

Bourg

ZËNTER 1973

BOURG S.A.
PROMOTIONS CLE EN MAIN

152A, ROUTE D'ARLON
L – 8010 STRASSEN
Tél. : (+352) 26 26 03 info@bourg.lu

CAHIER DES CONDITIONS GENERALES

Résidence « **CHARLES** » à Luxembourg
Rue d'Ivoix, Rangwee, Route de Thionville,



I. GENERALITES

- A) Réalisateur** BOURG S.A.
112, Boulevard Du Général Patton
L-2316 LUXEMBOURG
- B) Architecte** Bureau d 'architecture Paul GZELLA
- C) Entreprise générale** L'ensemble immobilier sera construit par l'entreprise PERRARD S.A., avec siège social à L-1259 Senningerberg, 6, ZI Breedewues. Les travaux en sous-traitance seront exclusivement confiés à des entreprises luxembourgeoises.
- D) Situation de l'immeuble** L'immeuble sera construit sur un terrain sis à Luxembourg-Ville, Rue d'Ivoix / Rangwee/ Route de Thionville
- E) Désignation cadastrale** Le précité terrain est inscrit au cadastre de la Ville de Luxembourg, section HoB de Bonnevoie, sous le numéro 107/10900.
- F) Description** La résidence comporte 9 niveaux dont 3 en sous-sol. Elle dispose de 3 entrées, chacune donnant accès à l'un des 3 bâtiments distincts.
- Elle comportera comme parties privatives les locaux suivants :
- En sous-sol :
28 emplacements de stationnement simples, 25 emplacements de stationnement/caves et 18 caves.
- Hors sol :
42 appartements et 4 commerces.
- G) Documents contractuels** Seuls les documents signés par l'acquéreur et le réalisateur ont une valeur juridique. Tous autres documents n'ont qu'un caractère indicatif.
- H) Statut immobilier** L'immeuble sera placé sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis de sorte que chaque lot comprend une « partie privative » réservée à l'usage exclusif de son propriétaire et formant sa propriété particulière, et une quote-part indivise des « parties communes » correspondant aux quotités (millièmes) de ladite partie privative.
- L'état descriptif de division de l'immeuble, contenu dans l'acte de base notarié (tableau descriptif et plans) renseigne les parties privatives individuelles et les parties communes.
- Le présent cahier des conditions générales précise les travaux et fournitures relatives aux parties communes sous le titre II). Le titre III) renseigne sur les travaux et fournitures en relation avec les parties privatives.
- I) Règlement de copropriété** L'immeuble sera doté d'un règlement de copropriété et d'ordre intérieur conforme à la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. L'acquéreur s'engage à adhérer à ce règlement.

J) Gérance

La société R.I.S. S.à.r.l., avec siège à L-8030 Strassen, 96, rue du Kiem, faisant partie du groupe BOURG, assurera les fonctions de syndic provisoire jusqu'à l'assemblée générale constituante, où les copropriétaires pourront désigner comme syndic soit la précitée société, soit toute autre personne physique ou morale, à la majorité absolue.

K) Assurances

Dès le début des travaux de construction, le réalisateur assurera l'immeuble, pour le compte des futurs copropriétaires, contre les périls suivants : l'incendie, la tempête et la grêle et les dégâts des eaux.

Cette assurance sera contractée auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg.

Les copropriétaires sont obligés de continuer les engagements de ce contrat et les primes y afférentes seront à leur charge à partir de la réception ou de l'occupation, même partielle, de l'ensemble. Avant la réception ou l'occupation partielle, les primes échues seront à charge du réalisateur.

L) Payement du prix de vente

Lors de la passation de l'acte notarié, l'acquéreur aura à payer le prix de sa quote-part de terrain et sa quote-part du prix des constructions réalisées. Le solde du prix de vente sera payable moyennant des acomptes échelonnés au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le plan de payement, conforme à la loi du 28 décembre 1976, est arrêté au contrat de vente. Les frais de l'acte notarié seront à charge de l'acquéreur.

M) Choix des matériaux et fournitures

L'acquéreur sera convoqué en temps utile pour déterminer le choix des matériaux et fournitures lui proposé par le présent cahier des conditions générales et la notice descriptive.

N) Travaux modificatifs

Avec l'accord du réalisateur et sur demande écrite préalable, l'acquéreur pourra choisir d'autres matériaux et fournitures que ceux prévus au présent cahier des conditions générales et à la notice descriptive.

L'acquéreur pourra encore, avec l'accord du réalisateur et sur demande écrite préalable, apporter des changements à l'intérieur de ses parties privatives individuelles, sous réserve que ces changements n'affectent en rien la structure, la stabilité et l'aspect extérieur de l'immeuble.

