


EDENGREEN
— KLENSCHENHAFF —



BETTEMBOURG

www.Edengreen.lu
www.Klenschenhaff.lu



DESCRIPTION DU PROJET

La résidence-services propose 72 appartements de 1 à 3 chambres, avec cave privative et dispose de 80 places de parking au sous-sol. Le dernier étage de l'immeuble propose des penthouses disposant de grandes terrasses avec vues panoramiques.

Au sein de la résidence-services, profitez de services de conciergerie et d'hôtellerie qui vous accompagneront 7 jours sur 7 et vous guideront dans tous vos soucis du quotidien : informations, services, courrier... Côté détente, c'est dans une ambiance feutrée et familiale que vous pourrez bénéficier d'activités proposées, de moments conviviaux dans le restaurant et le salon privé...

L'immeuble résidentiel et commercial sera construit à Bettembourg, Rue Michel Lentz n°15 dans un quartier paisible et privilégié, à deux pas du centre-ville. Cette résidence-services, proche de toutes commodités (commerces et transports), facile d'accès étant proche de la gare, il bénéficiera d'un magnifique parc public (qui sera aménagé par la Commune), paisible et fleuri pour s'y détendre à loisir le long de l'Alzette... Les appartements bénéficieront de remarquables vues sur une petite place ou sur les étendues d'espaces verts et sa promenade du soleil.

Le projet EdenGreen propose une architecture durable, sobre et contemporaine, offrant des prestations « haut de gamme » dans le plus grand respect de l'environnement. Isolation thermique basse énergie, ventilation double flux à récupération d'énergie, sont des éléments parmi tant d'autres qui ont permis au projet EdenGreen d'obtenir des certificats énergétiques BB.

INTERVENANTS

Promoteur

CLI SA
19-21 route d'Arlon
L – 8009 Strassen
Tél : 26.18.74.33 Fax : 26.18.74.36

Constructeur

CLE SA, la filiale luxembourgeoise du groupe belge CFE qui est un groupe multidisciplinaire de construction et de services associés, coté à Euronext Brussels, dont VINCI détient 47% du capital.
19-21 route d'Arlon
L – 8009 Strassen
Tél : 44.65.49.1 Fax : 45.44.18

Architectes

ROMAIN BOUSCHET ARCHITECTES
58 rue de la Chapelle
L – 3443 Dudelange
Tél : 26.17.55.04 Fax : 26.17.55.04.30

BENG ARCHITECTES ASSOCIES
12 Avenue du Rock'n'roll
L – 4361 Esch-sur-Alzette
Tél : 54.94.30 Fax : 54.94.33

Bureau d'études de stabilité

INCA – Ingénieurs Conseils Associés SA
14, Zone industrielle de Bombicht
L - 6947 Niederanven

Bureau d'études de techniques spéciales

SIT-LUX
10 Zone Industrielle Am Bruch
L – 3327 Crauthem
Tél : 26.48.66.1 Fax : 26.48.66.66

Bureau d'études en acoustique

BETAVI Sarl
2, route d'Arlon
L - 8399 Windhof
Tél : 26.53.13.02 Fax : 26.53.13.05

Bureau de contrôle

SOCOTEC
Rue de Turi
L – 3378 Livange
Tél : 26.12.20 Fax : 26.52.20.99

Bureau de coordination sécurité & santé

GERI MANAGEMENT
56 rue d'Athus
L – 4710 Petange
Tél : 26.50.25.41 Fax : 26.50.25.42

Dossier Commodo / Incommodo – Bureau d'Etudes

LUXENVIRONNEMENT
41 route d'Arlon
L – 8211 Mamer
Tél : 26.11.14.1 Fax : 26.11.14.30

TABLE DES MATIERES

1	INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LE PROJET	8
1.1	Implantation générale	8
1.2	Organisation des services	9
1.3	Syndic	9
2	MODALITÉS DE VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA) ET CONDITIONS DE PAIEMENTS	9
2.1	Prix de vente et révision	9
2.2	Tranches de paiement	10
2.3	Le prix comprend	10
2.4	Le prix ne comprend pas	11
2.5	Taux super réduit de TVA à 3%	11
3	CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DES IMMEUBLES	12
3.1	Performances énergétiques des immeubles	12
3.1.1	Le « PASS Énergétique », qu'est-ce que c'est ?	12
3.1.2	Le « PASS Énergétique » du projet EdenGreen - Klenschenhaff	13
3.1.3	« PASS Énergétique » du projet EdenGreen-Klenschenhaff du 20/11/2012	13
3.2	Infrastructure	16
3.2.1	Fouilles	16
3.2.2	Fondations	16
3.3	Murs et ossatures	16
3.3.1	Murs des sous-sols	16
3.3.2	Murs de refends (sous-sols)	17
3.3.3	Murs de refends des parkings	17
3.3.4	Murs de façades	17
3.3.5	Murs pignons	17
3.3.6	Murs ou cloisons séparatifs entre logements (et/ou commerces)	18
3.3.7	Murs extérieurs divers (loggias)	18
3.3.8	Murs porteurs à l'intérieur des locaux (rez-de-chaussée et étages)	18
3.4	Planchers	18
3.4.1	Planchers sur étage courant	18
3.4.2	Planchers sous terrasses (sur étage) et balcons	18
3.5	Cloisons (rez-de-chaussée et étages)	19
3.6	Escaliers	19
3.6.1	Escaliers	19
3.7	Ventilation	19
3.7.1	Ventilation mécanique contrôlée à double flux :	19
3.7.2	Hotte de cuisine	19
3.7.3	Conduits de fumée de chaufferie (commune)	19
3.8	Chutes et grosses canalisations	20
3.8.1	Réseaux enterrés intérieurs	20
3.8.2	Chutes d'eaux pluviales	20
3.8.3	Chutes d'eaux usées	20
3.8.4	Branchements aux égouts	21
3.9	Toitures	21
3.9.1	Toitures-terrasses, toiture, étanchéité et accessoires	21



4	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS PARACHÈVEMENTS	21
4.1	Sols et plinthes	21
4.1.1	Sols et plinthes des pièces principales	21
4.1.2	Sols et plinthes des pièces de service	22
4.1.3	Sols et plinthes des entrées et dégagements	22
4.1.4	Information générale :	22
4.1.5	Sols des terrasses et balcons	22
4.1.6	Sols des Caves privatives	22
4.2	Revêtements muraux	23
4.2.1	Revêtements muraux des pièces principales	23
4.2.2	Revêtements muraux des pièces de service	23
4.3	Plafonds	24
4.3.1	Plafonds des pièces intérieures	24
4.4	Menuiseries extérieures	24
4.4.1	Menuiseries extérieures des pièces principales	24
4.5	Fermetures extérieures, protection solaire	24
4.5.1	Pièces principales	24
4.6	Menuiseries intérieures	24
4.6.1	Huissieries et bâtis	24
4.6.2	Portes intérieures	24
4.6.3	Portes palières	24
4.6.4	Equipements intérieurs des placards et pièces de rangement	25
4.7	Peintures	25
4.7.1	Peintures extérieures et vernis	25
4.7.2	Peintures intérieures	25
4.8	Equipements intérieurs	26
4.8.1	Equipements ménagers	26
5	INSTALLATIONS SANITAIRES	26
5.1	Equipements sanitaires et plomberie	26
5.2	Distribution d'eau chaude et d'eau froide sanitaire	27
5.3	Evacuations	28
5.4	Distribution du gaz	28
5.5	Appareils sanitaires prévus en base	28
5.6	Robinetterie	32
5.7	Accessoires divers	32
6	INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES	33
6.1	Type de l'installation	33
6.2	Généralités	33
6.3	Puissance à desservir	34
6.4	Equipement de chaque pièce	34
6.5	Système de vidéo parlophonie	36
6.6	Téléphone et internet	36
6.7	Télévision - radio	36
6.8	Télévision – antenne parabolique	36
7	INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE	36
7.1	Type d'installation	36
7.2	Températures garanties	36



7.3	Généralités	36
7.4	Appareils d'émission de chaleur	37
8	ASCENSEURS	37
9	VENTILATION	37
10	ANNEXES PRIVATIVES	38
10.1	Caves	38
10.1.1	Murs et cloisons	38
10.1.2	Plafonds	38
10.1.3	Sols	38
10.1.4	Portes d'accès	38
10.1.5	Ventilation	38
10.1.6	Equipement électrique	38
10.2	Parkings couverts	38
10.2.1	Murs et cloisons	38
10.2.2	Plafonds	38
10.2.3	Sols	38
10.2.4	Ventilation naturelle	39
10.2.5	Equipements électriques (et de sécurité)	39
11	PARTIES COMMUNES	39
11.1	Halls d'entrée des immeubles	39
11.1.1	Sols	39
11.1.2	Murs	39
11.1.3	Plafonds	39
11.1.4	Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble	39
11.1.5	Boîtes aux lettres	39
11.1.6	Chauffage	39
11.1.7	Equipement électrique	39
11.2	Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étages	40
11.2.1	Sols	40
11.2.2	Murs	40
11.2.3	Plafonds	40
11.2.4	Chauffage	40
11.2.5	Portes	40
11.2.6	Equipement électrique	40
11.3	Circulations du sous-sol (hors zone de parking et locaux techniques)	40
11.3.1	Sols	40
11.3.2	Murs	40
11.3.3	Plafonds	40
11.3.4	Portes d'accès	40
11.3.5	Rampes d'accès pour véhicules	41
11.3.6	Equipement électrique	41
11.4	Cages d'escalier	41
11.4.1	Sols des paliers	41
11.4.2	Murs	41
11.4.3	Plafonds	41
11.4.4	Escaliers (marches, contremarches, limons, plinthes, garde-corps...)	41



11.4.5	Chauffage, ventilation	41
11.4.6	Eclairage	41
11.5	Locaux communs	42
11.5.1	Garage à bicyclettes	42
11.5.2	Divers	42
11.6	Locaux techniques	42
11.6.1	Chaufferie	42
11.6.2	Local transformateur	42
11.7	Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères	42
11.8	Ventilation naturelle ou mécanique des locaux	42
12	PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES AUX IMMEUBLES ET LEURS ÉQUIPEMENTS	42
12.1	Circulation des piétons	42
12.1.1	Chemins d'accès aux entrées, rampes, cours	42
12.2	Espaces verts	42
12.2.1	Plantations d'arbres, arbustes, fleurs	42
12.2.2	Engazonnement	42
12.2.3	Arrosage	43
12.2.4	Chemins de promenade	43
12.3	Eclairage extérieur	43
12.3.1	Signalisation de l'entrée des immeubles	43
12.4	Clôtures	43
12.4.1	Sur rue	43
12.4.2	Avec les propriétés voisines	43
12.5	Réseaux divers	43
12.5.1	Eau	43
12.5.2	Electricité	43
12.5.3	Postes d'incendie, extincteurs et sprinklage des parkings	43
12.5.4	Egouts	43
12.5.5	Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts...	44
13	CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE	44
13.1	Modifications	44
13.1.1	Modifications du fait du promoteur	44
13.1.2	Modifications du fait de l'acquéreur	44
13.2	Accès chantier	46
13.3	Réception	46
13.4	Dimensions	47

Clause de non responsabilité

Tous les calculs et versions de la présente notice descriptive sont le résultat de planifications et de calculs minutieux. Ils sont toutefois susceptibles d'évolution en fonction d'éventuelles modifications fondamentales des bases de planification ou de calcul, des conditions relatives à la construction ou au respect des délais ou des dispositions légales. Aucune modification par rapport à l'état de la planification n'est prévue au jour de la diffusion de la présente notice descriptive. La responsabilité en cas d'inexactitude des données ou de manquement au devoir d'information éventuel est limitée à la faute intentionnelle ainsi qu'à la négligence grossière ou à l'imprudence inexcusable. Toute modification des données de la présente notice doit être effectuée par écrit et par l'éditeur du document.

