

CAHIER DES CHARGES

RESIDENCE NEI DEIFFERDING III

Rue St Nicolas - Differdange



12 place du Marché – L-4621 Differdange Tel 28 99 90 90 – info@creativimmo.lu

I. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE 4

Infrastructure 4
Murs et ossature 4
Planchers 4
Murs et ossature 4
Planchers 4
Façade 5
Escaliers 5
Conduits de fumée et ventilation 5
Chutes et grosses canalisations 5
Toiture 5

II. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS 6

Sols et plinthes 6
Revêtements muraux 6
Plafonds et faux-plafonds 6
Menuiseries extérieures 6
Fermetures extérieures et occultations 6
Menuiseries intérieures 6
Equipements intérieurs 7-8
Caves 9

III. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE 9

Parkings couverts 9
Hall d'entrée de l'immeuble 9-10
Circulation du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étages 10
Circulation du sous-sol 10
Cages d'escaliers 10
Buanderie collective 11
Locaux techniques 10-11

IV. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE 12

Ascenseur et monte-charge 12
Chauffage, eau chaude 12
Alimentation en eau 12
Alimentation en gaz 12
Alimentation en électricité 12

V. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE 13

Voirie d'accès 13
Eclairage des voiries 13
Réseaux divers 13
Espaces verts 13

VI. CONDITIONS GENERALES DE VENTE DES LOTS 14

Généralités 14
Obligations de l'acquéreur 14-15
Assurances et garanties bancaires 15
Charges 15-16
Prix 17
Paiement 17
Divers 18
Fournitures supplémentaires 18
Délai d'achèvement 19

PRELIMINAIRES

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.

La résidence se situe rue St Nicolas L-4636 Differdange (lot 359/10086).

Elle est constituée de 2 sous-sols, un rez-de-chaussée et 5 étages comprenant 30 appartements et 2 commerces. Les sous-sols reçoivent 66 parkings, 34 caves et locaux techniques, le rez-de-chaussée reçoit 2 commerces, les 1er, 2ème et 3ème étages reçoivent chacun 7 appartements, le dernier étage reçoit 2 penthouses.

I. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

Infrastructure

- Fouilles et terrassement

Terrassement et évacuation des terres suivant les besoins de l'implantation de l'immeuble et défini par le plan du bureau d'étude.

- Fondations

Suivant la nature du sol, en béton armé et suivant l'étude statique.

- Prise de terre

Le bâtiment sera relié à la terre.

Murs et ossature

Nota : des aciers de renforts galvanisés, type MURFOR ou similaire et équivalent sont placés horizontalement dans

les joints de maçonnerie seulement si nécessaire à la demande de l'ingénieur.

- Murs porteurs du sous-sol (façade, pignons et intérieurs)

Maçonnerie en blocs béton ou briques de laitier épaisseur 24 cm ou en béton armé ou préfabriqué suivant les calculs de l'ingénieur-statique.

Nota: l'étanchéité des maçonneries extérieures (parties enterrées) sera garantie par une membrane soudée. Il sera également prévu une membrane de protection type Platon. Tuyau de drainage raccordé au canal.

- Cloisons séparatives au sous-sol

Blocs béton épaisseur 11.5 cm ou 9 cm.

- Murs porteurs des étages (façade, pignons et intérieurs)

En blocs creux de béton, en blocs isolants ou en voiles en béton si imposés par l'étude statique et thermique.

Maçonnerie en blocs de béton ou briques de laitier épaisseur 24 cm ou en béton armé suivant les calculs de l'ingénieur-statique.

- Cloisons séparatives des étages

Blocs béton épaisseur 11.5 cm ou 9 cm.

Planchers

- Dalle sur le sous-sol

Prédalles béton armé ou dalle béton armé coulée en place suivant étude statique.

- Plancher sur étage

Dalle en béton armé coulée en place suivant étude statique.

- Composition des planchers

Etages :

Dalles en béton armé suivant étude statique

Chape flottante et isolation phonique dans toutes les pièces

- Composition de la chape flottante

- Préchape

- Isolation phonique

- Chape de finition épaisseur variable en fonction du revêtement

Façade

Isolation thermique épaisseur suivant calcul thermique.
Enduit d'armature. Enduit de finition, teinte au choix du promoteur

Escaliers

En béton armé suivant les plans de l'architecte et les calculs statiques.

Conduits de fumée et ventilation

- Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

Appartements:

Salles de bains ou W.C. ne possédant pas de système d'aération vers l'extérieur seront équipés d'une ventilation en PVC.

