:	Ventilation mécanique ou naturelle.

2.2. CIRCULATION SOUS-SOL (HORS PARKING) ET CAGE D'ESCALIER SOUS-SOL

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée, finition quartzé ou peinture type époxy.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite + peinture au latex, sauf contre zone chauffée : doublage isolant + peinture au latex..
Plafond:	Bruts, + peinture blanche au latex, sauf contre zone chauffée : isolant suivant préconisation du CPE.
Escaliers:	Marches et contremarches en béton lissé. Surface inférieure des paillasses brute + peinture au latex.
Garde-corps et/ou main-courante:	En acier galvanisé et laqué ou en inox au choix du Promoteur.

Electricité:	L'éclairage se fera par des luminaires type réglettes murales ou plafonniers au choix du Promoteur. L'allumage se fera par boutons-poussoirs ou détecteurs de présence, au choix du Promoteur.
Ventilation:	Ventilation mécanique de l'ensemble par une amenée/refoulement d'air extérieur ou ventilation naturelle.

2.3. CIRCULATION PARKING

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée, finition quartzé ou peinture type époxy.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite, sauf contre zone chauffée : doublage isolant + peinture au latex.
Plafond:	Bruts, sans finition, sauf contre zone chauffée : faux-plafond isolé. L'isolation thermique en sous-face de dalle haute est apparente et non peinte.
Porte accès intérieur:	Porte métallique ou bois étanche à l'air suivant le Certificat de Performance Energétique et coupe-feu/fumées suivant les prescriptions ITM.
Electricité:	L'éclairage se fera par des luminaires type réglettes dans les aires de circulation. L'allumage se fera par détecteurs de présence.
Ventilation:	Naturelle et/ou mécanique suivant prescriptions ITM.

2.4. HALL D'ENTREE CAGE ESCALIERS

2.4.1. HALL D'ENTREE

Sol:	<p>Revêtement en carrelage grand format (45*45cm ou 60*60cm), au choix du Promoteur. Néanmoins, d'autres formats pourront être mis en œuvre suivant calepinage architectural.</p> <p>Près de la porte d'entrée sera laissé un évidement d'une profondeur de 2 cm pour pose d'un paillason.</p> <p>Plinthe assorties au carrelage sol.</p>
Murs:	Revêtement décoratif au choix du Promoteur.
Plafond:	Revêtement décoratif au choix du Promoteur.
Porte d'entrée:	<p>Porte sas vitrée, réalisée avec profilés en aluminium à coupure thermique de ton au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte.</p> <p><u>Type de vitrage :</u></p> <p>Verre isolant double (caractéristiques suivant le Certificat de Performance Energétique).</p> <p>Quincaillerie composée de:</p> <p>Paumelles appropriées;</p> <p>Serrure de sûreté;</p> <p>Tirant en inox côté sas, béquille en inox côté circulation;</p> <p>Contrôle d'accès par gâche électrique sur seconde porte + système de protection de la gâche (empêchant d'insérer un objet pour ouvrir la porte) ; première porte d'entrée principale verrouillée suivant programme horaire.</p> <p>Ferme-porte appliqué ;</p> <p>Panneau avec boutons-poussoirs intégrés pour appel des habitants via combiné vidéo-parlophone dans les appartements. Ce panneau pourra être intégré dans l'ensemble boîtes aux lettres lorsque ce dernier est placé dans un sas d'entrée.</p>
Electricité:	<p>L'éclairage se fera par des luminaires type plafonniers ou muraux au choix du Promoteur.</p> <p>L'allumage se fera par boutons-poussoirs éclairés sur minuterie ou détecteurs de présence, au choix du Promoteur.</p>
Boîtes à lettres:	Ensemble boîtes à lettres en aluminium laqué ou inox, au choix du Promoteur, posé suivant les directives des PTT.

2.4.2. CIRCULATIONS ET CAGES ESCALIERS

Sol:	<p>Revêtement en carrelage grand format (45*45cm ou 60*60cm), au choix du Promoteur. Néanmoins, d'autres formats pourront être mis en œuvre suivant calepinage architectural.</p> <p>Plinthes assorties au carrelage sol.</p>
Murs:	Plâtre recouvert de toile en fibre de verre, mise en peinture au latex acrylique.

Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Electricité:	L'éclairage se fera par des luminaires, type plafonniers ou muraux au choix du promoteur. L'allumage se fera par boutons-poussoirs éclairés sur minuterie ou détecteurs de présence, au choix du Promoteur.
Chauffage:	1 radiateur décoratif avec tête thermostatique prévu au rez-de-chaussée.
Escaliers:	Carrelage identique au sol avec format adapté et plinthes assorties posées en crémaillère le long des murs. Nez de marche striés.
Garde-corps et/ou main-courante:	En acier galvanisé et laqué ou en inox au choix du Promoteur.
Porte:	Portes de compartimentage et fermetures des gaines techniques au choix du Promoteur.

2.5. LOCAUX TECHNIQUES ET AUTRES

2.5.1. LOCAL FEMME DE CHARGE (SUIVANT PLANS)

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite sans finition, sauf contre zone chauffée : doublage isolant..
Plafond:	Brut sans finition, sauf contre zone chauffée : faux-plafond isolé.
Porte:	Porte à âme alvéolaire, surfacée verni ou peinte au choix du Promoteur. Huisserie en aggloméré de bois surfacé idem ouvrant de porte. Quincaillerie composée d'une serrure à cylindre, 2 charnières finition nickelée et d'une béquille de porte en aluminium. Suivant les prescriptions ITM, la porte pourra être métallique ou en bois, coupe-feu/fumée peinte au choix du Promoteur.
Electricité:	1 prise simple 230V/16A; 1 allumage 1 direction pour 1 hublot 60 W.
Sanitaire:	WC V&B O.NOVO 7618-10 ou équivalent avec réservoir et abattant plastique. Déversoir ALAPE avec mélangeur mural avec eau chaude et eau froide.
Ventilation :	Naturelle par grilles de transfert installées dans la feuille de porte ou mécanique, au choix du Promoteur.

2.5.2. LOCAL POUBELLES

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite sans finition, sauf contre zone chauffée : doublage isolant.