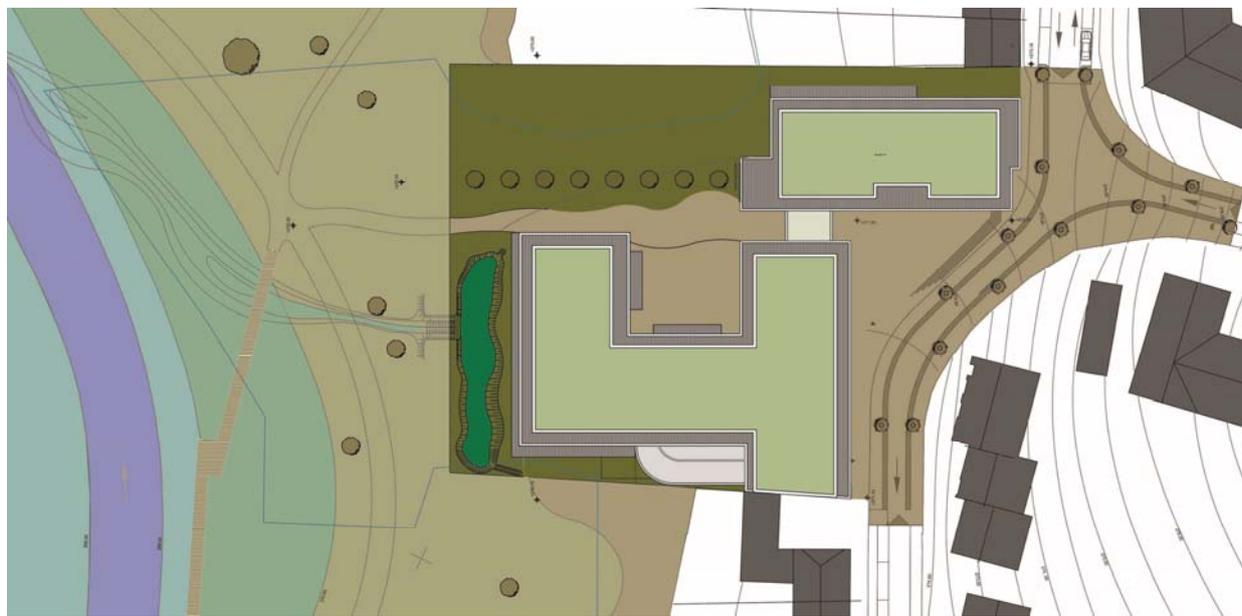
Tous les appareils, équipements ou meubles éventuellement indiqués dans les plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont compris ni dans les prestations ni dans les prix, sauf ceux figurant explicitement dans la présente notice descriptive.

Toutes les images du présent descriptif sont indicatives et non engageantes dans le chef du promoteur.

Aucune moins-value ne pourra être accordée par le promoteur à aucune modification quelle qu'elle soit.

1 Informations générales sur le projet

1.1 Implantation générale



Les promoteurs ont obtenu toutes les autorisations de bâtir permettant la construction de l'ensemble du projet.

1.2 Organisation des services

- Voir règlement de copropriété, RIO et acte notarié.

1.3 Syndic

Conformément à ce que prévoira le **règlement de copropriété**, le syndic sera le représentant du syndicat des copropriétaires pour tous les actes civils et en justice.
Il assurera l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale des copropriétaires et des dispositions du **règlement de copropriété**.

Le syndic sera nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des copropriétaires selon les dispositions qui seront prévues dans le **règlement de copropriété**.

Toutefois, le syndic sera désigné par le promoteur pour les 3 premières années à dater de la réception provisoire des parties communes.

2 Modalités de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et conditions de paiements

2.1 Prix de vente et révision

Le prix de vente total convenu et accepté entre parties tel que repris dans le **contrat de réservation** s'entend hors TVA, droits et autres frais d'acte.

Ce prix est ventilé comme suit :

- prix de vente du terrain correspondant à 30 % du prix total hors TVA, droits et autres frais d'actes.
- prix de vente des constructions correspondant à 70 % du prix total hors TVA, droits et autres frais d'actes.

Ce prix est payable comme suit :

- terrain : à l'acte notarié
- constructions réalisées : à l'acte notarié
- constructions à réaliser : au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant les tranches reprises au point 2.2.

Ce prix est basé sur l'échelle mobile des salaires (indice ou index), qui est de 756,20 au 01/10/2012. Après chaque augmentation ou diminution de cet indice de deux et demi pour-cent (2,5%), les

échéances postérieures aux dates des modifications, ainsi que les factures non encore émises à ces dates seront de plein droit adaptées en conséquence.

2.2 Tranches de paiement

La quote-part terrain ainsi que les tranches relatives aux travaux qui seraient d'ores et déjà réalisés au moment de la signature de l'acte authentique seront payables le jour de l'acte authentique.

Pour ce qui concerne les constructions restant à réaliser au-delà de la date de l'acte authentique, elles seront facturées suivant les tranches reprises ci-dessous (calculées en pourcentage du prix des constructions):

- 10% du prix des constructions lors de la réalisation des terrassements – fondations
- 7,5% du prix des constructions lors de la réalisation de la dalle couvrant le sous-sol
- 7,5% du prix des constructions lors de la réalisation de la dalle couvrant le rez de chaussée
- 7,5% du prix des constructions lors de la réalisation de la dalle couvrant le 1^o étage
- 7,5% du prix des constructions lors de la réalisation de la dalle couvrant le 2^o étage
- 10% du prix des constructions lors de la réalisation des travaux de toiture
- 15% du prix des constructions lors de la pose des châssis
- 10% du prix des constructions lors de la réalisation des travaux de plafonnage
- 15% du prix des constructions lors de la réalisation des travaux de chapes
- 5% du prix des constructions lors de la réalisation des travaux de revêtements de sols et pose des appareils
- 5% du prix des constructions lors de la réception provisoire de l'appartement et remise des clefs

Chaque facture envoyée sera payable dans les 30 jours de la date de facture.

Toute contestation devra intervenir dans les 5 jours ouvrables de la date de réception de la facture.

2.3 Le prix comprend

- Les constructions à ériger,
- La quote-part du terrain ainsi que les frais de mesurage du terrain,
- les taxes des autorisations de bâtir et passe énergétique,
- Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement,
- l'assurance tous risques chantier,
- La garantie bancaire d'achèvement pour la période de construction prévue,
- L'assurance décennale,
- Les honoraires d'architectes et des bureaux d'études,
- Les honoraires du bureau de contrôle et de coordination sécurité,
- Les frais du nettoyage final à grande eau avant la réception (le nettoyage final soigné des parties privatives incombe à chaque propriétaire),
- Les abords et plantations.

A partir de la date de la première réception, les frais d'assurance sont à charge de la copropriété.

2.4 Le prix ne comprend pas

- Les frais de notaire pour l'acte de vente, ainsi que la quote-part dans les frais de l'acte de base.
- Les frais de raccordement à l'antenne collective,
- Les frais de raccordement au réseau des P&T,
- Le nettoyage final soigné des parties privatives incombe à chaque propriétaire,
- Les frais d'installation de compteur électrique individuel et la taxe de raccordement et l'abonnement individuel d'électricité,
- Les frais d'acte, à charge de la communauté des copropriétaires (acquéreurs) sous le régime de la copropriété à partir du jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement.
- Les primes d'assurances (à l'exception des assurances indiquées au point 2.3)
- Les frais de toute nature des parties communes (nettoyage, entretien...),
- Les frais communs pour chauffage, eau, électricité et autres,
- Les frais d'entretien des extérieurs (plantations et luminaires servant à l'éclairage extérieur) calculés, répartis et supportés au prorata des millièmes de chaque copropriétaire,
- Les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, l'Etat ou tout organisme public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique,
- La location des compteurs individuels,
- Les garanties exigées par les sociétés distributrices,
- Le matériel commun (containers, poubelles, outillages, matériel d'entretien, ...),
- Les appareils d'éclairage privatif,
- Le mobilier dessiné sur les plans, mais non repris explicitement dans le présent descriptif.
- Les cuisines équipées.

Une partie de ces frais seront calculés, répartis et supportés au prorata des millièmes de chaque copropriétaire.

2.5 Taux super réduit de TVA à 3%

Après la signature de l'acte authentique et dans la mesure où l'acquéreur remplit les conditions prévues pour pouvoir bénéficier du taux réduit, le promoteur se charge de faire la «demande d'application directe du taux de 3% de TVA» auprès de l'administration de la TVA.

Remarque importante : Il est prévu dans le cas d'acquisition de logements en état futur d'achèvement ou à terme, que ces demandes doivent être obligatoirement accompagnées d'une copie de l'acte notarié.

L'acceptation d'application du taux réduit intervient, en principe, dans les 7 à 10 jours qui suivent l'envoi de la demande.

Seule la réception préalable de cette acceptation permettra au promoteur d'établir ses factures avec un taux de 3% de TVA. A défaut de cette acceptation, les factures seront établies au taux de TVA de 15%.