Tuyau en PVC diamètre 125 pour la ventilation des hottes de cuisines.

- Conduit de fumées de chaufferie

Conduit en P.V.C. ou autre pour la chaudière à condensation.

- Conduit d'air frais

En PVC pour la chaufferie.

Chutes et grosses canalisations

Suivant calculs techniques et prescriptions communales.

- Chutes d'eaux pluviales

Chutes extérieures : en zinc

Chutes et conduites à l'intérieur : tuyaux en matière synthétique. Au niveau du sous-sol et rez-de-chaussée :

conduites en matière synthétique partiellement suspendues sous plafonds suivant plans techniques.

Conduites enterrées : suivant réglementation communale.

- Chutes d'eaux usées

Tuyaux en matière synthétique munis de regards de visite. Déviations suivant étude technique.

- Canalisations en sous-sol

Les canalisations sont réalisées en tuyaux en matière synthétique conformément aux normes et réglementations en vigueur.

- Branchements aux égouts

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

- Drainage

Le drainage sera exécuté en tuyaux en PVC, dimension suivant calcul technique. Il sera raccordé au canal.

Toiture

Toiture plate dite "chaude" composée de dalle en béton armé suivant étude statique.

II. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

Sols et plinthes

- Sols et plinthes des pièces principales (hall, living, cuisine, sdb, WC. débarras, chambres. bureau)

Revêtement : fourniture carrelage jusqu'à une valeur de 40,00 €/ m2 ttc hors pose.

Plinthe : fourniture de plinthes carrelage coupées assorties au carrelage au sol.

- Sols des balcons / terrasses

Application d'un vernis d'adhérence, fourniture et pose d'une étanchéité bicouche soudé à la flamme.

Nota : il est prévu une isolation thermique des balcons ou terrasses soit par un système Isokork ou similaire ou une isolation type Foamglass

Revêtement en dalles sur sacs de sable/ciment ou plots (au choix du promoteur).

Fourniture et pose de plinthes droites au choix du promoteur.

Revêtements muraux

- Revêtements muraux des pièces principales

Tous les murs auront un enduit au plâtre, excepté les murs des salles de bains et douches exposés à une forte humidité qui recevront un enduit au ciment.

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

Carrelage sur toute la hauteur de la pièce, fourniture revêtement jusqu'à une valeur de 40,00 € /m2 TTC hors pose (fresques et décors non prévus).

Prévu : encadrement des Sanbloks

Plafonds et faux plafonds

Les plafonds seront exécutés en plâtre de machine de 1ère qualité.

Menuiseries extérieures

Les portes, portes-fenêtres et fenêtres seront en PVC (teinte au choix du constructeur), triple vitrage, quincaillerie de première qualité en aluminium. Ouverture suivant plan d'architecte.

Fermetures extérieures et occultations

Les fenêtres et portes fenêtres auront des volets roulants motorisés.

Menuiseries intérieures

- Portes intérieures

Portes en bois plaquées hêtre vernis compactes ou plaquées chêne lisse ou bois laqué blanc posées dans des chambranles en bois équipées de poignées inox ou similaire, d'une valeur de 450 € TTC.

Dimensions portes chambres, cuisine, séjour : 89x213

Dimensions portes WC. SDB. : 76X213

- Portes palières

Portes plaquées en bois coupe-feu T 30 posées dans des chambranles en bois avec serrure de sécurité 3 points, isolnet et oeil de juda. Quincaillerie de première qualité.

- Garde-corps et barres d'appui

Les garde-corps des balcons seront en acier métallisé ou inox, type et teinte au choix du promoteur.

Equipements intérieurs

- Les salles de bains et de douches et les WC seront équipés des appareils indiqués dans le cahier des charges.

Des changements dans la disposition des corps sanitaires sur demande de l'acquéreur seront possibles pour autant que l'emplacement des conduites d'évacuation et des tuyauteries soit respecté.

Un raccord d'eau et un écoulement sont prévus pour les raccordements d'un évier et d'un lave-vaisselle.

Les placards dessinés dans les plans ne sont pas compris dans le prix.

- Appareils sanitaires

Les acquéreurs ont la possibilité de faire eux-mêmes le choix des appareils, la couleur, les accessoires, etc...