Plafond:	Brut sans finition, sauf contre zone chauffée : faux-plafond isolé.
Porte intérieure :	Métallique, coupe-feu/fumée suivant prescription ITM, peinte au choix du Promoteur.
Porte extérieure:	(si indiqué sur les plans) Réalisée en profilés et panneaux en aluminium, teinte au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte.
Electricité:	1 allumage 1 direction pour une réglette 1x 54W.
Sanitaire:	1 siphon sol suivant réglementation; 1 point d'eau froide sanitaire.
Ventilation:	Naturelle ou mécanique.

2.5.3. CHAUFFERIE

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite sans finition, sauf contre zone chauffée : doublage isolant.
Plafond:	Brut sans finition, sauf contre zone chauffée : faux-plafond isolé.
Porte:	Métallique, coupe-feu/fumée suivant réglementation en vigueur, peinte au choix du Promoteur.
Electricité:	1 alimentation 1 direction pour 1 réglette 1x54 W ; 1 alimentation sous-station avec interrupteur de secours avec voyant lumineux. 1 prise 230V/16A.
Sanitaire:	1 siphon sol.
Ventilation:	Suivant réglementation en vigueur.

2.5.4. LOCAL GAZ/EAU

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite sans finition, sauf contre zone chauffée : doublage isolant.
Plafond:	Brut sans finition sauf contre zone chauffée : faux-plafond isolé.
Porte:	Métallique, coupe-feu/fumée suivant prescription ITM, peinte au choix du Promoteur.
Electricité:	1 allumage 1 direction pour 1 réglette 1x54 W.
Sanitaire:	1 siphon de sol.

2.5.5. LOCAL ELECTRIQUE (FOURNISSEUR ET COMPTEURS)

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite sans finition, sauf contre zone chauffée : doublage isolant.
Plafond:	Brut sans finition, sauf contre zone chauffée : faux-plafond isolé.
Porte:	Métallique, coupe-feu/fumée suivant prescription ITM, peinte au choix du Promoteur.
Electricité:	1 allumage 1 direction pour 1 réglette 1x54 W; 1 prise 230 V/16A ; 1 prise 400 V/3 x 16 A.

2.5.6. LOCAL SEPARÉ TELEPHONE/ANTENNE (SI POSSIBILITÉ)

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite sans finition, sauf contre zone chauffée : doublage isolant.
Plafond:	Brut sans finition, sauf contre zone chauffée : faux-plafond isolé.
Porte:	Métallique, coupe-feu/fumée suivant prescription ITM, peinte au choix du Promoteur.
Electricité:	1 allumage 1 direction pour 1 réglette 1x54 W; 1 prise 230 V/16A, 1 alimentation directe 230 V/16A.

2.5.7. LOCAL VELOS / POUSETTES

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite + peinture au latex, sauf contre zone chauffée : doublage isolant + peinture au latex.
Plafond:	Brut + peinture blanche au latex, sauf contre zone chauffée : faux-plafond isolé.
Porte:	Métallique, coupe-feu/fumée suivant prescription ITM, peinte au choix du Promoteur.
Electricité :	1 allumage 1 direction pour 1 réglette 1x54 W.

3. LOCAUX ET ANNEXES PRIVATIFS

> REMARQUE IMPORTANTE:

Seuls les locaux, les appareils sanitaires et les portes intérieures renseignés sur les plans seront fournis avec la finition décrite ci-après !

Aucun mobilier, même renseigné sur les plans, n'est fourni. Sauf si décrit ci-dessous.

Tous les produits décrits ci-dessous s'entendent « ou équivalent ».

Les valeurs indiquées ci-dessous sont valables à l'indice des prix de la construction de 04/2015, de 753.63.

Voir conditions générales chap. 4.5.

3.1. REMARQUES GENERALES

3.1.1. TABLETTES DE FENETRES

Les tablettes de fenêtres éventuelles sont en pierre naturelle au choix du Promoteur.

3.1.2. ISOLATION THERMIQUE/ISOLATION PHONIQUE

L'isolation thermique sera réalisée conformément à l'enveloppe thermique décrite dans le Certificat de Performance Energétique.

Les planchers des étages logements sont isolés acoustiquement par une membrane résiliente.

3.1.3. ELECTRICITE ET SANITAIRE

- Sous-sols : installations apparentes.
- Etages courants : installations encastrées (tableau électrique apparent).

3.1.4. VENTILATION CONTROLEE

Certaines zones pourront recevoir un faux-plafond pour incorporation des gaines de ventilation.

3.2. DESCRIPTION DES LOCAUX PRIVATIFS

3.2.1. HALL D'ENTREE

Sol:	<p>Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage de degré de glissance comprises entre R9 et R11, de degré d'usure et de poinçonnement de 4, de degré de résistance à l'eau et aux agents chimiques de 2.</p> <p>Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p> <p>Fourniture et pose d'un parquet fini en usine, 14 mm d'épaisseur, couche d'usure de 3,5 mm, en pose flottante.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p>
------	---

	Type de revêtement au choix de l'acquéreur.
Murs:	Plâtre recouvert de papier à peindre in tissé lisse type « variovlies » ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Porte palière:	Ouvrant finition laquée blanc sur les 2 faces. Isolation phonique suivant réglementation. Coupe-feu/fumée suivant réglementation en vigueur. Quincaillerie composée de paumelles à surface éloxée, serrure à cylindre à 3 points de fermeture, judas optique, bouton fixe extérieur, béquille intérieure et joint inférieur à guillotine. Huisserie surfacée comme ouvrant.
Electricité:	Vidéo-parlophone couleur à 2 tonalités avec commande d'ouverture de la porte principale de l'immeuble; 1 prise simple 230V/16A; 1 allumage à 2 ou 3 directions pour 1 ou 2 points lumineux; (suivant le type de l'appartement) ; Coffret électrique de distribution secondaire.

3.2.2. VESTIAIRE

Sol:	Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage de degré de glissance comprises entre R9 et R11, de degré d'usure et de poinçonnement de 4, de degré de résistance à l'eau et aux agents chimiques de 2. Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite. Plinthes droites assorties. Choix suivant la gamme du Promoteur. Fourniture et pose d'un parquet fini en usine, 14 mm d'épaisseur, couche d'usure de 3,5 mm, en pose flottante. Plinthes droites assorties. Choix suivant la gamme du Promoteur. Type de revêtement au choix de l'acquéreur.
Murs:	Plâtre recouvert de papier à peindre in tissé lisse type « variovlies » ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Electricité:	1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux.