La faveur fiscale résultant de l'application directe du taux super-réduit de 3% respectivement du remboursement jusqu'au taux de 3% ne peut excéder 60.000 € par logement créé.

Tous les renseignements sur le taux réduit de TVA sont disponibles sur le site :
<http://www.aed.public.lu/tva/logement/>

3 Caractéristiques techniques générales des immeubles

3.1 Performances énergétiques des immeubles

3.1.1 Le « PASS Énergétique », qu'est-ce que c'est ?

Depuis le 1er janvier 2008 et l'entrée en vigueur de la réglementation luxembourgeoise sur l'efficacité énergétique (LuxEeB), un **pass énergétique** doit être constitué pour toutes les nouvelles demandes de construction de bâtiments ou bien pour les transformations de bâtiments d'habitation.

Les propriétaires de bâtiments tout comme les locataires et les acheteurs ont du coup la possibilité, sans bagage technique, d'avoir un aperçu des besoins énergétiques et des coûts en énergie du bien immobilier.

La protection du climat est le but en soi du **pass énergétique**. L'obligation d'avoir un tel certificat énergétique oblige les propriétaires ou les promoteurs de biens immobiliers à s'occuper de la situation énergétique de leurs bâtiments d'habitation et sont également encouragés à les améliorer. Le besoin en énergie dans le secteur de l'immobilier doit à long terme être baissé et les émissions de CO2 réduites.

Les bases légales du **pass énergétique** sont constituées par la loi modifiée du 5 août 1993 sur l'utilisation rationnelle de l'énergie et le règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation, tel que modifié par le règlement grand-ducal du 8 janvier 2010.

Les données les plus importantes du **pass énergétique** se rapportent aux besoins en énergie du bâtiment et aux émissions de CO2. Le besoin en énergie est indiqué à l'aide de valeurs clés, qui autorisent une division en neuf classes (A-I), sachant que les bâtiments avec une classe d'efficacité et de protection de la chaleur de la classe A présentent les meilleures valeurs et sont considérés comme des maisons passives.

Le passeport énergétique est valable pendant 10 ans à compter de sa date d'émission. La date d'émission et la date d'échéance se trouvent sur l'entête du passeport énergétique.

Grâce au **pass énergétique**, les clients intéressés peuvent facilement comparer différents immeubles d'habitation entre eux et évaluer quels sont les coûts en énergie nécessaires de la nouvelle maison ou

de l'appartement. Bien avant de signer un contrat de vente ou de location, le **pass énergétique** leur sert d'orientation et d'aide à la décision.

3.1.2 Le « PASS Énergétique » du projet EdenGreen - Klenschenhaff

Le passeport énergétique détermine trois indices énergétiques différents:

1) La classe de performance énergétique

Pour le calcul de la classe de performance énergétique, on tient compte de tous les facteurs qui déterminent le besoin en énergie primaire du bâtiment d'habitation. Le vecteur énergétique employé, ainsi que la performance énergétique du chauffage et de la production d'eau chaude sanitaire sont ainsi considérés. On tient compte de la manière dont le vecteur énergétique – p.ex. gaz naturel, mazout ou électricité – est produit et converti avant d'arriver chez le consommateur.

Grâce notamment au système de chauffage au gaz à condensation, l'immeuble EdenGreen a obtenu un indice B pour la classe de performance énergétique.

2) La classe d'isolation thermique.

La classe d'isolation thermique ne considère que les besoins en chaleur de chauffage. L'indice correspondant tient compte avant tout de la qualité de l'enveloppe thermique du bâtiment, c'est-à-dire des murs, des plafonds, des fenêtres et du toit.

Grâce à une enveloppe parfaitement isolée avec des matériaux performants et durables, l'immeuble EdenGreen a obtenu un indice B pour la classe d'isolation thermique.

3) La classe de performance en matière d'émissions de CO2.

Les émissions de CO2 donnent des indications sur la quantité des gaz à effet de serre émis lors de la combustion des vecteurs énergétiques. Plus les émissions de CO2 engendrées par l'approvisionnement du bâtiment sont faibles, moins le climat global est dégradé.

Grâce à des émissions de CO2 limitées tout au long de leur vie, l'immeuble EdenGreen a obtenu un indice B pour la classe de performance en matière d'émissions de CO2.

3.1.3 « PASS Énergétique » du projet EdenGreen-Klenschenhaff du 20/11/2012

Le passeport énergétique lié à l'autorisation de construire peut être sujet à une réévaluation à la fin de la construction afin de correspondre au bâtiment tel que réalisé. Les indices obtenus énumérés ci-dessus (BBB) ne pourront pas être modifiés vers un indice moins performant.

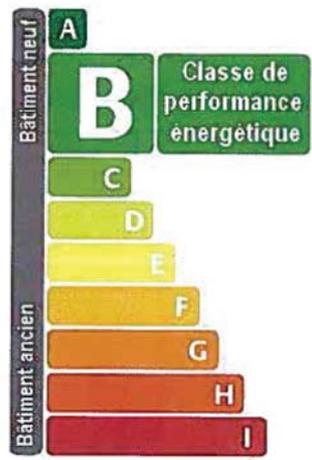


Passeport énergétique

Certificat de performance énergétique d'un bâtiment d'habitation 1/5

No. passeport P.20131120.3201.15-31.72.1	No. expert LUXEEB.R.00022	Date d'établissement 20/11/2013	Date d'expiration 20/11/2023
--	-------------------------------------	---	--

Classe de performance énergétique
Besoins économes



Besoins élevés

Classe d'isolation thermique

B

Maison à basse consommation d'énergie (NEH)

Classe de performance énergétique
La classe de performance énergétique du bâtiment est déterminée en fonction du **besoin en énergie primaire**. Le besoin en énergie primaire tient compte de l'**enveloppe thermique** ainsi que des **installations techniques** du bâtiment. De plus, il tient compte de l'**aspect environnemental** de la source d'énergie utilisée.

Classe d'isolation thermique
La classe d'isolation thermique est déterminée en fonction du **besoin en chaleur de chauffage**. Le besoin en chaleur de chauffage tient compte de la **qualité thermique** des murs, toits, dalles et des fenêtres ainsi que du **type de construction**, de la **qualité d'exécution** et de l'**orientation** du bâtiment.

Niveau de performance
Le classement s'effectue de A (meilleure classe) jusqu'à I (classe la plus mauvaise)
Maison passive (PH), classes ≤ A

Informations concernant le bâtiment	
Type de bâtiment	Logement multifamilial
Nombre de logements	72
Motif d'établissement	Bâtiment neuf (permis de bâtir)
Adresse (rue)	Rue Michel Lentz, 15-31
Adresse (code postal/localité)	3201, Bettembourg
Année de construction bâtiment	2014
Année de construction installation chauffage	2014
Surface de référence énergétique	8015,4 m ²
Expert	Propriétaire
LuxEnvironnement S.A.	CLI S.A.
M. Rapp	M. Dernelle
41, Route d'Arlon	19-21, Route d'Arlon
L-8211 Mamer	L-8009 Luxembourg
Tel. 2611141	Tel. 261874

Signature expert

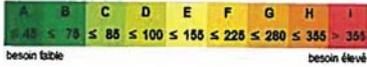


Lieu, Date *Flomen*

20. NOV. 2013

E_a Passeport énergétique
ENERGIE EFFICIENTE Certificat de performance énergétique d'un bâtiment d'habitation 2/5

No. passeport P.20131120.3201.15-31.72.1 No. expert LUXEEB.R.00022 Date d'établissement 20/11/2013 Date d'expiration 20/11/2023

Classe de performance énergétique	ce bâtiment atteint ...
besoin en énergie primaire (rapporté à An) 	71,5 kWh / (m²a)
Classe d'isolation thermique	ce bâtiment atteint ...
besoin en chaleur de chauffage (rapporté à An) 	26,0 kWh / (m²a)
Classe de performance environnementale	ce bâtiment atteint ...
émissions de CO ₂ (rapportées à An) 	15,9 kg CO ₂ / (m²a)

Besoin en énergie annuel et émissions de CO₂

Besoin en énergie primaire	572 716 kWh / a
Besoin en chaleur de chauffage (transmission et ventilation)	208 122 kWh / a
Emissions de CO ₂	127,2 t CO ₂ / a

Le **besoin en énergie primaire** couvre les besoins en chaleur de chauffage et de préparation de l'eau chaude (rendement des installations techniques inclus) et tient compte de l'énergie supplémentaire requise pour le processus d'exploitation (production, extraction, transport, transformation, etc.) du vecteur énergétique utilisé.

Le **besoin en chaleur de chauffage** correspond à la quantité de la chaleur requise pour maintenir la température intérieure du bâtiment au niveau souhaité.

Les **émissions de CO₂** indiquent les gaz nuisibles au climat émis lors de la combustion d'énergies fossiles. Elles sont indiquées en tant qu'équivalents de CO₂. Cette valeur prend en compte à côté du CO₂ d'autres gaz nuisibles au climat (méthane,...) qui sont émis lors de l'obtention, du conditionnement et du transport de l'énergie. Plus les émissions de CO₂ engendrées par le conditionnement du bâtiment sont faibles, moins le bâtiment génère des nuisances au climat.

A_n représente la **surface de référence énergétique** du bâtiment d'habitation (généralement surface chauffée) en m².

Signature expert  Lieu, Date *Flomen* 20. NOV. 2013

LuxEnvironnement
Conseils & Développement Durable
41, route d'Arion
L-8211 MAMMER G.D., Luxembourg
Tél. (+352) 28 11 14 1 - Fax (+352) 28 11 14 2
www.luxenvironnement.lu

3.2 Infrastructure

3.2.1 Fouilles

- Suivant le rapport du bureau d'études géotechniques.
- Soutènement provisoire et définitif des talus, modelage des terres.
- Décapage de la terre végétale sur une épaisseur maximale de 20 à 30 cm.
- Terrassement mécanique, selon les plans du bureau d'études de stabilité. Les travaux comportent les terrassements en pleine masse sous l'emprise des bâtiments, les fouilles en rigoles pour les tranchées pour les canalisations, les terrassements des accès (piétons et garages).
- Evacuation des déblais excédentaires en décharge homologuée.
- Stockage éventuel des déblais réutilisables sur le chantier, en fonction des circonstances locales. Réutilisation ultérieure en remblais, réutilisation de la terre végétale (le cas échéant) pour l'aménagement des espaces verts.
- Le soutènement des talus se fera conformément aux indications du géotechnicien et au dimensionnement du bureau d'études.