En revanche, tous les travaux modificatifs ayant trait aux murs séparatifs des locaux privatifs contigus appartenant à différents propriétaires, ou affectant les parties communes, sont prohibés.

Tous les changements devront être sollicités en temps utile.

Les frais supplémentaires résultant de ces travaux modificatifs seront à charge de l'acquéreur. Il réglera le prix y afférent directement au réalisateur.

Les modifications faites sur demande de l'acquéreur provoquant des fournitures ou travaux en moins, ne donneront lieu à aucune ristourne.

O) Modifications par le réalisateur

Jusqu'à l'achèvement des constructions, le réalisateur se réserve le droit d'apporter les modifications aux constructions projetées, qu'il jugerait utiles ou nécessaires, ou qui seraient imposées par les autorités publiques.

Il se réserve le droit d'apporter au projet des modifications d'exécution ou d'approvisionnement, ainsi que l'aménagement éventuel d'installations à usage commun dans les parties communes ou privatives.

Ces changements et modifications ne pourront en aucun cas donner lieu à de quelconques contestations de la part de l'acquéreur.

P) Nettoyage

Les frais du gros nettoyage de chantier avant la réception par l'acquéreur seront à charge du réalisateur, c'est-à-dire que le bâtiment sera remis à l'acquéreur dans un état propre (nettoyage brut – « Besenrein ») et que tous les déchets en rapport avec la construction même seront enlevés et évacués.

Q) Impôt foncier

L'impôt foncier sera à charge de l'acquéreur à partir de la date de passation de l'acte notarié de vente.

R) Divers

Le prix forfaitaire comprend les honoraires d'architectes, d'ingénieurs et ceux du travailleur désigné pour la sécurité et la santé.

Les cotes inscrites dans les plans sont des cotes de la maçonnerie brute. Une éventuelle différence entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures effectives ne donnera lieu à aucune contestation de la part de l'acquéreur.

Les éventuelles petites fissures dues au retrait, à la dilatation des matériaux ou à des tassements ne pourront donner lieu à aucune contestation de la part de l'acquéreur, ni à un retard ou une retenue de payement, ni à des dommages-intérêts quelconques.

II. TRAVAUX ET FOURNITURES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES

GROS OEUVRE

Excavation suivant les dimensions nécessaires, extraction de la roche si nécessaire et évacuation des déblais excédentaires.

Fondations : Radier complet avec soubassement en concassé de haut-fourneau respectivement fondations filantes, respectivement fondations sur pieux suivant les calculs statiques. Une bande galvanisée pour la prise de terre est incorporée dans les fondations.

Murs de façade et murs porteurs à l'intérieur de l'immeuble en blocs de béton ou blocs coffrant ou en voile de béton armé ou prémurs ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués suivant les calculs statiques.

Isolation thermique réalisée en polystyrène expansé, polystyrène expansé pour la partie de la façade revêtue d'un enduit minéral.

Cloisons séparatives en blocs/briques de ciment/béton ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués.

Isolation des planchers des surfaces privées vers sous-sol avec une pré-chape en mousse expansive et/ou isolation thermo-acoustique suivant nécessités techniques.

TOITURE

Toitures plates.

La réalisation d'une dalle en béton armé sera effectuée conformément au calcul statique. Un pare-vapeur et une isolation thermique seront installés selon les calculs des certificats de performance énergétique (CPE), membranes d'étanchéité seront soudées, avec une protection mécanique. Une bande de gravier sera utilisée comme lestage autour des acrotères, toiture verte extensive. Un profil de rive pour la toiture ou des couvre murs sur acrotère en tôle alu laqué. Une ligne de vie sera réalisée sur toutes les toitures hautes.

REVETEMENTS DE SOLS

Le revêtement de sol prévus pour les halls d'entrée et les escaliers intérieur est en pierre naturelle ou de carrelage, d'une épaisseur adaptée aux exigences d'utilisation, de haute qualité, selon le choix du réalisateur et plinthes. Un tapis d'entrée en lamelles sur structure aluminium sera encastré dans le sol, au choix du réalisateur.

Le revêtement de sol prévus pour les couloirs et circulations en sous-sol est en carrelage au choix du réalisateur.

REVETEMENTS MURAUX ET PLAFONDS

Hall d'entrée, escalier vers les étages et couloirs : les murs seront enduits de plâtre, revêtement en Variovlies ou similaire et peinture en latex ou bien crépissage dans une teinte claire ; les plafonds seront enduits de plâtre et peints en latex.