3.2.3. SEJOUR

Sol:	<p>Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage de degré de glissance comprises entre R9 et R11, de degré d'usure et de poinçonnement de 4, de degré de résistance à l'eau et aux agents chimiques de 2.</p> <p>Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p> <p>Fourniture et pose d'un parquet fini en usine, 14 mm d'épaisseur, couche d'usure de 3,5 mm, en pose flottante.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p> <p>Type de revêtement au choix de l'acquéreur.</p>
Murs:	Plâtre recouvert de papier à peindre in tissé lisse type « variovlies » ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Electricité:	<p>2 allumages 1 direction pour 1 point lumineux en applique;</p> <p>2x1 allumage "va et vient" pour 1 point lumineux au plafond;</p> <p>5 prises doubles 230V/16A.</p>
Chauffage:	Chauffage par le sol équipé d'un thermostat d'ambiance.
Télécommunications:	<p>Gaines câblées et boîtiers pour raccordement TV et P&T.</p> <p>(Prises fournies par P&T et T.V.)</p>
Ventilation :	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).

3.2.4. CUISINE

Sol:	<p>Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage de degré de glissance comprises entre R9 et R11, de degré d'usure et de poinçonnement de 4, de degré de résistance à l'eau et aux agents chimiques de 2.</p> <p>Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p>
Murs:	Plâtre recouvert de papier à peindre in tissé lisse type « variovlies » ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Porte intérieure	<p>Ouvrant à battée, à âme tubulaire, laqué blanc. Epaisseur 40 mm.</p> <p>Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire.</p>

	Huisserie enrobante en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant. Butée de sol aux endroits nécessaires et suivant possibilité.
Electricité	1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux en applique; 1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux en plafond; 2 prises doubles 230V/16A; 1 prise simple 230V/16A; 1 raccordement pour cuisinière électrique; 1 prise 230 V/16A pour lave-vaisselle; 1 prise 230 V/16A pour frigo; 1 prise 230 V/16A pour micro-onde ; 1 prise 230 V/16A pour hotte. 1 prise 400 V/3x16A pour le four.
Chauffage:	Chauffage par le sol équipé d'un thermostat d'ambiance.
Sanitaire:	Alimentation et évacuation pour évier et lave-vaisselle.
Ventilation:	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8). Hotte à recyclage d'air par filtre à charbon, à charge du client. Aucun conduit ni aucune gaine ne sont prévus.

3.2.5. WC SEPARÉ

Sol:	Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage de degré de glissance comprises entre R9 et R11, de degré d'usure et de poinçonnement de 4, de degré de résistance à l'eau et aux agents chimiques de 2. Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite. Plinthes droites assorties. Choix suivant la gamme du Promoteur.
Murs:	Plâtre recouvert de papier à peindre in tissé lisse type « variovlies » ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique. Habillage du bloc WC suspendu au moyen d'un carrelage de même résistance que pour le sol et suivant choix la gamme du Promoteur. Formats 30*30 à 30*60cm, pose droite.
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Porte intérieure:	Ouvrant à battée, à âme tubulaire, laqué blanc. Epaisseur 40 mm. Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire. Huisserie enrobante en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant. Butée de sol aux endroits nécessaires et suivant possibilité.

Electricité:	1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux au plafond ;
Sanitaire:	<p>1 WC mural de marque « VILLEROY & BOCH », type O Novo combipack de couleur blanche et siège en plastic à lunette pleine blanche. Le gabarit de montage avec réservoir incorporé de marque « GEBERIT », type Sanbloc et plaque de révision GEBERIT Sigma 20 à 2 touches de couleur blanche.</p> <p>1 porte-papier marque « Keuco » type Moll chromé.</p> <p>1 lave-mains de marque « VILLEROY & BOCH » type O Novo Compact blanc ;</p> <p>1 mitigeur eau chaude eau froide de marque « GROHE » type Eurostyle chromé;</p> <p>1 siphon chromé.</p> <p>1 miroir de marque « EURASPIEGEL » 60x40cm fixations invisibles</p>
Ventilation:	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).

3.2.6. SALLE DE BAINS

Sol:	<p>Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage de degré de glissance comprises entre R9 et R11, de degré d'usure et de poinçonnement de 4, de degré de résistance à l'eau et aux agents chimiques de 2.</p> <p>Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p>
Murs:	<p>Plâtre recouvert de papier à peindre in tissé lisse type « variovlies » ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.</p> <p>Habillage du bloc WC suspendu, habillage périphérique de la douche sur 2.00m de hauteur, habillage périphérique de la baignoire sur 2.00m de hauteur au moyen d'un carrelage de même résistance que pour le sol et suivant choix de la gamme du Promoteur.</p> <p>Formats 30*30 à 30*60cm, pose droite.</p>
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Porte intérieure:	<p>Ouvrant à battée, à âme tubulaire, laqué blanc. Epaisseur 40 mm.</p> <p>Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire.</p> <p>Huisserie enrobante en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant.</p> <p>Butée de sol aux endroits nécessaires et suivant possibilité.</p>
Chauffage:	Radiateur sèche serviettes de couleur blanche marque STELRAD type DAHLIA ou similaire équipé d'une vanne thermostatique.
Electricité:	1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux au plafond;