3.2.2 Fondations

- Fondations conformes aux indications du bureau d'études géotechniques et du bureau d'études structures.
- Semelles ou radier et pieux en béton armé, et béton de propreté (béton maigre), selon les indications du bureau d'études de stabilité. Etanchéité selon nécessités et caractéristiques des sols), selon les indications du bureau d'études de stabilité. Prise de terre en fond de fouille ou au ferrailage du radier pour la liaison équipotentielle, conforme aux prescriptions réglementaires.
- Canalisations enterrées nécessaires, selon les indications du bureau d'études et le règlement communal de la ville de Bettembourg.
- Finition : béton lissé ou équivalent, selon indications de l'architecte.

3.3 Murs et ossatures

3.3.1 Murs des sous-sols

3.3.1.1 Murs périphériques (sous-sols)

- Béton armé ou murs en maçonnerie de blocs de béton creux, selon indications du bureau d'études de stabilité et acoustique, R90. Là où cela est nécessaire, béton étanche (Weisse Wanne) ou béton de caractéristiques courantes et étanchéité. Isolation périphérique.
- Cours anglaises (soupleaux) avec couverture par caillebotis métalliques ou similaire.

- Traitement extérieur : là où nécessaire, protection contre les chocs, isolation périphérique partielle, selon indications de l'architecte. Isolation thermique du sous-sol selon les indications du bureau d'études de techniques spéciales.
- Finition intérieure des murs : béton brut de décoffrage.

3.3.2 Murs de refends (sous-sols)

- Béton armé ou maçonnerie selon indications du bureau d'études, en fonction des exigences en matière de sécurité incendie.
- Là où nécessaire : poteaux intérieurs en béton armé, selon indications du bureau d'études.
- Finition intérieure des murs: béton ou maçonnerie, jointoiement en montant, joints serrés, parements bruts.

3.3.3 Murs de refends des parkings

- Béton armé ou maçonnerie selon indications du bureau d'études, en fonction des exigences en matière de sécurité incendie.
- Là où nécessaire : poteaux intérieurs en béton armé, selon indications du bureau d'études.
- Finition intérieure des murs: béton ou maçonnerie, jointoiement en montant, joints serrés, parements bruts.

3.3.4 Murs de façades

- Béton armé ou maçonnerie, selon indications du bureau d'études, R 90.
- Isolation thermique par l'extérieur, épaisseur de l'isolant selon calcul thermique,
- Les parements des façades sont exécutés suivant les plans des façades et indication des bureaux d'études. La façade du rez-de-chaussée faisant face à la rue Lentz est exécuté en pierre de parements naturelle ou reconstituée, calepinage et nature suivant choix de l'architecte. Au Rez-de-chaussée, 1er et 2ème étage la façade est constituée principalement d'enduit sur isolant avec enduit de ragréage armé de fibre de verre, finition enduit teinté à base de résine silicone, couleur au choix de l'architecte. Au dernier étage (étage en retrait) la façade est exécutée en panneaux de parement de type « trespa » ou en bardage métallique ou en enduit sur isolant suivant du promoteur.
- Finition intérieure des murs : enduit plâtre sur maçonnerie ou béton armé, peinture émulsion.
- Des marquises (protections solaires supplémentaires) pourront être posées en option au niveau du penthouse.

3.3.5 Murs pignons

- Dito murs des façades pour l'isolation, parement suivant choix suivant promoteur.

3.3.6 Murs ou cloisons séparatifs entre logements (et/ou commerces)

- Béton armé ou maçonnerie ou cloison, suivant exigences acoustiques.
- Finition intérieure : enduit plâtre ou ciment au lissage, peinture émulsion.

3.3.7 Murs extérieurs divers (loggias)

- Les murs extérieurs - béton armé ou maçonnerie - des loggias sont traités de la même manière que les murs des façades.

3.3.8 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (rez-de-chaussée et étages)

- Béton armé ou maçonnerie selon indications du bureau d'études, en fonction des exigences en matière de sécurité incendie.
- Là où nécessaire : poteaux intérieurs en béton armé, selon indications du bureau d'études.
- Finition intérieure : enduit plâtre ou ciment sur maçonnerie ou béton armé, peinture émulsion.
- Doublage éventuel plaque plâtre + isolant selon exigences acoustiques. Lissage, peinture émulsion.

3.4 Planchers

3.4.1 Planchers sur étage courant

- Dalles béton armé coulées en place ou pré dalles, REI 90, conformément aux indications du bureau d'études de stabilité et aux exigences acoustiques.
- Structure du plancher (selon indications de l'architecte)
 - chape de ragréage, incorporant les tubages électriques ;
 - isolant acoustique ou thermique si nécessaire ;
 - chape d'enrobage;
 - Revêtement de sol max 2,5 cm d'épaisseur ;
- Hauteur libre entre sol fini et plafond (pièces d'habitation) min. 2,50 m (ponctuellement environ de 2,20 à 2,40 m si nécessité technique).
- Enduit de plâtre sur dalles en béton, ou lissage sur faux-plafond, peinture émulsion.

3.4.2 Planchers sous terrasses (sur étage) et balcons

- Structure avec forme de pente, selon indications du bureau d'étude structures, REI 90.
- Structure du plancher (selon indications de l'architecte) :
 - pare-vapeur.
 - Isolation thermique selon indications du Bureau d'études de techniques spéciales (si sous-face sur pièce d'habitation).
 - Etanchéité.

- Revêtement : voir chapitre parachèvement, point sol.
- Sous-face :
sur pièces d'habitation : enduit, peinture émulsion.
Extérieur : béton ou peinture

3.5 Cloisons (rez-de-chaussée et étages)

- Cloisons en maçonneries ou ponctuellement cloison sèche, enduit ou lissage, peinture émulsion. (baguettes métalliques dans les coins saillants) Choix final à définir par le promoteur.
- Gaines : maçonnerie ou cloison en blocs de plâtre ou en plaque de plâtre, enduit plâtre ou lissage, peinture émulsion (baguettes métalliques dans les coins saillants). Choix final à définir par le promoteur.

3.6 Escaliers

3.6.1 Escaliers

- Volées et paliers en béton armé.
- Désenfumage des cages d'escalier selon réglementation en vigueur.

3.7 Ventilation

3.7.1 Ventilation mécanique contrôlée à double flux :

- La ventilation mécanique contrôlée double flux (VMC double flux) est un système de renouvellement d'air qui permet d'utiliser les propriétés thermiques de l'air extrait au profit de l'air neuf.
L'air neuf de l'extérieur est amené depuis la toiture, transite par la VMC double flux installée dans l'appartement avant d'être soufflé par les bouches d'air des chambres et séjours-salons.
Le système d'extraction d'air est raccordé aux bouches d'air des pièces d'eau (WC et salles d'eau) et de la cuisine.
En période hivernale, **les calories de l'air extrait sont récupérées via un échangeur thermique** et ensuite l'air est rejeté en toiture. Ainsi, **l'air rejeté à l'extérieur permet de réchauffer l'air qui est soufflé à l'intérieur.**
Les installations sont dimensionnées et réalisées suivant les plans du Bureau d'études de techniques spéciales.

3.7.2 Hotte de cuisine

- Hotte de cuisine à recyclage, avec filtre à charbon actif, sans raccordement à une conduite d'évacuation (à prévoir par l'acquéreur).

3.7.3 Conduits de fumée de chaufferie (commune)

- Pour le chauffage : Chaudière centralisée en sous-sol, La cheminée du chauffage central est

exécutée en fonction du type de chaudière installée. Sa section intérieure est déterminée par l'étude de chauffage réalisée selon les plans définitifs et les prescriptions du fabricant.

3.8 Chutes et grosses canalisations

3.8.1 Réseaux enterrés intérieurs

- Les canalisations enterrées sont dimensionnées et réalisées suivant les plans du Bureau d'études de techniques spéciales.
Elles sont prévues en polypropylène (PP) ou en (PEHD) et des raccords appropriés sont prévus pour le raccordement des caniveaux, des avaloirs de sol et siphons de sol raccordés au réseau enterré.

A défaut de pouvoir reprendre et évacuer les eaux du parking (et des autres locaux au sous-sol) par gravité, ces eaux seront évacuées vers l'égout via une pompe d'exhaure.
Sont compris la robinetterie, les accessoires divers, le coffret électrique de gestion et de commande de la pompe.

3.8.2 Chutes d'eaux pluviales

Les canalisations d'eaux pluviales sont dimensionnées et réalisées suivant les plans du Bureau d'études de techniques spéciales. Système gravitaire.

Les eaux de toitures, balcons et terrasses du dernier étage sont récoltées par des descentes d'eaux verticales posées en façade.

Canalisations en façade en tube d'acier galvanisé ou en zinc, comprenant tuyaux et raccords à assembler.

Un regard de curage est prévu au pied de chaque descente d'eaux pluviales.

Disposition des descentes d'eaux pluviales en façade et dimensionnement défini par les Auteurs du Projet.

3.8.3 Chutes d'eaux usées

Les canalisations d'évacuation d'eaux usées sont dimensionnées et réalisées suivant les plans du Bureau d'études de techniques spéciales.

Evacuation des eaux vannes et eaux ménagères selon le procédé d'évacuation à colonne de chute unique sans ventilation secondaire. Les appareils sanitaires et WC sont évacués sur une seule et même chute prolongée vers une ventilation primaire.

Descentes d'eaux usées intérieures en gaines techniques situées dans les appartements ou dans les parties communes.

Canalisations verticales et branchements d'évacuation des eaux usées en polyéthylène haute densité (type Silent-db20 de Geberit ou équivalent), comprenant tuyaux et raccords à assembler.

Ouvrages réalisés conformément aux documents et aux plans du bureau d'études spécialisé, aux prescriptions et aux avis techniques relatifs à ce procédé d'évacuation des eaux usées.

Les réseaux d'eaux usées sont séparés des réseaux d'eaux pluviales, selon les directives de la Ville de Bettembourg.

3.8.4 Branchements aux égouts

- Raccordement au réseau public d'assainissement EU/ EP, selon indications du bureau d'études, et conformément au règlement communal de la ville de Bettembourg et à la réglementation de l'administration.