Circulations en sous-sols et escaliers en sous-sols : les murs présenteront une surface lisse (béton, enduit de ciment, plâtre) avec peinture en latex ; les plafonds seront peints en latex.

INSTALLATIONS SANITAIRES

Conformes aux prescriptions du distributeur. Evacuations intérieures des eaux pluviales et eaux usées en tuyaux de HDPE noir soudés, Geberit PP Silent ou similaire.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Conformes aux prescriptions du distributeur. Les points lumineux des parties communes seront en nombre suffisant, munis d'une minuterie, avec éclairage de secours. Le comptage des consommations électriques des parties communes se fera par un compteur collectif.

ASCENSEUR

Chaque immeuble (Bloc A, Bloc B et Bloc C) sera doté d'un ascenseur électrique GT-OTIS, modèle GEN 2 Life, confort, ou similaire et équivalent, téléphone discriminatoire « mains libres » en cabine, portes automatiques à ouverture latérale, passage libre au moins 800mm. Les portes seront en acier inoxydable.

L'installation sera conforme aux prescriptions légales en vigueur. Un organisme agréé au Grand-Duché de Luxembourg procédera à la réception des ascenseurs, monte-charges et plateformes élévatrices.

MENUISERIE

L'entrée principale de l'immeuble sera constituée d'un sas muni d'une porte en aluminium.

Porte d'accès pour automobiles au parking collectif : porte sectionnelle munie d'un moteur avec commande à distance.

SERRURERIE

Garde-corps extérieurs et protection devant fenêtres en vitrage de sécurité, garde-corps intérieurs en inox ou similaire et conformes aux normes et réglementations en vigueur.

Une boîte aux lettres par appartement.

ALENTOURS

La partie extérieure de la rampe d'accès au parking sous-sol sera réalisé avec un revêtement de pavés en béton jusqu'à la porte d'entrée sectionnelle. Dans l'intérieur, le revêtement de sol de la rampe est en béton. Chemins d'accès vers l'entrée principale en revêtement en granit au choix du réalisateur.

III. TRAVAUX ET FOURNITURES CONCERNANT LES PARTIES PRIVATIVES

GROS OEUVRE

Construction des parois en blocs de béton, en voile de béton armé, en blocs/briques de ciment ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués suivant les calculs statiques. Les planchers en béton des appartements seront recouverts d'une chape flottante.

REVETEMENTS DE SOLS

A l'intérieur des appartements :

Tous les sols sont prévus avec chape et revêtement en carrelage d'une valeur d'achat du revêtement hors pose auprès du fournisseur de 70,00 €/m² hors TVA. Pose rectangulaire. Format maximum 60x60 cm. La fourniture et la pose de plinthes adaptées au revêtement de sol de base sont comprises dans le prix.

Pour le sol des caves et emplacements, le carrelage est au choix du réalisateur.

N.B. Pour le cas où les clients se décideraient, pour un autre revêtement à l'intérieur de son appartement (en tout ou en partie, p.ex. parquet, lino, granit, etc.) ou une autre façon de pose (p.ex. diagonale), ou bien un autre format que 60x60 cm, un décompte en plus ou en moins sera fait en fonction du choix précis des clients, ceci sur base d'offres séparées.

- terrasses : pose sur plots au choix du réalisateur.
- cave et emplacements : revêtement au choix du réalisateur.
- aire de circulation au garage : chape industrielle

REVETEMENTS MURAUX ET PLAFONDS

A l'exception des sous-sols, enduit de plâtre lisse, baguette de finition entre les murs et les plafonds.

Salle de bains/salle de douche (s'il y a lieu), W.C. séparé (hauteur max 1,20 m) : Carrelage sur toute la hauteur des murs d'une valeur d'achat du revêtement hors pose auprès du fournisseur de 70,00 €/m² hors TVA (= prix brut officiel annoncé chez le fournisseur). Pose rectangulaire. Format maximum 30x60 cm.

Cuisine : Revêtement mural entre les éléments de cuisine, non compris.

Les murs non carrelés de la cuisine seront revêtus de Scandatex (4 modèles au choix de l'acquéreur) ou de Variovlies et de deux couches de laque lavable. Les murs des autres pièces : Scandatex ou Variovlies et deux couches de latex. Les coloris seront au choix de l'acquéreur (3 teintes claires au maximum).

Les plafonds des cuisines, salle de bains et WC seront peints de deux couches de peinture acrylique satinée, couleur blanche. Les plafonds des autres pièces seront peints en latex de couleur blanche (deux couches). Certaines pièces seront munies d'un faux-plafond avec spots encastrés pour des raisons techniques.