	<p>1 allumage 1 direction pour raccordement du miroir ;</p> <p>1 prise double 230V/16A par lavabo.</p>
Sanitaire:	<p>1 WC mural de marque « VILLEROY & BOCH », type O Novo combipack de couleur blanche et siège en plastic à lunette pleine blanche. Le gabarit de montage avec réservoir incorporé de marque « GEBERIT », type Sanbloc et plaque de révision GEBERIT Sigma 20 à 2 touches de couleur blanche.</p> <p>1 porte-papier marque « Keuco » type Moll chromé.</p> <p>1 baignoire « VILLEROY & BOCH » type O Novo en acrylique blanc, dimensions 170 * 75 cm y compris:</p> <p>1 mitigeur bain/douche marque « GROHE » type Eurodisc Cosmopolitain chromé;</p> <p>1 douche à mains marque « GROHE » type Euphoria chromé;</p> <p>1 lavabo marque « INDA » type Majorca blanc (dimension suivant plan) y compris:</p> <p>1 sous meuble INDA look stratifié bois ;</p> <p>1 mitigeur marque « GROHE » type Eurodisc Cosmopolitain chromé ;</p> <p>1 miroir marque « SANIJURA » type Reflet Sens, avec éclairage Led intégré 8W,dimension suivant meuble;</p> <p>1 porte-serviette marque « KEUCO » type Moll chromé;</p> <p>1 receveur de douche marque « VILLEROY & BOCH » type O Novo 80x80cm ou 90x90cm y compris:</p> <p>1 mitigeur de douche marque « GROHE » type Eurodisc Cosmopolitain chromé;</p> <p>1 set de douche marque « GROHE » type New Tempesta avec douche à mains et barre de douche chromé ;</p> <p>1 cabine de douche avec portes coulissantes 2 éléments pour accès d'angle de marque « HUEPPE » verre clair profilés argent éloxé brillant, modèle Classics 2 EasyEntry Carré réf. à adapter à la dimension du receveur.</p> <p>Seuls les appareils renseignés sur les plans sont installés.</p>
Ventilation:	<p>Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).</p>

3.2.7. SALLE DE DOUCHES

Sol:	<p>Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage de degré de glissance comprises entre R9 et R11, de degré d'usure et de poinçonnement de 4, de degré de résistance à l'eau et aux agents chimiques de 2.</p> <p>Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p>
------	---

Murs:	<p>Plâtre recouvert de papier à peindre in tissé lisse type « variovlies » ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.</p> <p>Habillage du bloc WC suspendu, habillage périphérique de la douche sur 2.00m de hauteur au moyen d'un carrelage de même résistance que pour le sol et suivant choix de la gamme du Promoteur.</p> <p>Formats 30*30 à 30*60cm, pose droite.</p>
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Porte intérieure:	<p>Ouvrant à battée, à âme tubulaire, laqué blanc. Epaisseur 40 mm.</p> <p>Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire.</p> <p>Huisserie enrobante en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant.</p> <p>Butée de sol aux endroits nécessaires et suivant possibilité.</p>
Chauffage:	Radiateur sèche serviettes marque STELRAD type DAHLIA ou similaire équipé d'une vanne thermostatique.
Electricité:	<p>1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux au plafond;</p> <p>1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux en applique à raison de 1 applique par lavabo.</p> <p>1 prise double 230V/16A par lavabo.</p>
Sanitaire:	<p>1 WC mural de marque « VILLEROY & BOCH », type O Novo combipack de couleur blanche et siège en plastic à lunette pleine blanche. Le gabarit de montage avec réservoir incorporé de marque « GEBERIT », type Sanbloc et plaque de révision GEBERIT Sigma 20 à 2 touches de couleur blanche.</p> <p>1 porte-papier marque « Keuco » type Moll chromé.</p> <p>1 lavabo marque « INDA » type Majorca blanc (dimension suivant plan) y compris:</p> <p>1 sous meuble INDA look stratifié bois ;</p> <p>1 mitigeur marque « GROHE » type Eurodisc Cosmopolitain chromé ;</p> <p>1 miroir marque « SANIJURA » type Reflet Sens, avec éclairage Led intégré 8W,dimension suivant meuble;</p> <p>1 porte-serviette marque « KEUCO » type Moll chromé;</p> <p>1 receveur de douche marque « VILLEROY & BOCH » type O Novo 80x80cm ou 90x90cm y compris:</p> <p>1 mitigeur de douche marque « GROHE » type Eurodisc Cosmopolitain chromé;</p> <p>1 set de douche marque « GROHE » type New Tempesta avec douche à mains et barre de douche chromé ;</p> <p>1 cabine de douche avec portes coulissantes 2 éléments pour accès d'angle de marque « HUEPPE » verre clair profilés argent éloxé brillant, modèle Classics 2 EasyEntry Carré réf. à adapter à la dimension du receveur.</p> <p>Seuls les appareils renseignés sur les plans sont installés.</p>

Ventilation: Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).

3.2.8. HALL DE NUIT

Sol:	<p>Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage de degré de glissance comprises entre R9 et R11, de degré d'usure et de poinçonnement de 4, de degré de résistance à l'eau et aux agents chimiques de 2.</p> <p>Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p> <p>Fourniture et pose d'un parquet fini en usine, 14 mm d'épaisseur, couche d'usure de 3,5 mm, en pose flottante.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p> <p>Type de revêtement au choix de l'acquéreur.</p>
Murs:	Plâtre recouvert de papier à peindre in tissé lisse type « variovlies » ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique..
Electricité	1 allumage pour 1 point lumineux en plafond.

3.2.9. CHAMBRE A COUCHER

Sol:	<p>Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage de degré de glissance comprises entre R9 et R11, de degré d'usure et de poinçonnement de 4, de degré de résistance à l'eau et aux agents chimiques de 2.</p> <p>Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p> <p>Fourniture et pose d'un parquet fini en usine, 14 mm d'épaisseur, couche d'usure de 3,5 mm, en pose flottante.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p> <p>Type de revêtement au choix de l'acquéreur.</p>
Murs:	Plâtre recouvert de papier à peindre intissé lisse type « variovlies » ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Porte intérieure:	Ouvrant à battée, à âme tubulaire, laqué blanc. Epaisseur 40 mm.

	<p>Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire.</p> <p>Huisserie enrobante en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant.</p> <p>Butée de sol aux endroits nécessaires et suivant possibilité.</p>
Chauffage:	Chauffage par le sol équipé d'un thermostat d'ambiance.
Electricité:	<p>1 allumage à 2 directions pour 1 point lumineux au plafond;</p> <p>1 prise simple 230V/16A;</p> <p>2 prises doubles 230V/16A.</p>
Télécommunications:	<p>Gaines câblées et boîtiers pour raccordement TV et P&T.</p> <p>(Prises fournies par P&T et T.V.)</p>
Ventilation :	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).