3.9 Toitures

3.9.1 Toitures-terrasses, toiture, étanchéité et accessoires

- Dalle béton armé, avec forme de pente, selon indications du bureau d'études de stabilité.
- Pare-vapeur.
- Isolation thermique : selon calculs thermiques (indications du Bureau d'études de techniques spéciales).
- Etanchéité.
- Toiture : végétalisation extensive ou intensive par semis de différentes espèces.
- Lanterneaux de désenfumage, permettant l'accès en toiture depuis la cage d'escalier.
- Protection contre les chutes (uniquement balcons ou terrasses accessibles) : protection réglementaire par garde-corps métallique, au-dessus de l'acrotère. Toutes les pièces en acier laqué de même couleur que les menuiseries ou au choix du promoteur. Couvertines métalliques laquées.
- Un exutoire de fumée est placé au sommet des cages d'escalier conformément au règlement d'incendie. Il sera équipé d'un système d'ouverture par bouton poussoir et par détecteur de fumées suivant imposition du Service Incendie et ITM.

4 Locaux privatifs et leurs parachèvements

4.1 Sols et plinthes

4.1.1 Sols et plinthes des pièces principales

- Séjour / salle à manger, cuisine : carrelage grès cérame ou parquet, au choix de l'acquéreur, parmi les échantillons proposés par le Maître de l'Ouvrage. plinthes à angle vif en bois massif à peindre (peint blanc) dans le même ton que les murs,
 - Carrelages TERRA TINTA ARCH GRES format 30 x60 cm ou 60 x 60 cm ou similaire, bords rectifiés pose droite. Différents coloris disponibles au choix de l'acquéreur.

- Parquet

Parquet semi-massif boen trois frises , +/- 14 mm d'épaisseur, +/- 2,5mm de couche d'usure.

Types : disponible en 7 coloris :

CHENE ARIZONA	EQGVT5TD	CHENE GRIS
CHENE FINALE	EIGVT5TD	CHENE CLASSIQUE
CHENE FINALE BLANC	EIGVT2TD	CHENE BLANCHI
CHENE MELANGE	EIGVM5TD	CHENE RUSTIQUE
FRENE ALLEGRO BLANC	ASGV82TD	FRENE BLANC
CHENE TOSCANA	ETGVT5TD	CHENE ROUGE
CHENE CORDOBA	ECGVM5TD	CHENE FONCE

Chambres à coucher : carrelage grès cérame ou parquet, au choix de l'acquéreur, parmi les échantillons proposés par le Maître de l'Ouvrage. Plinthes à angle vif en bois massif à peindre (peint blanc) dans le même ton que les murs.

Voir ci-dessus.

4.1.2 Sols et plinthes des pièces de service

- Hall d'entrée /cuisine / Salle de bain, WC et locaux de rangement : carrelage grès cérame 30*60 ou 60*60 au choix de l'acquéreur, parmi les échantillons proposés par le Maître de l'Ouvrage. Pose droite.
- Plinthes découpée dans la gamme que le carrelage du sol (pas de plinthe si le mur est carrelé).

4.1.3 Sols et plinthes des entrées et dégagements

- Voir 4.1.1.

4.1.4 Information générale :

- ^(*) Valable pour les types de poses suivantes :
 - - carrelage : pose droite non rectifiée.
 - - parquet : pose flottante.
 - Tout autre type de pose ou de choix de matériaux de l'acquéreur fera l'objet d'un devis.

4.1.5 Sols des terrasses et balcons

Toitures terrasses accessibles : dalles en béton antidérapantes, 40 x 40 cm.

4.1.6 Sols des Caves privatives

- Sol en béton lissé

4.2 Revêtements muraux

4.2.1 Revêtements muraux des pièces principales

Séjour / salle à manger/chambre à coucher : enduit sur béton ou maçonnerie, peinture émulsion blanche 2 couches résistantes à l'essuyage et lavable.

4.2.2 Revêtements muraux des pièces de service

- Hall d'entrée /cuisine : idem 1.2.1
- Salle de bain : carrelage blanc 30*60 pose droite horizontale sans frise ni bordure sur le pourtour des baignoires et des douches sur une hauteur de 2,00m et sur une hauteur de 1,20m à l'arrière des WC et meubles lavabos. Pour le solde des murs, enduit sur béton ou maçonnerie, peinture émulsion blanche 2 couches résistantes à l'essuyage et lavable + plinthe dans la gamme du carrelage de sol.
- **WC: carrelage blanc 30*60 pose droite horizontale sans frise ni bordure à l'arrière de la** cuvette sur une hauteur de 1,20m. Pour le solde des murs, enduit sur béton ou maçonnerie, peinture émulsion blanche 2 couches résistantes à l'essuyage et lavable + plinthe dans la gamme du carrelage de sol. Plinthes dans la gamme que le carrelage de sol.

Carrelages GEPADI Olymp30 x 60 cm ou similaire, bords rectifiés, blanc mat ou brillant.



4.3 Plafonds

4.3.1 Plafonds des pièces intérieures

- Toutes pièces intérieures : enduit sur béton et peinture émulsion blanche 2 couches.
- Salle de bain : peinture satinée.
- Suivant besoin : faux-plafond en plaques de plâtre cartonnées, lissage, peinture

4.4 Menuiseries extérieures

4.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

- Fenêtres à la française ou oscillo-battantes, un ou plusieurs vantaux, alu ou bois thermo laqué, à rupture de pont thermique, type Sapa ou équivalent. Dimensions suivant élévations. Appuis de fenêtre aluminium thermolaqué. De manière générale, les châssis seront équipés de double vitrage résistance thermique supérieur (min k1,0 ou 1,1), selon calculs pour répondre au certificat de performance énergétique.
- Balcons, Jardins accessibles, toitures-terrasses accessibles et loggias : Portes coulissantes ou portes-fenêtres à la française ou oscillo-battantes, à un ou plusieurs vantaux, menuiseries alu thermolaqué à rupture de pont thermique. Là où nécessaire : ferrures anti-panique.

4.5 Fermetures extérieures, protection solaire

4.5.1 Pièces principales

- Protection solaire extérieure (intégrée au système d'isolation par l'extérieur) au moyen de volet roulant, commande par moteur d'entraînement et télécommande.
- Pas de protection solaire intérieure (au soin des acquéreurs).

4.6 Menuiseries intérieures

4.6.1 Huisseries et bâtis

- Portes intérieures: huisseries enrobantes en bois ou bois reconstitué, même finition que la feuille de porte.

4.6.2 Portes intérieures

- Feuilles de porte en panneaux de particules, âme pleine ou tubulaire, épaisseur +/- 40 mm, laqué blanc.
- Dimensions hors-tout : selon plans.
- Ensembles béquilles doubles en aluminium, L-FORME SUDMETALL ou équivalent, serrures à gorges, rosaces rondes. Butoirs au sol (au endroit nécessaire suivant possibilité), FSB ou équivalent.

4.6.3 Portes palières

Portes coupe-feu et coupe-fumées EI 30-S, iso phoniques, anti-effraction type 48 SK2, classe climatique II , JELDWEN ou équivalent, laqué blanc, serrure 3 points, ferrures de sécurité, microviseur à grand champ de vision.

Passage libre : +/- 101 cm, hauteur libre ± 207 cm.

- Ensembles béquilles doubles en aluminium ou bouton fixe extérieur , L-FORME SUDMETALL ou équivalent, couleur au choix du Maître de l’Ouvrage, serrure à mortaiser, série "moyenne" (type bâtiments administratifs), cylindre profilé. Butée de sol, L-FORME SUDMETALL ou équivalent.

4.6.4 Equipements intérieurs des placards et pièces de rangement

4.6.4.1 Placards

- Non prévus (au soin des acquéreurs).
- Si la centrale double flux ne se trouve pas dans le débarras , il est prévu un placard deux portes toute hauteur, en panneaux MDF peints, sur cadre en bois dans niche, ouvrant sur dégagements.

4.6.4.2 Pièces de rangement

- Aucun équipement n’est prévu (au soin des occupants).

4.7 Peintures

4.7.1 Peintures extérieures et vernis

4.7.1.1 Sur menuiseries

- Sans objet.

4.7.1.2 Sur fermetures et protections

- Sans objet.

4.7.1.3 Sur serrurerie

- Sans objet.

4.7.2 Peintures intérieures

4.7.2.1 Sur menuiseries

- Sur les portes des locaux de services et caves en huisseries métalliques laquées. Peintures 2 couches sur feuille de porte.

4.7.2.2 Sur murs

- Enduit plâtre, peinture émulsion blanche. Cuisines, salles de bains et WC : là où il n'y a pas de faïences murales, toile de verre à peindre, lisse, peinture émulsion blanche, résistante à l'essuyage et lavable.
- Locaux de rangement, entrées des appartements, dégagements : idem pièces d'habitation.
- Caves : Mur en béton ou maçonnerie rejointoyée non peint

4.7.2.3 Sur plafonds

- Enduit sur béton, peinture émulsion blanche.
Cuisines, salles de bains et WC : peinture émulsion blanche, résistante à l'essuyage, lavable.
- Locaux avec faux-plafonds : enduit sur plaques de plâtre cartonnées, ponçage fin, peinture émulsion blanche.
- Caves : Plafond en béton brut non peint

4.8 Equipements intérieurs

4.8.1 Equipements ménagers

4.8.1.1 Bloc évier, robinetterie

- Non prévus (au soin des acquéreurs).

4.8.1.2 Appareils et mobilier

- Non prévus (au soin des acquéreurs).

4.8.1.3 Evacuation des déchets

- Sans objet.

4.8.1.4 Armoire sèche-linge

- Sans objet.

5 Installations sanitaires

5.1 Equipements sanitaires et plomberie

- Toutes les installations sanitaires sont conformes aux normes en vigueur, aux règles de l'art et à la réglementation applicable (lois, règlements administratifs, de police, de construction, et d'incendie).
- L'emplacement exact et le nombre d'appareils sanitaires sont indiqués sur les plans.

5.2 Distribution d'eau chaude et d'eau froide sanitaire

- Depuis le raccordement du compteur général au sous-sol, la distribution d'eau froide, la distribution d'eau chaude, le raccordement de l'accumulateur d'eau chaude, les colonnes montantes et la distribution intérieure jusqu'au dernier point de soutirage des parties privatives sont réalisés en tube de matière synthétique approprié à leur utilisation.
Des compteurs de consommation pour l'eau froide et l'eau chaude sanitaire seront installés par la société de gérance (frais d'installation répartis dans les charges) dans chaque appartement.

Production centralisée d'eau chaude sanitaire de type mixte réalisée à partir d'un ensemble comprenant un ballon principal raccordé sur les chaudières au gaz, un ballon raccordé sur l'installation de transfert de chaleur des capteurs, **d'un ensemble de capteurs solaires et unité de stockage.**

Disposition et dimensionnement déterminés par le Bureau d'Etudes Techniques.