Les prix unitaires des sanitaires, incluant robinetterie et accessoires, sont définis comme suit :

WC 620 € TTC

Lavabo 500 € TTC

Lave-mains 290 € TTC

Douche 580 € TTC

Baignoire 680 € TTC

Equipements de chaque pièce:

Hall

- 1 allumage va et vient avec 1 point lumineux au plafond (2 points lumineux si l'électricien le juge nécessaire).
- 2 prises simples
- 1 vidéo-parlophone avec bouton poussoir pour ouvrir automatiquement la porte d'entrée principale

Séjour

- 1 allumage en série pour 2 points lumineux au plafond
- 6 prises simples 220 V encastrées
- 1 tube et boîtier vide avec tire-fil pour la télévision
- 1 tube et boîtier vide avec tire-fil pour le téléphone
- 1 interrupteur pour volet

Cuisine

- 1 allumage simple pour 1 point lumineux
- 1 prise 380V 16A pour la cuisinière
- 1 prise simple 220V pour la hotte

- 1 prise simple 220V pour le frigidaire
- 1 prise directe 220V 16A pour lave-vaisselle
- 4 prises simples 220 V encastrées
- 1 interrupteur pour volet

Chambres à coucher

- 1 allumage va-et-vient pour 1 point lumineux au plafond
- 3 prises simples 220 V
- 1 interrupteur pour volet

Bains et douches

- 1 allumage simple pour plafonnier.
- 1 allumage simple pour 1 point lumineux au plafond
- 1 allumage simple pour 1 point lumineux en applique
- 2 prises simples 220V encastrées
- 1 ventilateur électrique de marque MAICO ou similaire (uniquement pour la SDB sans fenêtre)
- raccordement équipotentiel des appareils sanitaires

W.C. séparé si existant

- 1 allumage simple pour 1 point lumineux au plafond
- 1 ventilateur électrique de marque MAICO ou similaire

Terrasse et balcon

- 1 éclairage au choix du promoteur
- 1 prise

Sonnerie de portes palières: Bouton-poussoir pour sonnette devant les portes d'entrée des parties privatives.

Chauffage, cheminées, ventilations

- Chaudière à condensation.

Température garantie dans les diverses pièces suivant DIN 470.

Conditions extérieures : -15°C

Conditions intérieures appartements sur la base + 22°C dans living, de +20°C dans cuisine et chambre à coucher, de 22°C dans salle de bains et de + 18°C dans hall et dégagement.

Les déperditions sont faites suivant la norme DIN 4701 dernière édition.

- Appareils d'émission de chaleur

Radiateurs standards type Radson Compact ou Stelrad ou similaire en acier laqué, nombre suivant étude technique. Régulation par vanne thermostatique sur chaque radiateur. Aucun thermostat général d'ambiance n'est prévu.

Télécommunications

- *Antennes TV et radio:* L'immeuble sera raccordé à l'antenne collective du réseau existant. Le raccordement individuel à l'antenne reste à charge de l'acquéreur.
- *Téléphone:* Gaine vide pour le raccordement au réseau de téléphone .La taxe de raccordement est à la charge de l'acquéreur.

Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble: Les appartements sont équipés d'un vidéoparlophone avec bouton poussoir pour ouvrir automatiquement la porte d'entrée principale.

Caves

- Murs ou cloisons

Briques ou blocs rejointoyés ou voiles en béton brut de décoffrage.

- Plafonds - Béton brut de décoffrage.

- Sols

Réalisation d'une chape.

Revêtement: carrelage suivant choix du promoteur, plinthes coupées assorties.

- Porte d'accès

Portes en bois laqué blanc placées dans des chambranles en bois ou en acier équipées de poignées en inox ou similaires.

Dimensions portes de cave : 76x201

Dimensions portes partie commune : voir plan d'architecte

- Equipement électrique

- 1 allumage simple pour 1 point lumineux apparent avec 1 hublot au plafond

- 1 prise simple apparente 220V

III. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

Parkings couverts

- Murs ou cloisons

Briques ou blocs rejointoyés ou voiles en béton brut de décoffrage.

- Plafonds

Béton brut de décoffrage.

- Sols

Réalisation d'une chape.

- Porte d'accès

Porte sectionnelle motorisée de marque HORMANN ou équivalent au choix du promoteur. Une télécommande par emplacement de parking.

- Ventilation

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

- Equipement électrique

Eclairage par lampes « TL ».

Hall d'entrée de l'immeuble

- Sols et plinthes

Réalisation d'une chape.

Revêtement: carrelage suivant choix du promoteur, plinthes coupées assorties.