3.2.10. BUREAU

Sol:	<p>Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage de degré de glissance comprises entre R9 et R11, de degré d'usure et de poinçonnement de 4, de degré de résistance à l'eau et aux agents chimiques de 2.</p> <p>Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p> <p>Fourniture et pose d'un parquet fini en usine, 14 mm d'épaisseur, couche d'usure de 3,5 mm, en pose flottante.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p> <p>Type de revêtement au choix de l'acquéreur.</p>
Murs:	Plâtre recouvert de papier à peindre intissé lisse type « variovlies » ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique
Porte intérieure:	<p>Ouvrant à battée, à âme tubulaire, laqué blanc. Epaisseur 40 mm.</p> <p>Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire.</p> <p>Huisserie enrobante en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant.</p> <p>Butée de sol aux endroits nécessaires et suivant possibilité.</p>
Chauffage:	Chauffage par le sol équipé d'un thermostat d'ambiance.
Electricité:	<p>1 allumage à 2 directions pour 1 point lumineux au plafond;</p> <p>1 prise simple 230V/16A;</p> <p>2 prises doubles 230V/16A.</p>

Télécommunications:	Gaines câblées et boîtiers pour raccordement TV et P&T. (Prises fournies par P&T et T.V.)
Ventilation :	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).
3.2.11. DRESSING	
Sol:	<p>Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage de degré de glissance comprises entre R9 et R11, de degré d'usure et de poinçonnement de 4, de degré de résistance à l'eau et aux agents chimiques de 2.</p> <p>Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p> <p>Fourniture et pose d'un parquet fini en usine, 14 mm d'épaisseur, couche d'usure de 3,5 mm, en pose flottante.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p> <p>Type de revêtement au choix de l'acquéreur.</p>
Murs:	Plâtre recouvert de papier à peindre intissé lisse type « variovlies » ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Electricité:	<p>1 allumage à 1 direction pour 1 point lumineux au plafond;</p> <p>1 prise simple 230V/16A;</p>
3.2.12. DEBARRAS	
Sol:	<p>Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage de degré de glissance comprises entre R9 et R11, de degré d'usure et de poinçonnement de 4, de degré de résistance à l'eau et aux agents chimiques de 2.</p> <p>Formats 30*30 à 60*60 cm, pose droite.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p> <p>Fourniture et pose d'un parquet fini en usine, 14 mm d'épaisseur, couche d'usure de 3,5 mm, en pose flottante.</p> <p>Plinthes droites assorties.</p> <p>Choix suivant la gamme du Promoteur.</p> <p>Type de revêtement au choix de l'acquéreur.</p>
Murs:	Plâtre recouvert de papier à peindre intissé lisse type « variovlies » ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.

Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique..
Porte intérieure:	Ouvrant à battée, à âme tubulaire, laqué blanc. Epaisseur 40 mm. Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire. Huisserie enrobante en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant. Butée de sol aux endroits nécessaires et suivant possibilité.
Electricité:	1 allumage simple pour 1 point lumineux;
Ventilation:	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).

3.2.13. TERRASSE ET JARDIN PRIVATIF

Sol:	Pavés béton ou dalles sur plots au choix du promoteur, teinte au choix du Promoteur. Les parties non consolidées (si possibilité) sont engazonnées. Garde-corps ou main courante éventuels au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte. Brise-vue éventuel suivant plan et concept de l'architecte.
Electricité:	1 allumage 1 direction avec témoin lumineux pour 1 luminaire type plafonnier ou mural au choix du Promoteur. 1 prise simple étanche commandée par 1 interrupteur avec témoin lumineux.
Sanitaire :	1 robinet antigel par jardin privatif.

3.2.14. LOGGIA ET BALCON

Sol:	Eléments en béton apparent préfabriqué ou coulé sur place avec dalles en béton posées sur plots.
Garde-corps:	En acier galvanisé et laqué ou en inox ou en éléments béton architectonique ou en panneaux de vitrage feuilleté au choix du Promoteur. Brise-vue éventuel suivant plan et concept de l'architecte.
Electricité:	1 allumage 1 direction avec témoin lumineux pour 1 luminaire type plafonnier ou mural fourni et au choix du promoteur. 1 prise simple étanche commandée par 1 interrupteur avec témoin lumineux.

3.3. DESCRIPTION DES ANNEXES PRIVATIVES

3.3.1. CAVE

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée.
------	---------------------------------------

Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite, sauf contre zone chauffée : doublage isolant + peinture au latex.
Plafond:	Brut sans finition, sauf vers zone chauffée : faux plafond isolé.
Porte intérieure:	Porte de cave à âme alvéolaire, surfacée au choix du Promoteur. Huisserie en aggloméré de bois surfacé idem ouvrant de porte. Quincaillerie composée d'une serrure à cylindre, 2 charnières finition nickelée et d'une béquille de porte en aluminium. Suivant les prescriptions ITM, la porte pourra être métallique, coupe feu/fumée peinte au choix du Promoteur.
Electricité:	1 allumage 1 direction pour 1 réglette 1x54 W ; 1 prise simple 230V/16A.
Ventilation:	Ventilation mécanique par une amenée/refoulement d'air extérieur ou par une ventilation naturelle.

3.3.2. EMPLACEMENTS PARKINGS INTERIEURS

Sol:	Dalle en béton lissé ou chape lissée, finition quartzé ou peinture type époxy. Délimitation des emplacements par peinture en laque sur le sol.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite, sauf contre zone chauffée : doublage isolant + peinture au latex.
Plafond:	Brut, sans finition, sauf vers zone chauffée : faux plafond isolé.
Electricité:	Luminaire type réglettes dans aires de circulation, commandés bar boutons – poussoirs et / ou détecteurs de mouvement. 1 prise électrique avec boîtier sur clé par emplacement de parking.
Ventilation:	Naturelle et/ou mécanique suivant prescriptions ITM.

3.3.3. EMPLACEMENTS PARKINGS EXTERIEURS (SI POSSIBILITE)

4. REMARQUES GENERALES

4.1. EXECUTION DES TRAVAUX

Le Promoteur apportera tous les soins pour une exécution conforme des travaux aux règles de l'art. Le Promoteur ne choisira ainsi pour l'exécution des travaux que des artisans qualifiés. Afin de respecter le souci du Promoteur d'assurer la qualité de ses constructions, le client s'oblige à faire tous ses choix auprès des artisans retenus par le Promoteur.

Le Promoteur se réserve en outre le droit du choix des couleurs, des matériaux, et de certains éléments décoratifs non décrits ci-avant.