La distribution d'eau chaude sanitaire est réalisée par l'installateur sanitaire depuis la pompe de circulation en aval de l'accumulateur d'eau chaude.

Une boucle de circulation de l'eau chaude est prévue depuis le ballon d'eau chaude jusqu'au compteur d'eau chaude de chaque appartement.

De manière générale, les conduites de distribution intérieures vers les appareils sanitaires sont situées dans le volume propre de chaque appartement.

Ces conduites sont posées dans la chape, les doublages ou les plafonds et sont dissimulées.

Au sous-sol, les conduites sont visibles et sont fixées sur les murs, plafonds et colonnes.

Le traitement de l'eau chaude par un adoucisseur est également prévu.

Les canalisations principales d'eau froide sont protégées contre la condensation et les canalisations d'eau chaude sanitaire sont pourvues d'une isolation thermique au sous-sol et dans les gaines techniques intérieures verticales.

Les canalisations d'eau froide et d'eau chaude sanitaire sont dimensionnées et réalisées suivant les plans du Bureau d'études de techniques spéciales.

- Cuisines : le mobilier de cuisine, la hotte de cuisine, les appareils électroménagers, l'évier et la robinetterie ne sont pas inclus.
Seul un point d'alimentation en eau chaude et froide ainsi qu'une décharge d'eaux usées sont prévus en attente dans la cuisine de chaque appartement au droit de l'évier.
- Salles de bains et WC : alimentation des appareils sanitaires.
- Chaudière à condensation à haut rendement, gaz, situé dans local chaudière en sous-sol.
- En complément aux appareils sanitaires, il est prévu dans chaque appartement :
1 point d'eau (avec vanne d'arrêt + bouchon) et 1 **point d'évacuation** pour le raccordement d'une machine à laver

5.3 Evacuations

- Tous les appareils sanitaires seront raccordés aux chutes d'eaux usées, conformément à la réglementation.
- Les canalisations d'évacuation dans les appartements sont dissimulées (idem distribution, cf 5.1.1.1).
- Matériau constituant les canalisations d'évacuation et les conduits de ventilation : matière synthétique adaptée.

5.4 Distribution du gaz

- Aucune alimentation en gaz n'est prévue pour les logements privés.
- Compteur(s) de gaz installé(s) dans un local spécifique situé au sous-sol, conforme aux prescriptions ITM et exigences du distributeur de gaz.

5.5 Appareils sanitaires prévus en base

- Parmi les appareils sanitaires énumérés ci-dessous, sont uniquement compris dans le prix ,le nombre et le type d'appareils sanitaires prévus sur les plans signés lors du contrat d'acquisition.
- couleur standard blanc pour les équipements et « gray basalt mat » pour le mobilier Alke ou similaire.
- Les emplacements sont définis dans les plans de construction.
- Receveur de douche de marque HÜPPE PURANO ou similaire avec support en matériau isolant thermique et acoustique, environ 90 x 90 cm minimum, ou selon plans, sans barrière d'entrée et déposé sur le sol (léger rebord). Bonde avec coupole de finition chromée ou similaire.

Mitigeur thermostatique chromé apparent, GROHE EUPHORIA (réf.27 296) avec tête de douche Cosmopolitan ou similaire, douchette à main supplémentaire GROHE EUPHORIA, flexible chromé longueur 1,60 m ou similaire.



- Paroi ou cabine de douche en verre transparent (selon plans) Type 501 Design Pure ou similaire.



- Baignoire en acryl DURAVIT D-CODE 170x75 avec vidage central ou similaire, selon plans, avec support en matériau isolant thermique et acoustique. Trop-plein et bonde à commande mécanique. Mitigeur chromé apparent, GROHE ESSENCE (réf.33624)ou similaire, douchette à main GROHE EUPHORIA, flexible chromé longueur 1,25 m.



Mitigeur bain/douche GROHE ESSENCE (réf.33624)



- Meuble lavabo(s) dans salles de bains : ensemble meuble ALKE QUADRO ou similaire (1 ou 2 lavabos suivant plans), mitigeur chromé GROHE ESSENCE (réf.33562) ou similaire, à tirette, miroirs avec éclairage intégré de différents formats selon l'emplacement (Meuble toilette assorti moyennant supplément).



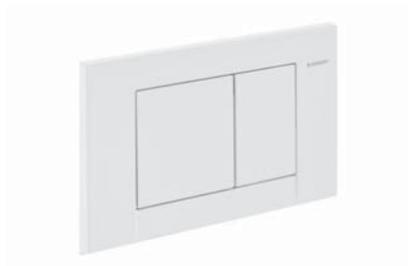
Mitigeur lavabo GROHE ESSENCE (réf.33562)



- Lave-mains dans WC : suspendus, Duravit ou équivalent, env. 45 x 32 cm, mélangeur chromé, Hansgrohe ou équivalent.
- WC : WC à l'anglaise, suspendu, DURAVIT STARCK 3 (réf.2225090000) ou similaire, à réservoir attenant, abattant double, distributeur de papier hygiénique chromé.



Plaque de révision GEBERIT Bolero (réf.115.777.11.1)



5.6 Robinetterie

- Voir aussi 5.5.
- Marque GROHE gamme ESSENCE, chromée ou similaire.
- Dans les salles de bains et les douches : mitigeurs GROHE gamme ESSENCE, chromée ou similaire.

5.7 Accessoires divers

- Paroi ou cabine de douche en verre transparent (selon plans) Type HÜPPE 501 Design ou similaire (voir 5.5).
- Pour appartements ne comprenant qu'une salle de bain sans douche séparée ; il est prévu une paroi de bain HÜPPE 501 Design (verre sécurit transparent) ou similaire, selon plans.



6 Installations électriques

6.1 Type de l'installation

- A défaut de normes CEN et CENELEC transposées en normes nationales par le service de l'Energie de l'Etat, les normes publiées par les organismes allemands (DIN et VDE) sont d'application.
- La fourniture du courant électrique s'effectuera par le réseau public suivant les prescriptions CREOS.
Le branchement des parties privatives sera réalisé selon les directives du distributeur de l'électricien.
Un compteur séparé est prévu pour les parties communes.
Aucune autre source autonome de production de courant n'est prévue.
- Alimentation de l'immeuble directement en basse tension à partir d'un poste de distribution public.
- Tableau général (TGBT) installé au sous-sol, dans un local spécifiquement adapté aux exigences du distributeur d'électricité.
- Tous les compteurs d'électricité pour les logements, pour les commerces et pour les parties communes y sont installés.
- Disposition et dimensionnement déterminés par le Bureau d'Etudes Techniques, en conformité avec les exigences du distributeur d'électricité.

6.2 Généralités

- Les installations électriques sont dimensionnées et réalisées suivant les plans et les prescriptions du Bureau d'études de techniques spéciales.

Les réseaux de terre (boucles de terre) et les liaisons équipotentielles sont inclus dans le lot Electricité.

Les câbles électriques sont du type « free halogen ».

Le tubage électrique et les autres canalisations électriques sont réalisés en pose apparente dans les sous-sols.

Les équipements électriques installés dans les caves privatives sont raccordés sur le compteur de l'appartement concerné.

Les caves sont équipées chacune d'un luminaire « hublot », d'un interrupteur et d'une prise de courant.

Le petit appareillage électrique tel que les prises de courant, les interrupteurs, etc... sont de la marque JUNG ou équivalent, en blanc standard.

Tous les points lumineux non raccordés sont équipés d'une douille de lampe avec ampoule (luminaires à charge de l'acquéreur).

Tous les appareils d'éclairage décoratifs, luminaires, blocs de sécurité, etc... situés dans les parties communes des immeubles seront de première catégorie et au choix du Maître de l'ouvrage et de son architecte.

La commande de l'éclairage des halls, des cages d'escalier, des garages et des voies de circulation se fait par bouton-poussoir sur minuterie ou par détecteur de mouvement.

Les prises, les interrupteurs et autres équipements électriques sont localisés suivant les plans établis par le bureau d'études des techniques spéciales.

6.3 Puissance à desservir

- Compteur CREOS de 40 A maximum dans chaque appartement.

6.4 Equipement de chaque pièce

- Prises et interrupteurs selon plans
- Palier 1 bouton de sonnette
- Séjour / salle à manger : 2 points lumineux en plafond (1 ou 2 directions suivant plan)
 - 1 prise de service
 - 3 prises doubles
 - 1 prise triple
 - 1 prise TV (câblée et raccordée)
 - 1 prise téléphone / réseau informatique (câblée et raccordée)
 - télécommande stores ou volets le cas échéant
- Chambres à coucher principale :
 - 1 point lumineux en plafond (2 directions)
 - 1 prise de service
 - 2 prises doubles
 - 1 prise pour téléphone / réseau informatique (pré-câblage uniquement)
 - 1 prise TV (pré-câblage uniquement)
 - télécommande stores ou volets le cas échéant
- Chambres à coucher secondaire / bureau :
 - 1 point lumineux en plafond (1 direction)
 - 1 prise de service
 - 2 prises simple
 - 1 prise pour téléphone / réseau informatique (pré-câblage uniquement)
 - 1 prise TV (pré-câblage uniquement)
 - télécommande stores ou volets le cas échéant

- Salle de bain / Salle de douche
 - 1 point lumineux en plafond
 - + 1 point lumineux en applique au-dessus du lavabo (en sérié)
 - 1 prise de service
 - 1 ou 2 prises double(s) pour le lavabo simple ou double
- WC :
 - 1 point lumineux en plafond
 - 1 prise de service
- Cuisine :
 - 2 point lumineux (allumage en série)
 - 2 à 4 prises doubles au plan de travail suivant taille de celui-ci
 - 1 prise cuisinière (400v/16A triphasée)
 - 1 prise hotte d'aspiration
 - 1 prise lave-vaisselle
 - 1 prise réfrigérateur
 - 1 prise congélateur
 - télécommande stores ou volets le cas échéant
- Dégagements :
 - 1, 2 ou 3 point lumineux en plafond (1 ou 2 direction suivant plan)
 - 1 prise de service
 - 1 vidéo parlophone
- Débarras :
 - 1 point lumineux en plafond (commandé par l'interrupteur local)
 - 1 prise double (lave-linge sèche-linge le cas échéant)
 - 1 prise de service
- Cave :
 - 1 point lumineux avec hublot en plafond (commandé par l'interrupteur)
 - 1 prise de service
- Balcon :
 - 1 point lumineux (applique éclairage étanche)
- Terrasse (penthouse) et jardin :
 - 1, 2, 3 ou 4 point lumineux (applique éclairage étanche) (suivant plan)
 - 1 prise de courant étanche avec couvercle
- Il est prévu au minimum un thermostat d'ambiance dans le séjour.