Pour des raisons techniques, certains plafonds des couloirs ou locaux sanitaires seront munis d'un faux-plafond. La mise en place de faux-plafonds engendrera une diminution de la hauteur totale de ces locaux.

CHAUFFAGE ET VENTILATION

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sera assurée par une chaudière à condensation au gaz, complétée par des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire.

Toutes les pièces d'une surface supérieure à 6 m² seront munies d'un chauffage au sol, ce qui permettra d'avoir une température homogène dans tout le bâtiment, grâce aussi à l'excellente isolation de l'immeuble.

La ventilation des appartements se fera par une ventilation mécanique individuelle à double flux. L'extraction d'air de la hotte de la cuisine vers l'extérieur n'est pas possible en raison de l'obligation de construire un immeuble étanche à l'air. Le client devra dès lors faire équiper ses cuisines avec des hottes avec filtre intégré (p.ex. à charbon), ceci pour ne pas déséquilibrer la régulation de la ventilation mécanique.

La ventilation mécanique doit fonctionner tout le temps.

INSTALLATIONS SANITAIRES

Equipements

Equipements sanitaires de couleur blanche, nombre d'appareils sanitaires et emplacement suivant plans. Les cabines de douche et meubles ne sont pas inclus.

WC séparé

- 1 WC mural V&B Subway 2.0 sans bride avec bloc sanitaire intégré, abattant V&B SlimSeat à charnières QuickRelease et Soft Closing, plaque de déclenchement Geberit Sigma 20 à 2 poussoirs
- 1 lave mains V&B Venticello 50 x 42 cm, mitigeur lavabo Grohe Essence New avec raccord d'eau chaude et froide, bonde push-open chromée
- 1 miroir Koh-i-Noor ou similaire avec cadre 40*80 cm ou équivalent

SALLE DE BAINS resp. SALLE DE DOUCHE (équipements suivant plan)

- 1 WC mural V&B Subway 2.0 sans bride avec bloc sanitaire intégré, abattant V&B SlimSeat à charnières QuickRelease et Soft Closing, plaque de déclenchement Geberit Sigma 20 à 2 poussoirs.
- 1 lavabo V&B Venticello 60 x 50 cm, mitigeur lavabo Grohe Essence New avec raccord d'eau chaude et froide, bonde push-open chromée
- Miroir Koh-i-Noor avec cadre 60*90 cm ou équivalent
- 1 baignoire (s'il y a lieu au plan) encastrée V&B Squaro Edge 12 180 x 80 cm, mitigeur bain/douche Grohe Essence New avec raccord d'eau chaude et froide, douche à main Grohe Euphoria 110 Champagne, support mural pour douchette Grohe Relaxa, flexible de douche Grohe Silverflex 150 cm

Variante à baignoire : douche à l'italienne carrelée

INSTALLATION ELECTRIQUE

L'installation sera conforme aux prescriptions du distributeur d'énergie électrique qui procédera à sa réception. A part les sous-sols et les caves privatives, les installations électriques seront encastrées. La puissance à desservir sera de 230 V en général, respectivement de 400 V pour la cuisinière électrique.

Chaque logement sera équipé d'une installation de la marque JUNG ou équivalent pour le pilotage du chauffage de sol.

Equipement de chaque pièce :

- hall d'entrée et couloir:
 - 1 vidéophone
 - 1 détecteur optique de fumée en version autonome (avec batterie)
 - 1 point lumineux au plafond commandé par deux interrupteurs (par 12,00 m2 de surface)
 - 1 prises simples 230 V (par 12,00 m2 de surface)
 - spots encastrés en fonction des faux-plafonds (si nécessaire pour la ventilation)
- living:
 - 2 points lumineux au plafond commandé par deux interrupteurs doubles
 - 4 prises simples 230 V
 - 2 prises doubles 230 V
 - 1 boîtes pour le raccordement de l'antenne collective (avec câblage)
 - 1 prises informatique double CAT 7
- cuisine:
 - 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur simple
 - 1 prises commandée simple 230 V commandé par un interrupteur
 - 3 prises doubles 230 V
 - 1 alimentation cuisinière 400 V 16 A
 - 1 prise simple 230V pour la hotte
 - 1 prise directe 230V 16A pour le four
 - 1 prise directe 230V 16A pour le lave-vaisselle
 - 1 prise directe 230V 16A pour le réfrigérateur
- chambre principale:
 - 1 détecteur optique de fumée en version autonome (avec batterie)
 - 1 points lumineux au plafond commandé par trois interrupteurs
 - 1 prises simple 230 V
 - 3 prises doubles 230 V
 - 1 boîte pour le raccordement de l'antenne collective (avec câblage)
 - 1 prise informatique double CAT 7
- chambres supplémentaires:
 - 1 détecteur optique de fumée en version autonome (avec batterie)
 - 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur simple
 - 1 prises simple 230 V
 - 2 prises doubles 230 V
 - 1 boîte pour le raccordement de l'antenne collective (avec câblage)
 - 1 prise informatique double CAT 7
- salle de bains ou salle de douche:
 - 1 point lumineux en applique et 1 point lumineux au plafond ou 4 points spots si nécessaire pour la ventilation. Les points lumineux seront commandés par un interrupteur double
 - 2 prises doubles 230 V
 - 1 mise à la terre baignoire/douche