- Parois

Murs : toile en fibre de verre ou autre avec mise en peinture (au choix du promoteur)

- Plafonds

Enduit de plâtre et peinture au latex.

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

Porte d'entrée principale en PVC ou aluminium au choix du promoteur, gâche électrique, poignée inox, teinte définie par le promoteur.

- Boîtes aux lettres

Une boîte aux lettres par appartement livrée avec 2 clés.

- Tableau d'affichage

Vidéo-parlophone avec haut-parleur avec plaque pour boutons poussoirs d'appel et fiches pour patronymes.

- Equipement électrique

1 ou 2 points lumineux par détecteur de mouvements dans le hall d'entrée, parlophone et bouton-poussoir pour sonnettes (à l'extérieur).

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

- Sols et plinthes

Réalisation d'une chape flottante.

Revêtement : carrelage suivant choix du promoteur, plinthes assorties.

- Parois

Enduit au plâtre.

- Plafonds

Enduit au plâtre.

- Equipements électriques

Points lumineux en nombre suffisant avec détecteur de mouvement.

Boutons-poussoirs pour sonnettes devant les portes d'entrée des parties privatives.

Circulation du sous-sol

- Sols

Réalisation d'une chape flottante.

Revêtement : carrelage suivant choix du promoteur, plinthes assorties.

- Murs

Enduit au plâtre.

- Plafonds

Enduit au plâtre.

- Portes d'accès

Portes en acier ou bois coupe-feu T30 suivant réglementation.

- 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 au choix du promoteur.

- Equipement électrique

Points lumineux en nombre suffisant avec détecteur de mouvement.

Cages d'escaliers

- Sols des paliers

Réalisation d'une chape flottante.

Revêtement : carrelage suivant choix du promoteur, plinthes assorties.

- Murs

Dos d'escalier et plafond : peinture au latex.

Murs : toile en fibre de verre ou autre avec mise en peinture (au choix du promoteur)

- Plafonds

Enduit au plâtre et peinture au latex.

- Chauffage, ventilation

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

- Eclairage

Points lumineux en nombre suffisant avec détecteur de mouvement.

- Garde-corps

Les garde-corps des escaliers seront en acier avec sous-couche et peinture de finition. Type et teinte au choix du promoteur.

Buanderie collective

- Réalisation d'une chape ainsi qu'un socle pour machines à laver

Revêtement : carrelage suivant choix du promoteur, plinthes coupées assorties.

- Installation électrique : 1 allumage simple pour 1 point lumineux au plafond ,1 prise avec clef pour la machine à laver et une pour le sèche-linge.

- Murs : mise en peinture

- Portes en acier ou bois coupe-feu T30 suivant réglementation

Locaux techniques

- Local de réception des ordures ménagères

Réalisation d'une chape

Revêtement : carrelage suivant choix du constructeur, plinthes coupées assorties.

Murs: Briques ou blocs rejointoyés ou voiles en béton brut de décoffrage, mise en peinture

Plafonds: Béton brut de décoffrage

Portes en acier ou bois coupe-feu T90 suivant réglementation

- Chaufferie

Réalisation d'une chape ainsi qu'un socle pour le boiler

Revêtement : carrelage suivant choix du promoteur, plinthes coupées assorties.

Murs: Briques ou blocs rejointoyés ou voiles en béton brut de décoffrage, mise en peinture

Plafonds: Béton brut de décoffrage

Portes en acier ou bois coupe-feu T30 suivant réglementation

IV. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

Ascenseur et monte-charge

Un ascenseur pour 6 personnes.

Cabine et parois revêtues de matériaux de qualité. Portes à 2 vantaux coulissants type télescopique.

Chauffage, eau chaude

Equipement thermique de chauffage

- Production de chaleur Fourniture de chaleur en copropriété.

Chaudière à condensation (chaudière modulante s'adaptant à la puissance utile demandée par le système),

système de circulation par pompe.

- Régulation

Une régulation de la température d'eau de départ vers les radiateurs en fonction de la température extérieure (sonde) est prévue.

Service d'eau chaude

Distribution d'eau chaude par circuit collectif, compteur individuel.

Les colonnes montantes sont installées dans les gaines techniques.

Alimentation en eau

- 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.

- 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.

- Colonnes montantes

Tubes en polyéthylène de diamètre approprié dans gaines murales.

- Branchements particuliers

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

Alimentation en gaz

Gaz de ville pour la chaudière à condensation.