6.5 Système de vidéo parlophonie

- Sonnette et serrure électrique de la porte d'entrée de l'immeuble combinées avec le vidéo-parlophone des appartements.
Un bouton d'appel avec porte-étiquette est prévu à l'entrée de chaque appartement.
Le système permettra deux tonalités ou sonneries différentes afin d'identifier l'appel à l'entrée de l'immeuble et à la porte d'entrée de l'appartement.

6.6 Téléphone et internet

- Installation en attente de raccordement par les P&T.
Tube pré-câblé réalisé jusqu'aux appartements.

6.7 Télévision - radio

- Installation en attente de raccordement par le distributeur TV.
Tube pré-câblé réalisé jusqu'aux appartements.

6.8 Télévision – antenne parabolique

- Afin de connecter les prises TV à une éventuelle antenne parabolique collective, une liaison par tube vide avec tire-fils est installée par immeuble depuis le toit jusqu'au répartiteur TV situé dans le local «P&T et Télévision» situé au sous-sol. Une alimentation électrique (230/16A) est prévue pour l'antenne parabolique pour celle-ci au besoin.

7 Installations de chauffage

7.1 Type d'installation

- GAZ – Chaudière à condensation centralisée.
- Complément par panneaux solaires pour eau chaude sanitaire.

7.2 Températures garanties

- Le calcul des installations est basé sur une température extérieure de -12°C pour garantir des températures intérieures de :
- $+20^{\circ}\text{C}$ dans les halls, chambres, cuisines et WC de la partie privative (suivant norme DIN 4701)
- $+24^{\circ}\text{C}$ dans les salles de bains (suivant norme DIN 4701)

7.3 Généralités

- Le parking n'est pas chauffé, de par sa conception et sa localisation en grande partie enterrée, celui-ci sera maintenu naturellement hors gel.
- Seule une installation de ventilation mécanique de certains locaux annexes au parking est prévue en sous-sol.
- Pour tempérer les volumes dans les parties communes hors sol, des radiateurs sont prévus dans la partie basse des cages d'escaliers, et au besoin, dans les couloirs de circulation.

- Conduites principales et colonnes verticales de chauffage en acier noir DIN 2440.
- Isolation thermique des circuits de chauffage suivant normes et respect de la classe B.
- Thermostat d'ambiance installé dans la pièce principale.
- Conduites de chauffage en chape et encastrées en tube composite (type MeplaTherm de Geberit ou équivalent) sous gaine de protection, desservant tous les corps de chauffe de l'appartement.
- Chaque appartement est isolé par des vannes d'arrêt installées en amont des compteurs d'énergie individuels.
- Disposition et dimensionnement déterminés par le bureau d'études spécialisé.

7.4 Appareils d'émission de chaleur

- Radiateur classique mural en acier de haute qualité à face avant plane, avec grille supérieure et panneaux latéraux (de marque radson, Jaga, Stelrad ou équivalent).
- Radiateur de salle de bain type « sèche-serviettes » à eau chaude, doté de tubes horizontaux droits et arrondis.
- Chaque radiateur est équipé d'une vanne thermostatique, d'un purgeur d'air et de bouchons pleins.
- Tous les corps de chauffe sont livrés d'usine, peints en blanc.
- Disposition et dimensionnement déterminés par le bureau d'études spécialisé.
- Compteurs de chaleur dans chaque appartement (ces compteurs sont installés par la société de gestion et leur location/achat sera repris dans les charges).

8 Ascenseurs

- Les 3 ascenseurs électriques utilisés pour le transport des personnes et des biens répondent aux normes EN95/16/CE. Ils desservent le sous-sol et tous les étages de la résidence.
- Les cabines d'ascenseurs sont équipées d'un système d'appel de secours et liaison téléphonique extérieure.
- Les portes sont du type à ouverture latérales de 900 mm de passage libre et permettent l'accès aux personnes à mobilité réduite.
- La capacité de transport des cabines, la vitesse de circulation des ascenseurs est défini par les Auteurs du projet.

9 Ventilation

- Chaque appartement dispose d'un système de ventilation double flux avec récupération de chaleur. La ventilation double flux permet le soufflage d'air neuf dans les chambres et le living, la reprise d'air se fait via les locaux sanitaires, la cuisine et débarras. L'air frais extérieur est préchauffé par l'air extrait via un échangeur de chaleur intégré dans la centrale de ventilation.
- Disposition et dimensionnement déterminés par le bureau d'études spécialisé.

10 Annexes privatives

10.1 Caves

10.1.1 Murs et cloisons

- Cloisons entre caves au sous-sol : maçonnerie brute, jointoiment en montant, joints serrés, non peints.

10.1.2 Plafonds

- Béton armé, brut de décoffrage, rejointoyé, ou le cas échéant, isolation, non peints.

10.1.3 Sols

- Béton lissé ou carrelage.

10.1.4 Portes d'accès

- Porte d'accès métallique EI30-CS ou non CF suivant situation sur chambranle métallique
- Serrures à cylindre profilé avec ensemble béquille double en aluminium.

10.1.5 Ventilation

- Suivant indication du Bureau d'études de techniques spéciales.

10.1.6 Equipement électrique

- Pose en apparent

10.2 Parkings couverts

10.2.1 Murs et cloisons

- Là où nécessaire : protections des tuyaux de chutes contre les chocs.

10.2.2 Plafonds

- Dalle en béton armé. Isolation thermique suivant indication du Bureau d'études de techniques spéciales.

10.2.3 Sols

- Dalle en béton armé avec forme de pente.
- Marquage au sol : flèches directionnelles et marquage des emplacements.

10.2.4 Ventilation naturelle

- Suivant indication du Bureau d'études de techniques spéciales.

10.2.5 Equipements électriques (et de sécurité)

- Suivant indication du Bureau d'études de techniques spéciales.

11 Parties communes

11.1 Halls d'entrée des immeubles

11.1.1 Sols

- Revêtement en pierre artificielle ou gré cérame, avec plinthes au choix de l'architecte.
- Gratte-pieds Arwei ou équivalent.

11.1.2 Murs

- Enduit de plâtre ou ciment, peinture émulsion, couleur claire satinée.
- Élément(s) décoratif(s) éventuel(s) au choix de l'architecte (suivant plans).

11.1.3 Plafonds

- Faux-plafond décoratif au choix de l'architecte ou enduit sur béton et peinture émulsion blanche 2 couches.

11.1.4 Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

- Une porte avec serrure de sécurité, ouverture à distance par bouton poussoir à partir des unités d'habitation.
- Haut-parleur et vidéo reliés aux vidéophones des appartements.

11.1.5 Boîtes aux lettres

- Boîtes aux lettres verrouillables, fentes normalisées pour courrier, marque RENZ ou équivalent.

11.1.6 Chauffage

- Radiateurs compacts, radson, Jaga ou équivalent, fasse lisse.

11.1.7 Equipement électrique

- Appliques murales ou appareils d'éclairage encastrés en faux-plafond au choix du Maître de l'Ouvrage et selon le concept d'éclairage de l'architecte. Commande par bouton-poussoir, minuterie ou détecteur de mouvement.
- Eclairage d'ambiance et d'évacuation réglementaire.

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

11.2.1 Sols

- Revêtement en pierre artificielle ou gré cérame, avec plinthes au choix de l'architecte.

11.2.2 Murs

- Enduit de plâtre ou ciment, peinture émulsion, couleur au choix du Maître de l'Ouvrage.

11.2.3 Plafonds

- Enduit plâtre ou plaque de plâtre et peinture émulsion, couleur claire.

11.2.4 Chauffage

- Radiateurs compacts, marque radson, Jaga ou équivalent, fasse lisse.

11.2.5 Portes

- Paliers : portes coupe-feu suivant réglementation.

11.2.6 Equipement électrique

- Luminaires apparents ou encastrés ou muraux au choix du Maître de l'Ouvrage et selon le concept d'éclairage de l'architecte. Commande par bouton-poussoir, minuterie ou détecteur de mouvement.
- Eclairage d'ambiance et d'évacuation réglementaire.
- Prises électriques communes condamnables, selon indications du Maître de l'Ouvrage.

11.3 Circulations du sous-sol (hors zone de parking et locaux techniques)

11.3.1 Sols

- Béton lissé ou carrelage.

11.3.2 Murs

- Béton armé ou maçonnerie, jointoiement en montant, joints serrés, selon indications du bureau d'études, surface brute, peinture émulsion blanche.

11.3.3 Plafonds

- Béton brut de décoffrage, (isolation le cas échéant).

11.3.4 Portes d'accès

- Porte d'accès métallique EI30-CS ou non CF suivant situation sur chambranle métallique, ensemble béquille double en aluminium.

11.3.5 Rampes d'accès pour véhicules

- Enrobé ou chape rainurée.(max 15%).

11.3.6 Equipement électrique

- Plafonniers ou appliques murales au choix du Maître de l'Ouvrage. Commande par bouton-poussoir, minuterie et/ou détecteur de mouvement.
- Pose apparente

11.4 Cages d'escalier

11.4.1 Sols des paliers

- Paliers, marches et contremarches carrelés en gré cérame anthracite avec plinthe identique au carrelage de sol au choix du Maître de l'Ouvrage.

11.4.2 Murs

- Béton armé ou maçonnerie, enduit de plâtre ou ciment, peinture émulsion, couleur au choix du Maître de l'Ouvrage.

11.4.3 Plafonds

- Béton armé, enduit plâtre ou faux plafond en plaque de plâtre, peinture émulsion, couleur au choix du Maître de l'Ouvrage.
- Paillasses et sous paliers peints ou enduit plâtre plus peinture.

11.4.4 Escaliers (marches, contremarches, limons, plinthes, garde-corps...)

- Marches et contremarches carrelées en gré cérame anthracite avec plinthe identique au carrelage de sol au choix du Maître de l'Ouvrage.
- Garde-corps réglementaires en acier laqué ou en inox.
- Limons, Paillasses et sous paliers peints ou enduit plus peinture.

11.4.5 Chauffage, ventilation

- Radiateurs compacts, radson, Jaga ou équivalent, selon indications du bureau d'études.
- Désenfumage par exutoire en toiture selon réglementation incendie.