En cas de contradiction entre la présente description et les plans soumis au client, seuls les plans signés entre le client et le Promoteur, annexés au contrat de construction, respectivement à l'acte notarié en cas de vente en état futur d'achèvement, font foi.

Le Promoteur pourra apporter, sans préavis et à tout moment, tous changements et toutes modifications au projet ayant un intérêt général pour la construction et/ou en cas de nécessités, administratives, réglementaires, statiques et techniques.

Le client a le droit de demander au Promoteur de modifier, avant la construction et dans le respect des contraintes de planning, administratives, légales et techniques, les parois intérieures de celle-ci. Il ne pourra cependant toucher en aucun cas aux séparations entre les différentes unités, ainsi qu'à la construction portante. En cas de modification des plans sur demande du client, le Promoteur est en droit de lui mettre en compte des frais conformément à ce qui est prévu à ce propos dans l'article sur les suppléments et ristournes ci-après.

Il est précisé, que les mesures indiquées sur les plans sont indicatives et que le client accepte irrévocablement des variations en plus ou en moins qui surviennent en fonction de l'exécution de la structure portante, des gaines techniques, des finitions et autres modifications techniques éventuelles. A ce titre, le Promoteur se réserve notamment le droit de faire passer des tuyaux d'alimentation et d'évacuation sanitaires, des tuyaux, de chauffage, d'électricité, et techniques diverses à travers les caves, garages et réserves privatives.

Le Promoteur ne pourra être rendu responsable et n'accorde aucune indemnité pour d'éventuelles fissures, normales dans toutes constructions nouvelles, dues aux retraits ou aux dilatations de matériaux différents. Il en est de même pour les joints silicones de finitions entre carrelage sol et carrelage mural, ou entre carrelage sol/parquet et plinthe ; cet entretien est à la charge de l'acquéreur.

Des variations de teinte sont possibles dans les éléments de façade en béton architectonique et autres, ainsi que dans les revêtements en pierre naturelle. Ces variations de teinte ne donnent pas droit à des moins-values.

Ces faits, s'ils se produisent, ne peuvent en aucun cas retarder les paiements du client.

Pour toutes les surfaces revêtues par du carrelage, le client est tenu d'acquiescer à ses frais une réserve d'environ 7% de chaque type de carrelage posé. Ceci dans le but de palier à une cessation de production de ces derniers. Par manque de réserve suffisante lors d'une réparation éventuelle du Promoteur dans le cadre des garanties légales, ce dernier ne pourra être rendu responsable pour le remplacement de l'intégralité du carrelage, de sorte que le client devra prendre à sa charge la fourniture et la pose du nouveau carrelage.

En matière des réceptions officielles des constructions par les organismes agréés, il est précisé que, les remarques éventuelles reprises sur les constats de réception ne constituent en aucun cas un motif pour postposer la réception des parties communes avec le représentant du syndicat des copropriétaires.

4.2. DELAI DE LIVRAISON

Le Promoteur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés dans les délais et les conditions fixés dans le contrat de construction, respectivement dans l'acte notarié en cas de vente en état futur d'achèvement, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérés comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, le non-respect des délais fixés par le Promoteur pour les différents choix à effectuer par le client, les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier) la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Promoteur), les troubles résultant d'hostilités, de révolutions, de cataclysmes ou d'accidents de chantier.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Le délai de livraison pourra encore être prolongé en cas de travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par le client.

Il est précisé en outre, qu'en l'absence prolongée des choix du client, le Promoteur, après en avoir averti le client par lettre recommandée lui fixant un dernier délai, se réserve le droit de finir les travaux aux frais du client selon la base prévue si ce dernier délai n'était à nouveau pas respecté. Tous les frais consécutifs à ce retard et/ou à la non communication de ses choix, seront à charge du client.

L'installation de la cuisine équipée, ne faisant pas partie du contrat de construction, respectivement de l'acte notarié en cas de vente en état futur d'achèvement, ne pourra se réaliser qu'après réception et remise des clés et n'est pas comprise dans le délai de livraison.

4.3. REPARTITION DES FRAIS

Les frais en sus du coût de construction proprement dit sont répartis de la manière suivante :

4.3.1. FRAIS EN RELATION AVEC TOUTES LES AUTORISATIONS ET DOCUMENTS OFFICIELS

Tous les frais et taxes en vigueur ou à venir, en relation avec les autorisations et documents officiels tels que, taxes communales, taxes avis pompiers sont à charge du Promoteur.

Les réceptions officielles par les organismes agréés, le cadastre vertical, sont à charge du Promoteur.

En cas de modifications demandées par le client, nécessitant une adaptation des-dits documents officiels, respectivement des réceptions consécutives, le Promoteur est en droit de lui refacturer les frais y relatifs conformément à ce qui est repris dans l'article 4.5 ci-après.

4.3.2. FRAIS DE RACCORDEMENTS

Les frais et les taxes du raccordement principal de l'immeuble aux réseaux de gaz, d'électricité, d'eaux froide et chaude, téléphone (P&T) et d'antenne collective, sont à charge du Promoteur. Les travaux de raccordement tels que, ouverture et fermeture des chaussées et trottoirs, réalisation des tranchées, déblais, remblais et remise en état des lieux, sont également pris en charge par le Promoteur.

Tous les autres raccordements à ce raccordement principal, en ce visé les frais de raccordements des parties privatives et communes, comme par exemple, les raccordements électriques des compteurs des appartements et des communs, les téléphones privés, les téléphones installés dans les ascenseurs, etc., sont à charge du client, soit directement, soit à travers le décompte de charges au prorata des millièmes, soit à travers la facture finale émise du Promoteur.

4.3.3. FRAIS DE FOURNITURE, RESPECTIVEMENT DE LOCATION ET DE POSE DES COMPTEURS

Pour l'eau chaude, l'eau froide et le chauffage, la fourniture et la pose du compteur commun par la société distributrice sont à charge du Promoteur. Pour les mêmes réseaux, la fourniture, respectivement la location, et la pose du compteur privatif par la société distributrice, sont à charge du client.

