

# 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](mailto: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 ou en blocs/briques de ciment suivant les calculs statiques. Les planchers en béton des appartements et commerces seront recouverts d'une chape flottante.

### **REVETEMENTS DE SOLS**

Commerce : Béton brut

- cave et emplacements : revêtement en carrelage.
- aire de circulation au garage : chape industrielle

### **REVETEMENTS MURAUX ET PLAFONDS**

Béton brut

### **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.

Seule une amenée et un retour de chauffage seront livrés, la distribution se fera nécessairement par un système de chauffage au sol ou convecteur basse température. La distribution sera à la charge de l'acquéreur.

Un conduit d'air en pulsion et un en extraction sera amené à l'entrée de la gaine technique du commerce. Le traitement de l'air sera assuré par le groupe de ventilation décentralisée de l'immeuble.

### **INSTALLATIONS SANITAIRES**

Seule une amenée d'eau sera livrée, la distribution interne dans le local commercial sera à la charge de l'acquéreur. Le comptage de la consommation sera individuel par local.

### **INSTALLATION ELECTRIQUE**

Seule une amenée depuis le tableau principal jusqu'à un sous tableau sera livrée par commerce. La distribution interne sera à la charge de l'acquéreur.

- en fonction des faux-plafonds (si nécessaire pour la ventilation).

### **MENUISERIE**

Fenêtres et portes-fenêtres en aluminium (teinte au choix du réalisateur) à triple vitrage isolant, marque SCHÜCO type AWS 75 SI. Valeur k du vitrage entre 0,5 et 0,6 W/m<sup>2</sup>K.

Caves : porte coupe-feu et coupe-fumée laquée blanc suivant les prescriptions en vigueur avec serrure de sécurité à 3 points, un cylindre de sécurité avec 3 clés.

### **VOLETS ROULANTS**

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

La commande des stores électriques se fera par des interrupteurs muraux ou avec une centrale de régularisation domotique. 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 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 Réserveataire :

Le Réserveant :

BOURG S.A

---

---