BOURG S.A.
PROMOTIONS CLES EN MAIN

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

CAHIER DES CONDITIONS GENERALES

Résidence « **CASTOR & POLLUX** » à Bertrange

236 et 238, Rue de Luxembourg



GENERALITES

A) Réalisateur

BOURG S.A.
112, Boulevard Du Général Patton
L-2316 LUXEMBOURG

B) Architecte

Bureau d'architecture BFF Architecture

C) Entreprise générale

L'ensemble immobilier sera construit par une entreprise de construction générale Luxembourgeoise.

D) Situation de l'immeuble

Les immeubles seront construits sur un terrain sis à Bertrange, Rue de Luxembourg

E) Désignation cadastrale

Le précité terrain est inscrit au cadastre de la Commune de Bertrange section A de Bertrange, sous le numéro 1745/8182.

F) Description

L'ensemble immobilier comporte 5 niveaux dont 1 en sous-sol. Il dispose de 2 entrées, chacune donnant accès à l'un des 2 bâtiments distincts.

Il comportera comme parties privatives les locaux suivants :

En sous-sol :
18 emplacements de stationnement simples et 18 caves.

Hors sol :
18 appartements.

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, 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) <u>Assurances</u>

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, 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) <u>Paiement du prix de vente</u>

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 paiement, 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) <u>Choix des matériaux et fournitures</u>

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) <u>Travaux modificatifs</u>

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) <u>Modifications par le réalisateur</u>

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) <u>Nettoyage</u>

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) <u>Impôt foncier</u>

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

R) <u>Divers</u>

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 paiement, ni à des dommages-intérêts quelconques.

I. 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.
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.
Les murs de façade et les murs porteurs intérieurs de l'immeuble seront réalisés en blocs de béton, en blocs coffrants, en voiles de béton armé, en prémurs ou à l'aide d'éléments préfabriqués, selon les besoins techniques et les calculs statiques de l'ingénieur.
Isolation thermique par l'extérieur et isolation du plancher donnant sur le sous-sol selon, conformément aux calculs du CPE.
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 isolation thermo-acoustique suivant nécessités techniques.

TOITURES

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 ou autre. Une ligne de vie sera réalisée sur toutes les toitures hautes.

REVETEMENTS DE SOLS

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

Le revêtement de sol des couloirs et circulations en sous-sol sera 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 Scandatex ou Varioflies et peinture en latex ou bien crépissage dans une teinte claire, ou en béton vue lasuré, au choix du réalisateur.
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.

ASCENSEURS

Chaque immeuble sera doté d'un ascenseur électrique GT-OTIS, modèle GEN 2 Life, confort, ou similaire et équivalent, équipé d'un dispositif de communication d'urgence mains libres en cabine, de portes automatiques à ouverture latérale et d'un passage libre d'au moins 800 mm. Les portes seront en acier inoxydable. Finition de la cabine conforme à la règlementation PMR et avec miroir toute hauteur et sol identique au sol des halls.

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

MENUISERIES

Les entrées principales seront constituées de portes en aluminium.
Porte d'accès pour automobiles au parking collectif : porte sectionnelle munie d'un moteur avec commande à distance.

SERRURERIES

Garde-corps extérieurs en serrurerie thermolaquée, protections devant fenêtres en vitrage de sécurité, garde-corps intérieurs en serrurerie thermolaquée 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 réalisée avec un revêtement au choix du réalisateur, jusqu'à la porte d'entrée sectionnelle.

II. 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 seront recouverts d'une chape flottante.

REVETEMENTS DE SOLS

- terrasses	:	dalles sur plots au choix du réalisateur.
- cave et emplacements	:	revêtement en carrelage.
- aire de circulation au garage	:	béton lissé avec revêtement en résine époxy.

REVETEMENTS MURAUX ET PLAFONDS

Voir notice descriptive.

CHAUFFAGE ET VENTILATION

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire est assurée par une pompe à chaleur électrique Air/Eau, central commun, couplée à une installation solaire, conforme au CPE.

La ventilation sera assurée par des ventilations à double-flux individuelles. Elles seront implantées selon les dispositions techniques des différentes configurations (en principe dans le local technique ou WC de l'appartement).

INSTALLATIONS SANITAIRES

Voir notice descriptive.

INSTALLATION ELECTRIQUE

Voir notice descriptive.

MENUISERIES

Les fenêtres et portes-fenêtres au rez-de-chaussée et aux étages seront réalisées en Top Alu (extérieur), PVC blanc (intérieur) de marque Schüco ou équivalent, teinte au choix du réalisateur. Caractéristiques techniques du vitrage : triple vitrage valeur suivant faisabilité technique. 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.

VOLETS ROULANTS

Toutes les fenêtres de forme carrée ou rectangulaire seront munies de stores électriques à lamelles en aluminium de marque ROMA ou équivalents. La commande des stores électriques se fera par des interrupteurs muraux.

RACCORDEMENTS

Les frais de raccordement aux réseaux de canalisation, d'alimentation en eau et d'électricité sont à la charge du réalisateur. Les taxes, les frais de consommation liés à ces réseaux, ainsi que les frais d'abonnement aux services de téléphonie, de radio et de télévision, sont à la charge de l'acquéreur.

III. DISPOSITIONS FINALES

Tout complément, toute modification ou tout ajout au présent cahier des conditions générales devra faire l'objet d'un accord écrit entre les parties. Les conventions, engagements et promesses verbaux ne seront pas considérés comme valables. Le présent cahier des conditions générales fait partie intégrante du contrat de vente et en constitue une annexe contractuelle.

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

Le(s) client(s)

Le réalisateur
BOURG S.A.

_____ _____