11.4.6 Eclairage

- Appliques murales ou plafonniers au choix du Maître de l'Ouvrage et selon le concept d'éclairage de l'architecte. Commande par bouton-poussoir, minuterie ou détecteur de mouvement.
- Eclairage d'évacuation réglementaire.
- Prises électriques communes condamnables, selon indications du Maître de l'Ouvrage.

11.5 Locaux communs

11.5.1 Garage à bicyclettes

- Idem caves privatives

11.5.2 Divers

- Les prises pour lave-linges et sèche-linges privés sont prévus dans chaque appartement.

11.6 Locaux techniques

11.6.1 Chaufferie

- Au sous-sol

11.6.2 Local transformateur

- Le distributeur prévoit un transformateur extérieur.

11.7 Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères

- En sous-sol, accès depuis zone de parking et/ou cage d'escalier.
- Containers dans les locaux prévus à cet effet. Les poubelles seront aux frais des acquéreurs.

11.8 Ventilation naturelle ou mécanique des locaux

- Selon indications du Bureau d'études de techniques spéciales.

12 Parties communes extérieures aux immeubles et leurs équipements

12.1 Circulation des piétons

12.1.1 Chemins d'accès aux entrées, rampes, cours

- Pavés autobloquants, couleur suivant choix du Maître de l'ouvrage.
- Gazons sur latéral gauche et aire arrière.

12.2 Espaces verts

12.2.1 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

- Selon l'étude paysagère.

12.2.2 Engazonnement

- Les surfaces non construites dans les espaces destinés à être plantés ou contenant des plantations seront engazonnées par semis, réalisé à la période appropriée.

12.2.3 Arrosage

- Pour chaque terrasse en toiture au troisième niveau et jardin, il est prévu un robinet extérieur incongelable alimenté en eau de Ville froide.
- Purgeur permettant une purge avant l'hiver.

12.2.4 Chemins de promenade

- Traitement selon indications du bureau d'études.

12.3 Eclairage extérieur

12.3.1 Signalisation de l'entrée des immeubles

- Selon indications du bureau d'études et le concept d'éclairage de l'architecte.

12.4 Clôtures

12.4.1 Sur rue

- Sans objet.

12.4.2 Avec les propriétés voisines

- Suivant concept paysager

12.5 Réseaux divers

12.5.1 Eau

- Branchement sur le réseau public d'eau potable, conformément aux indications de la Commune de Luxembourg.

12.5.2 Electricité

- Poste transformateur extérieur.

12.5.3 Postes d'incendie, extincteurs et sprinklage des parkings

- Conformes à la réglementation.

12.5.4 Egouts

- Raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement public selon les indications et prescriptions de la Commune de Bettembourg.

12.5.5 Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts...

- Selon les exigences de la Administration de la Gestion de l'Eau et les indications du Bureau d'études de techniques spéciales.
- Un bassin d'orage est prévu en aval du terrain, ceux-ci seront implantés sur des parcelles de terrains qui seront la propriété de la Ville de Bettembourg qui en aura la charge d'entretien.

13 Conditions générales de vente

13.1 Modifications

13.1.1 Modifications du fait du promoteur

Les parties communes à usage collectif appartiennent nécessairement à tous les copropriétaires pour une fonction indivise et sont délimitées des parties privatives suivant les plans de construction et plans du cadastre vertical. Les piliers, poutres, gaines et cheminées à l'intérieur des parties privatives (appartements, caves etc.) sont à considérer comme parties communes et pourront subir des modifications (dimensions, emplacement etc.) suivant les exigences et les nécessités découlant des études statiques et techniques à réaliser.

Durant les travaux de construction, seul le promoteur pourra apporter des changements aux parties communes, s'il le juge nécessaire, dans l'intérêt général de l'immeuble. Aucun changement aux communs ne peut être envisagé par les propriétaires des parties privatives.

Si pour des raisons techniques (statiques) le promoteur était amené ultérieurement à poser des éléments porteurs, non prévus sur les plans actuels, cette mise en place devrait être acceptée par les acquéreurs sans droit à indemnité ou à compensation.

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

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

En ce qui concerne les installations techniques et plus particulièrement les gaines y relatives (distribution d'eau, d'électricité, de chauffage, des ventilations et accessoires) de légères modifications pourront avoir lieu, tant pour l'emplacement que pour les dimensions, suivant les études et calculs à effectuer par les entreprises chargées de l'exécution de ces travaux. Ces changements ne pourront donner lieu ni à une augmentation, ni à une diminution des prix, ni à toute autre demande de dommages et intérêts, ceci valant pour les deux parties.

13.1.2 Modifications du fait de l'acquéreur

Les parties privatives seront la propriété exclusive des propriétaires du sol qui auront la possibilité, avec l'accord écrit du promoteur et de l'architecte, de changer les cloisons intérieures selon leur goût, mais dans la mesure où ils n'affectent ni la conception portante ni les gaines et cheminées. Les coûts relatifs aux études de modification à réaliser par l'architecte respectivement par l'ingénieur, tous les

frais (des entreprises concernées) résultant des modifications demandées, sont entièrement à charge du propriétaire du lot privatif.

En cas de choix différent de celui prévu à la présente notice descriptive les acquéreurs seront convoqués en temps utile par le promoteur pour déterminer de commun accord (si en phase avec la réalisation des travaux) :

- les emplacements des prises électriques
- les emplacements pour le téléphone et l'antenne
- les revêtements en carrelage et parquet
- les points d'alimentation et de décharge de la cuisine (sur base d'un plan de cuisine fourni par l'acquéreur)

La partie acquéreuse devra prendre sa décision de cas en cas dans le délai de 2 semaines à partir du jour fixé dans la convocation. A défaut de décision dans le délai prescrit, le promoteur sera libre de plein droit de faire le ou les choix qu'il jugera nécessaire(s) ou approprié(s).

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

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

Les demandes pour des changements, modifications, respectivement pour des travaux supplémentaires doivent être introduites par l'acquéreur à temps, afin que les travaux en cours ne soient pas retardés (pour le cas où l'exécution des travaux demandés serait autorisée par le promoteur). L'acquéreur supportera à part entière tous les frais engagés. En outre des matériaux, seront à charge entière de l'acquéreur les frais d'architectes et d'ingénieur conseil pour établissement de nouveaux plans, devis, métrés et décomptes. Une majoration de 15 % (du montant des suppléments et/ou modifications) sera exigée pour tous travaux supplémentaires et/ou modificatifs afin de couvrir les frais administratifs, et de gestion de chantier.

En cas de retard de commandes par l'acquéreur ou retard des réceptions, l'acquéreur supportera aussi à part entière les frais supplémentaires de la garantie bancaire. Le maître d'ouvrage ne pourra être tenu responsable des choix particuliers du client qui entraîneraient des délais supplémentaires.

Tous travaux et fournitures supplémentaires respectivement tous frais supplémentaires résultants de transformations et/ou modifications commandées par l'acquéreur (aux plans et aux travaux respectivement aux fournitures) seront facturées directement par les firmes concernées à l'acquéreur, ou par le promoteur.

Dans la mesure où la modification projetée par l'acquéreur est considérée par le promoteur comme : soit trop importante, - soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier, - soit trop perturbatrice pour le bon déroulement du chantier, le promoteur dispose de la faculté de refuser l'exécution de ladite modification, moyennant notification écrite motivée préalable. L'acquéreur ne pourra pas invoquer la rupture du contrat d'entreprise, ni se prévaloir de dommages consécutivement à ce refus. Le prix des travaux supplémentaires et/ou le surcoût des modifications est payable

intégralement au vendeur-promoteur en sus à l'échéance de la tranche contractuelle en cours, sauf dérogation expresse préalable.

Les modifications éventuelles dans l'achèvement des parties privatives demandées par les acquéreurs, et qui seraient acceptables par le promoteur, ne seront exécutées qu'après leurs accords écrits sur le décompte.

13.2 Accès chantier

Les visiteurs ne pourront avoir accès au chantier que sur rendez-vous et en compagnie d'un délégué du Maître de l'Ouvrage.

Les demandes de rendez-vous devront être signifiées au promoteur au minimum 1 semaine au préalable.

Toutes les visites s'effectueront aux risques et périls de ceux qui la demandent et sans qu'ils puissent exercer aucun recours contre le promoteur, l'Architecte ou l'Entrepreneur général en cas d'accident survenu en cours de visite.

Les visites de chantier ne pourront s'effectuer qu'en dehors des heures d'activité de celui-ci.

Pour des raisons de sécurité, les enfants en dessous de 16 ans ne sont pas admis lors de ces visites.

Les visites non accompagnées ou à l'improviste sont strictement interdites.

13.3 Réception

La réception de l'achèvement de la partie privative aura lieu sur invitation du promoteur. Elle sera constatée au moyen d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties (Art. 1601 -7 de la loi du 28 décembre 1976).

La dernière tranche de paiement pour solde, les factures des travaux supplémentaires ainsi que la restitution de la garantie bancaire d'achèvement, doivent être réglées au plus tard à la remise des clefs.

Après réception, la responsabilité du promoteur ne peut plus être engagé que sur base des articles 1642-1, 1646-1, 1648 du code civil. Les réceptions emportent l'agrément de l'acquéreur sur le bien qui lui est délivré et excluant tout recours de sa part pour les vices apparents qu'il n'a pas formellement contestés lors de la réception, à condition toutefois que l'état du bien n'empire pas pendant le délai de garantie.

La date de la réception des parties privatives, objet des présentes, constitue le point de départ de la responsabilité biennale (des installations techniques : ventilation, chauffage,...) et décennale (gros-œuvre couvert fermé).

La réception de l'appartement sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le représentant du promoteur et en présence de l'Entreprise Générale.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du promoteur d'effectuer la réception dans le délai de douze jours déterminé ci-dessus, le maître de l'ouvrage le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception, sans remarques, si dans les douze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Les fissures dues aux retraits ou aux dilatations des matériaux qui peuvent survenir dans les bâtiments ne peuvent donner lieu à aucune contestation ni à aucun retard dans les paiements de la part de l'acquéreur, ni à un dommage-intérêt quelconque.

Les réparations qui seraient à effectuer par le promoteur du fait du tassement du bâtiment notamment, sont limitées aux travaux qu'il a lui-même réalisés.

13.4 Dimensions

Il est expressément stipulé que les cotes et mesures inscrites dans les plans sont les cotes de la maçonnerie brute et sans enduits. Les mesures peuvent subir de légères modifications.

Une différence inférieure ou égale à un maximum de 3 % (trois pour cent) entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des Contestations, ristournes, suppléments ou retenues de paiement.