Alimentation en électricité

- Comptages des services généraux

Compteur général.

- Colonnes montantes

Dans gaines techniques.

- Branchements et comptages particuliers

Compteurs individuels au sous-sol (local technique), disjoncteurs et fusibles dans les appartements.

V. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE

Voirie d'accès

Aménagement des voies d'accès suivant décision du promoteur.

Eclairage des voiries

Les accès seront éclairés (applique) type et emplacement au choix du promoteur.

Réseaux divers

- Eau

Branchement suivant les indications du service des eaux de la commune de Differdange.

- Gaz

Branchement suivant les indications de l'usine à gaz.

- Electricité

Branchement suivant les indications de la CEGEDEL

- Egouts

Branchement suivant les indications de la commune.

Page 16

- Télécommunications

Branchement suivant les indications des P & T.

Espaces verts

Ne sont pas prévus les plantations ni les travaux de jardinage.

VI. CONDITIONS GENERALES DE VENTE DES LOTS

Généralités

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

Le présent descriptif forme avec l'acte de vente un ensemble. Toute modification au présent cahier doit être notifiée à part.

Aucun changement aux communs ne peut être envisagé par les propriétaires des appartements.

Au cours de la construction, seul le constructeur pourra y apporter les modifications qu'il juge nécessaire dans l'intérêt général et, plus particulièrement, des modifications concernant la disposition et l'aménagement des parties communes, mais toujours sous la condition unique et expresse de ne pas toucher aux parties privatives des copropriétaires qui en restent les maîtres exclusifs.

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

Dans la mesure du possible les cloisons intérieures des parties privatives peuvent être modifiées avant leur construction, sur demande du propriétaire, avec l'avis de l'architecte et accord du constructeur, confirmés par écrit. La première modification des plans sera réalisée gratuitement. Toute modification supplémentaire sera facturée suivant barème OAI.

Les acquéreurs seront contactés/avertis:

- pour déterminer l'emplacement définitif des radiateurs,
- pour fixer les emplacements des sources d'électricité, du téléphone et de l'antenne,
- pour le choix des corps sanitaires et accessoires,
- pour le choix des revêtements des sols et murs,
- pour le choix de la menuiserie intérieure,

Les modifications apportées aux logements sur initiative des acquéreurs et provoquant des fournitures ou travaux en moins ne donnent lieu à aucune ristourne.

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 (casquettes solaires, etc..);

- 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.

Assurances et garanties bancaires

- Assurance décennale

Le bâtiment est couvert par une assurance décennale et biennale (gros ouvrages et menus ouvrages).

- Bureau de contrôle :

Les plans techniques du bâtiment et la surveillance du chantier sont assurés par un bureau de contrôle.

- Assurance combinée :

Le bâtiment est assuré par une assurance combinée qui couvre les principaux risques recensés (incendie, tempête, vol, dégâts des eaux, bris de glace).

Le bâtiment en voie de construction est assuré gratuitement jusqu'au jour de la première réception ou l'occupation du premier appartement.

- Garantie bancaire

La réalisation est soumise à une garantie d'achèvement contractée auprès d'une importante banque agréée au Luxembourg pour ce type d'activité.

Charges

Le promoteur prend à sa charge :

- les frais de la garantie décennale / biennale,
- les frais de la garantie d'achèvement pour la période de construction prévue,
- les assurances de la résidence jusqu'au jour de la réception ou de l'occupation du premier appartement (à partir de cette date les primes sont réglées par la copropriété),
- les autorisations de bâtir,
- les taxes de raccordements (eau, électricité, canalisation, réseau de chauffage urbain),
- les frais de réfection de chaussée,
- les frais de nettoyage avant la réception.

Le promoteur se réserve le droit de nommer une gérance pour une durée d'une année à partir de la 1ère remise des clés.

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

- l'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié,
- le raccordement à l'antenne collective et/ou l'antenne générale de la résidence,
- le raccordement à l'opérateur téléphonique,

- le gaz ou autre combustible pour le chauffage de l'immeuble, réparti au prorata des millièmes, ainsi que les frais de décompte,
- les taxes de canalisation, les primes d'assurances, les frais des parties communes (entretien, réparations),
- les services de la gérance,
- le nettoyage des parties communes ainsi que les frais communs pour chauffage, eau, électricité, etc.,

Les compteurs sont à la charge de l'acquéreur.