- 1 alimentation directe 230V 16A pour le radiateur électrique décrit sous le chapitre 2.9.4.3
- Spots encastrés en fonction des faux-plafonds (si nécessaire pour la ventilation).
- WC séparé:
 - 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur simple
 - Spots encastrés en fonction des faux-plafonds (si nécessaire pour la ventilation).
- balcon/terrasse:
 - 1 point lumière mural par 15 mètres carrés de surface utile avec un maximum de 3 points lumineux au plafond ou en applique avec interrupteur simple. Pour garantir une apparence uniforme, les luminaires extérieurs sur les terrasses seront au choix du réalisateur.
- Cage d'escaliers (en cas de duplex) :
 - 1 point lumineux en applique commandé par deux interrupteurs
- Bureau privatif (s'il y a lieu) :
 - 1 détecteur optique de fumée en version autonome (avec batterie)
 - 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur simple
 - 1 prise simple 230 V
 - 2 prise triple 230 V
 - 1 boîte pour le raccordement de l'antenne collective (avec câblage)
 - 1 prise informatique double CAT 7
- Débarras / rangement (s'il y a lieu)
 - 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur simple
 - 1 prise double 230V

Répartiteur POST par appartement : compris

Stores électriques commandés individuellement par des interrupteurs standards, sans commande par station météo.

Thermostats analogiques pour le contrôle individuel du chauffage au sol de chaque pièce (≥ 6 m²).

MENUISERIE INTERIEURE

Les fenêtres et portes-fenêtres seront réalisées en PVC blanc (intérieur) avec habillage extérieur en aluminium suivant teinte au choix du réalisateur, à triple vitrage isolant. Châssis de marque SCHÜCO. Caractéristiques techniques du vitrage, valeur suivant faisabilités techniques. La quincaillerie et les ferrements seront adaptés et livrés par le même fournisseur. Pour les portes fenêtres, il s'agit de portes levantes et coulissantes.

Blocs de portes équipés d'hubriseries enrobantes en aggloméré de bois, ou équivalent. Les ouvrants seront composés d'un ventail à âme tubulaire haute densité et d'un cadre périphérique. Les serrures seront de type magnétique.

Toutes les portes intérieures des appartements ont une valeur d'achat de 1.000,00 €/pièce (hors TVA). Il s'agit de valeurs fournitures (ensemble porte et chambranle et quincaillerie) suivant les prix bruts officiels annoncés chez le fournisseur, la pose étant, dans tous les cas, comprise.

Caves : éléments de porte intérieure avec chambranle et contre-chambranle blanc, la feuille de porte et le chambranle sans coins arrondis. Poignées de marque Hoppe type F2 ou F3 ou similaire. Les portes auront en haut et en bas une ouverture de +- 10 cm permettant de mieux ventiler les locaux des caves. Le chambranle sera également placé à 10 cm du sol, de sorte que la plinthe en carrelage puisse passer en dessous de celle-ci.

STORES

Toutes les fenêtres de forme carrée ou rectangulaire seront munies de stores électriques à lamelles en aluminium de marque ROMA.

La commande des stores électriques se fera par des interrupteurs. Les stores ne permettent pas une occultation totale des locaux.

RACCORDEMENTS

Les raccordements à la canalisation, à l'eau et à l'électricité sont à charge du réalisateur. Les taxes de raccordement, les frais du répartiteur P&T et l'abonnement au téléphone et à l'antenne radio TV sont à charge de l'acquéreur.

IV. DISPOSITIONS FINALES

Tous compléments, modifications et ajouts au présent cahier des conditions générales devront se faire par écrit.

Les conventions et promesses verbales sont à considérer comme nulles.

Le présent cahier des conditions générales fait partie intégrante du contrat de vente.

Fait en autant d'exemplaires que de parties à, le

Le Réservataire :

Le Réservant :

BOURG S.A