4.3.4. FRAIS DE CONSOMMATION ET D'ABONNEMENT

Les frais de consommation et d'abonnement au réseau, ci-après les frais de consommation, sont répartis comme suit :

Electricité et Eau froide/eau chaude dans les parties communes

Les frais de consommation d'électricité et d'eau froide des parties communes sont intégralement à charge du Promoteur jusqu'à la date de la réception des parties communes et au plus tard jusqu'à la première remise des clés d'une partie privative. En effet, la réception des parties communes se fait avec le représentant du syndic du syndicat des copropriétaires la veille de la remise des clés du premier appartement. A partir de la réception des parties communes, le client participera aux frais susmentionnés au prorata de ses millièmes détenus dans la copropriété via le décompte de charges. Il est à noter, que le forfait mensuel susmentionné sera mis en compte au client par le biais du premier décompte de charges à établir par le syndic de la copropriété.

Electricité et Eau froide dans les parties privatives

Tous les frais de consommation d'électricité et d'eau froide dans ses parties privatives sont à charge du client à partir de sa remise des clés.

Eau chaude dans les parties privatives

Tous les frais de consommation de l'eau chaude dans ses parties privatives sont à charge du client à partir de sa remise des clés.

Chauffage

Les frais de consommation pour le chauffage sont à charge du Promoteur jusqu'à la date de la première remise des clés d'une partie privative. A partir de cette échéance, les frais de chauffage sont à charge du client suivant sa consommation par le biais de son décompte de charges.

Remarques :

- La fourniture, respectivement la location, et la lecture de tous les compteurs peuvent être confiées par le représentant du syndic du syndicat des copropriétaires dûment désigné, ou à défaut par le Promoteur, à une société habilitée à faire ce genre de décomptes.
- Pour arriver à faire un décompte correct entre le Promoteur et le client sur la répartition des frais de consommation, le Promoteur ordonnera à la société désignée une lecture complète de tous les compteurs communs et privatifs avant la première remise des clés d'une partie privative, ou l'inscrira sur le procès-verbal de remise des clés et la transmettra au syndic des copropriétaires. Cette lecture servira comme point de départ pour tous les décomptes ultérieurs.
- La fourniture, respectivement la location, et la lecture des compteurs servant à la répartition des frais de consommation entre plusieurs syndicats de copropriétaires, sont à charge du syndicat de copropriétaires livrant le fluide ou le gaz aux autres syndicats de copropriétaires.

4.3.5. SUBVENTIONS ETATIQUES :

Les éventuelles subventions étatiques accordées dans le cadre du concept de résidence « basse énergie » sont déjà intégrées mises en compte (déduites) dans les prix de vente. Le client ne pourra, par conséquent, obtenir aucune subvention étatique y relative pour son propre compte.

4.3.6. ASSURANCES

Les frais du contrat d'assurance couvrant les constructions contre, l'incendie, la foudre, l'explosion, les dégâts des eaux, etc., conclue à la discrétion du Promoteur auprès d'une compagnie d'assurance agréée au Grand-Duché de Luxembourg, sont à charge du Promoteur jusqu'à la première remise des clés d'une partie privative. A partir de cette échéance, le client participera aux frais susmentionnés au

prorata de ses millièmes via le décompte de charges et ceci à partir de sa remise des clés et le Promoteur y participera à hauteur des millièmes pour lesquels la remise des clés n'a pas encore eu lieu.

4.3.7. ENTRETIEN ET NETTOYAGE

Les appartements privés seront nettoyés avant la remise des clés.

Le syndicat des copropriétaires (pour les parties communes) et le client (pour les parties privées) sont tenus à entretenir et à nettoyer selon les règles de l'art, sous peine de déchéance de la garantie du Promoteur, tous les locaux, tous les équipements, et toutes les installations à partir du jour de leur mise à disposition.

Le syndicat des copropriétaires et le client sont notamment tenus de ventiler régulièrement les locaux afin d'éviter tous risques de condensation et moisissures. De même, un nettoyage sérieux des terrasses, balcons, siphons et autres est indispensable pour éviter la formation de salpêtre, d'obstruction des canalisations et autres problèmes. En outre, ils sont notamment tenus d'entretenir, les plans d'eau, les espaces verts, et les plantations par nettoyages et arrosages réguliers, par enlèvement des mauvaises herbes, etc.

Les surfaces de façade en crépis, béton vue, pierres naturelles, briques, bois, etc, ainsi que les toitures, zingueries, pavements, murets, etc, peuvent prendre au cours du temps des aspects verdâtres, rougeâtres, grisâtres ou noirâtres, suite au développement de micro-organismes. Les principaux facteurs pour le développement de ces micro-organismes sont l'environnement végétal, les conditions d'exposition, la température, l'humidité relative de l'air, le vent, la pollution, etc. Comme ce phénomène climatique naturel est d'ordre purement esthétique, il est exclu de la garantie biennale et décennale du promoteur. De ce fait, un entretien approprié doit être prévu par le client.

Il est précisé, que le défaut d'entretien des constructions, installations techniques et alentours, pour quelque raison que soit, par exemple en l'absence de contrats d'entretien adaptés, annule de plein droit les garanties du Promoteur, qu'elles soient de droit commun ou contractuel.

Les frais résultant des contrats d'entretien et de nettoyage pour les parties communes sont intégralement à charge du Promoteur jusqu'à la date de la réception des parties communes.. A partir de cette échéance, le client participera aux frais susmentionnés au prorata de ses millièmes via le décompte de charges et ceci à partir de sa remise des clés et le Promoteur y participera à hauteur des millièmes pour lesquels la remise des clés n'a pas encore eu lieu. Les contrats d'entretien et de nettoyage pour les parties communes comprennent notamment, les ascenseurs, les toitures et les évacuations d'eau pluviale ou de ruissellement, toutes les installations techniques, les plantations, les plans d'eau, les espaces verts, les cages d'escalier, etc..

Les frais des contrats d'entretien et de nettoyage pour les parties privées sont à charge du client à partir de sa remise des clés.

4.3.8. IMPOT FONCIER

L'impôt foncier est toujours à charge du client, conformément à ce qui est précisé à ce propos dans l'acte notarié documentant l'acquisition du terrain et/ou des constructions.

4.3.9. AUTRES FRAIS

Tous les autres frais qui n'ont pas été énumérés ci-dessus, mais qui sont habituellement considérés comme étant des frais pour les parties communes, sont intégralement à charge du Promoteur jusqu'à la réception des Parties communes avec le représentant du syndicat des copropriétaires et au plus tard à la première remise des clés d'une partie privée. A partir de cette échéance, le client y participera au prorata de ses millièmes via le décompte de charges et ceci à partir de sa remise des clés et le Promoteur y participera à hauteur des millièmes pour lesquels la remise des clés n'a pas encore eu lieu.