- Chauffage :
 - les frais de consommation seront répartis suivant les indications des compteurs de chaleur (calorimètres non fournis par le constructeur).
- Eau froide :
 - enregistrée par un compteur individuel installé par le constructeur.
- Electricité :
 - enregistrée par un compteur d'électricité individuel à faire installer par les services concessionnaires.
 - la taxe d'installation sera supportée par le constructeur, celle de la location par les propriétaires.
- Eau chaude :
 - sera produite à partir du réseau de chauffage.
 - consommation enregistrée par compteurs individuels.

REMARQUES GENERALES

Les meubles en général, ainsi que les meubles de cuisine et appareils électroménagers ne sont pas compris dans les prix. Les vestiaires et placards en menuiserie ne sont pas compris dans les prix.

Prix

Les prix ne sont pas révisables pour quelque cause que ce soit, sauf en cas de variation du taux de la TVA ainsi que de l'indice de l'échelle mobile des salaires actuellement en vigueur. En cas de variation de cet indice de 5 points et/ou du taux de TVA, le prix respectivement les tranches du prix à échoir après cette variation subiront une adaptation proportionnelle.

Paie ment

La somme correspondante à la valeur du terrain sera à payer lors de la passation de l'acte notarié, ainsi que la construction déjà réalisée. Le reste sera facturé au fur et à mesure de l'avancement des travaux, selon les pourcentages fixés dans le contrat de vente.

Le délai de paiement est de 10 jours, net, sans escompte. Toute somme non payée dans les dix jours de la demande sera de plein droit et sans mise en demeure productive d'un intérêt de retard au taux de 1 % par mois jusqu'à paiement.

Le réservant est en droit de suspendre l'exécution de ses obligations tant que le réservataire reste en défaut de payer le prix.

La dernière tranche de paiement pour solde doit être réglée au plus tard à la remise des clés. Le paiement du prix de vente sera échelonné comme indiqué ci-après en application de l'article 1601-9 du Code Civil :

- 10% du prix total des constructions, lors des travaux de fondation,
- 10% du prix total des constructions, lors du coulage de la dalle sur 2ème sous-sol,
- 10% du prix total des constructions, lors du coulage de la dalle sur 1er sous-sol,
- 5% du prix total des constructions, lors du coulage de la dalle sur rez-de-chaussée,
- 5% du prix total des constructions, lors du coulage de la dalle sur étage 1,
- 5% du prix total des constructions, lors du coulage de la dalle sur étage 2,
- 5% du prix total des constructions, lors du coulage de la dalle sur étage 3,
- 10% du prix total des constructions, lors des travaux de la toiture plate,
- 10% du prix total des constructions, lors des travaux de pose de la menuiserie extérieure,
- 10% du prix total des constructions, lors des travaux d'installations techniques,
- 5% du prix total des constructions, lors des travaux de plâtrerie,
- 5% du prix total des constructions, lors des travaux de carrelage,
- 5% du prix total des constructions, lors des travaux de menuiserie intérieure,
- 5% du prix total des constructions, lors du constat d'achèvement/remise des clés,

Divers

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.

De menus manquements ne pourront faire obstacle à la réception, le promoteur s'engageant à y porter remède dans le délai qui sera fixé de commun accord.

Entre matériaux différents, des fissures peuvent se produire. Ces fissures normales et inévitables ne pourront faire l'objet de réclamations. Elles ne donneront lieu à aucune indemnité et ne sauraient justifier des retards dans les paiements à effectuer par l'acquéreur, ni remettre en cause l'obtention de la réception.

Les cotes inscrites sur les plans sont des cotes de maçonnerie brute. Une différence entre les cotes prévues et exécutées ne donne lieu à aucune contestation.

Les modifications apportées aux travaux et fournitures des parties privatives sur l'initiative des acquéreurs et provoquant des fournitures ou travaux en moins ne donnent lieu à aucune ristourne, sauf convention expresse dûment confirmée par écrit par le promoteur. Afin d'éviter des oublis et malentendus, toute convention et promesse verbale seront considérées comme nulles, si elles ne sont pas confirmées par écrit par le promoteur.

La responsabilité du constructeur n'est engagée ni pour le délai d'achèvement ni pour les travaux supplémentaires non prévus dans le présent descriptif.

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.

Délai d'achèvement

La mise à disposition des parties privatives aux acquéreurs est prévue dans l'acte notarié, sauf cas de force majeure ou faits indépendants de la volonté du constructeur.

* * *

A Differdange, le

L'Acquéreur

Le Promoteur