Tous les autres frais qui n'ont pas été énumérés ci-dessus, mais qui sont habituellement considérés comme étant des frais pour les parties privées, sont à charge du client à partir de sa remise des clés.

4.3.10. AUTRES DISPOSITIONS

Le Promoteur peut nommer un syndic provisoire lors de la rédaction du règlement de copropriété, cette nomination devant être soumise à la ratification de la première assemblée générale pour devenir définitive. En tout état de cause, ce syndic provisoire aura pouvoir pour représenter les copropriétaires jusqu'à la première assemblée générale et pour notamment réceptionner les parties communes de l'immeuble avec le Promoteur avant la toute première remise de clés.

Afin de couvrir les différents frais repris dans le présent article, ce syndic provisoire du syndicat des copropriétaires, peut demander une avance de fonds extraordinaire aux copropriétaires. Dans pareil cas, un compte spécial sera ouvert pour le versement des avances et pour le règlement des factures relatives aux frais susmentionnés. Dès que le syndic définitif a été dûment désigné, le compte spécial avec son solde, ainsi qu'un décompte détaillé reprenant les avances et les factures payées, lui seront transférés à première demande.

La date de remise des clés étant une donnée importante pour arriver à répartir correctement les frais susmentionnés, il est précisé que, si le client, après avoir été correctement et dûment convoqué, ne se présente pas, le Promoteur et/ou le représentant du syndicat des copropriétaires peut de plein droit faire démarrer la participation du client aux dits frais à partir du jour de la remise des clés arrêté dans la dite convocation, ce que le client accepte par la signature des présentes.

4.4. GARANTIES BIENNALE ET DECENNALE

En ce qui concerne les garanties biennale et décennale, il est renvoyé aux dispositions contractuelles liant les parties. A défaut de dispositions contractuelles, le droit commun s'applique. Pour les besoins du présent document, le Promoteur rend le client attentif sur les dispositions contractuelles reprises dans les articles 4.3.6 et 4.5.

4.5. SUPPLEMENTS ET RISTOURNES

Les valeurs indiquées dans le présent document sont valables à l'indice des prix de la construction repris chapitre 3 « remarques importantes », celles-ci seront réévaluées, le cas échéant, à l'index en vigueur au moment de la signature de l'acte de vente, puis durant la période de construction.

Tous les travaux seront réalisés par le Promoteur suivant les règlements et prescriptions en vigueur au jour de la signature des présentes. Toutes modifications apportées ultérieurement à ces règlements et prescriptions seront caution à suppléments et/ou moins-values.

Les modifications apportées sur l'initiative du client à ses parties privatives et respectant les conditions de vente du projet, provoquant qualitativement et/ou quantitativement des suppléments par rapport aux documents contractuels liant les parties (contrat de construction, actes notariés en cas de vente en état futur d'achèvement, plans, annexes, le présent document, etc.) donnent lieu à facturation de suppléments et à une prolongation du délai de livraison suivant bon de commande signé entre les parties avant l'exécution des travaux.

Les modifications de plans demandées par le client seront facturées au client de la manière suivante :

- Modification de l'aménagement intérieur ne nécessitant aucune recherche de faisabilité sur le plan statique (murs porteurs, poutres et dalles) et sur le plan des techniques spéciales : 250 € HTVA par intervention ;
- Modification de l'aménagement intérieur nécessitant une recherche de faisabilité sur les plans statiques et techniques spéciales : 300 € HTVA par intervention ;

Les modifications demandées par le client, nécessitant une demande de modification des autorisations officielles auprès des autorités compétentes (autorisation de bâtir, cadastre vertical, etc.) seront étudiées au cas par cas et s'élèveront à : 2500 € HTVA par intervention + taxes communales.

En outre, le Promoteur appliquera aux clients un coefficient de 10% sur chaque devis de travaux modificatifs pour couvrir la gestion et les frais généraux.

Les modifications apportées sur l'initiative du client à ses parties privatives, provoquant qualitativement et/ou quantitativement une moins-value par rapport aux documents contractuels

liant les parties (contrat de construction, acte notarié en cas de vente en état futur d'achèvement, plans, annexes, le présent document, etc.), donnent lieu à une ristourne suivant bon de commande signé entre les parties.

Afin de préserver l'aspect architectural et la qualité de finition et d'exécution des constructions, aucuns travaux ne pourront être exécutés par le client lui-même, ni par l'intermédiaire d'une tierce personne.

4.6. PAIEMENTS

Les travaux seront facturés par tranches suivant détail repris dans le contrat de construction, respectivement dans l'acte notarié en cas de vente en état futur d'achèvement.

Les suppléments seront facturés à hauteur de 50% à la commande et le solde à l'achèvement des travaux.

Toutes les factures sont payables dès réception. A défaut, la loi du 18.04.2004 relative aux délais de paiement et des intérêts de retard sera appliquée. Si en cours de construction les arriérés de paiement dépassent le montant de deux tranches de paiement, le Promoteur se réserve le droit de faire arrêter les travaux et de faire payer par le client les frais supplémentaires et consécutifs de cette mesure. Dans pareil cas, le délai de livraison contractuel serait également différé du temps de suspension des travaux et du temps dont le Promoteur aura besoin pour faire redémarrer les travaux.

Conformément à ce qui est prévu dans le contrat de construction, respectivement dans l'acte notarié en cas de vente en état futur d'achèvement, la totalité des travaux est à payer avant la remise des clés. A défaut, le Promoteur est autorisé à refuser la remise des clés.

4.7. FORME ECRITE

Tout changement et toute précision dans le présent document doivent obligatoirement être faits par écrit. Par conséquent, toutes conventions et promesses verbales sont à considérer comme nulles et non avenues si elles n'ont pas été confirmées par écrit par le Promoteur.

4.8. COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

Les tribunaux du Grand-Duché de Luxembourg sont seuls compétents pour connaître des litiges relatifs au présent document.

Fait en autant d'originaux que de parties ayant un intérêt distinct à Luxembourg, le.....
Chaque partie reconnaissant avoir reçu un original signé.

Le client

Le promoteur