BETRA S.à.r.l.
DESCRIPTIF DE BASE
CAHIER DE CHARGES

Immeuble résidentiel à 3 appartements

2, rue du moulin – KOPSTAL/BRIDEL

2.1. GENERALITES

Réalisateur	BETRA S.à.r.l., 50, rue des écoles – L4994 Schouweiler
Entreprise générale	L'immeuble résidentiel sera développé par BETRA S.à.r.l.. Les travaux en sous-traitance seront exclusivement confiés à des entreprises luxembourgeoises.
Situation de l'immeuble	L'immeuble sera construit sur un terrain sis à Kopstal, 2, rue du Moulin.
Désignation cadastrale	Le précite terrain est inscrit au cadastre de la commune de Kopstal, sous le numéro 486/1040 et 486/2, contenance cadastrale 5,45 ares.
Description	L'immeuble se compose chaque fois d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 2 étages. Il comportera comme parties privatives les locaux suivants : 3 caves avec parking(s) au sous-sol (5 unit.) 1 appartement au rez-de-chaussée 1 appartement à l'étage 1) 1 appartement à l'étage 2)
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.
Statut immobilier	L'immeuble sera placé sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis de sorte que le bâtiment 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 sous le titre 2.2. Le titre 2.3 renseigne sur les travaux et fournitures en relation avec les parties privatives.

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.

Gérance

BETRA S.à.r.l. assurera les fonctions de syndic provisoire jusqu'à l'assemblée générale constituante, où les copropriétaires pourront désigner comme syndic toute autre personne physique ou morale, à la majorité absolue.

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 du cabinet d'assurances AXA Assurances Luxembourg, une compagnie d'assurance agrée 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 l'occupation partielle, les primes échues seront à charge du réalisateur.

Paiement du prix de vente

Lors de la passation de l'acte notarié, l'acquéreur aura à payer la quote-part du prix du terrain et, le cas échéant, 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 sous le titre 2.4. Les frais de l'acte notaire seront à charge de l'acquéreur.

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.

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. Tous les changements devront être sollicités en temps utile.

Les frais supplémentaires résultant de ces changements seront à charge de l'acquéreur. Il réglera le prix y afférent directement à l'entreprise concernée. Si ces changements, faires sur demande de l'acquéreur, provoquent des fournitures ou travaux en moins, elles ne donneront lieu à aucune ristourne.

Modifications par le réalisateur

Jusqu'à l'achèvement de la construction, le réalisateur se réserve le droit d'apporter les modifications aux constructions projetées, qui s'imposent par le calcul statique de l'ingénieur statique, et qui ne présente pas de nuisance à l'occupation, 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.

Nettoyage

Les frais du gros nettoyage de chantier avant la réception par l'acquéreur seront a 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.

Impôt foncier

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

Divers

Le prix forfaitaire comprend les honoraires d'architectes, d'ingénieurs et celles du travailleur désigné pour la sécurité e 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, pour une tolérance maximale de+- 3%.

2.2 TRAVAUX ET FOURNITURES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES

GROS OEUVRE

1. Excavation : suivant les dimensions nécessaires, extraction de la roche si nécessaire et évacuation des déblais excédentaires à une décharge publique.
2. Fondations : Radier en B.A. suivant les calculs statiques. Une bande galvanisée pour la prise de terre est incorporée dans les fondations. Remblaie entre fondations et dalle de fond en concassé de haut fourneau compacte.
3. Murs de façade et murs porteurs à l'intérieur de l'immeuble en blocs de béton, en voile de béton armé ou en blocs coffrant suivant les calculs statiques.
4. Façade isolante de type thermique, avec un enduit minéral dune épaisseur adaptée suivant le calcul énergétique.
5. Les cloisons séparatives en blocs/briques de ciment.
6. Isolation des planchers suivant le principe des chapes flottantes (isol.phonique +chapes incl. chauffage du sol).

TOITURE

Forme de la toiture : toiture plate.

L'eau de pluie sera évacué par des descentes inst. sur la façade, respectivement dans les gaines techniques, si nécessaire.

Réalisation d`une dalle en béton armé suivant calcul statique. Isolation thermique suivant les calculs du C.P.E., membrane d'étanchéité soudée, protection mécanique, gravier de lestage, tablettes en alu ou zinc (suivant le choix du constructeur).

REVETEMENTS DE SOLS

Halls d'entrée et escalier : granit ou carrelage au choix du réalisateur.

REVETEMENTS MURAUX ET PLAFONDS

Hall d'entrée, escalier vers les étages et couloirs : les murs seront enduits de plâtre et la peinture au choix de l'architecte et du réalisateur ; les plafonds seront enduits de plâtre et peints en couleur « latex ».

INSTALLATIONS SANITAIRES

Conformes aux prescriptions du distributeur. Evacuations intérieures des eaux pluviales et eaux usées en tuyaux de HDPE ou équivalent. Les tuyaux de ventilation en PVC Rothstrich ou équivalent.

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 particulier.

ASCENSEUR

Installation d'un ascenseur électrique avec finition luxueuse (pour 6 personnes) avec porte automatique à ouverture latérale. La porte sera en acier inoxydable. Il desservira tous les niveaux, une attention particulière sera apportée à une marche silencieuse. L'équipement intérieur (miroir, éclairage, revêtement du sol) sera défini par le réalisateur. L'installation sera conforme aux

prescriptions, légales en vigueur. Un organisme agrée au Grand-Duché du Luxembourg procédera à la réception de l'ascenseur.

MENUISERIE

L'entrée principale sera constituée d'un sas muni d'une porte en aluminium (teinte au choix du réalisateur).

SERRURERIE

Les garde-corps extérieurs ainsi que les grilles de protection des baies seront en inox ou une combination inox verre suivant le choix du réalisateur.

Une boite aux lettres par appartement est installée à l'extérieur du bâtiment.

ALENTOURS

Accès extérieur au parking en pavés béton. Le chemin d'accès vers l'entrée principale idem en pavé (au choix du réalisateur).

Toute la surface non construite, à l'exception de la voirie et des chemins d'accès : terre arable avec gazon.

2.3 TRAVAUX ET FOURNITURES CONCERNANT LES PARTIES PRIVATIVES

GROS ŒUVRE

L'ossature portante intérieure du bâtiment en blocs creux de béton, briques de laitier ou béton armé, elle comprendra : les fondations, les piliers, les poutres et les linteaux, les dalles, les escaliers, les voiles des cages d'escaliers et les maçonneries diverses.

Les fondations seront calculées et exécutées suivant la nature du sol. L'ossature, les piliers, les poutres, les voiles et les dalles seront déterminés suivant les calculs statiques.

Dans les caves, les séparations seront exécutées en blocs de béton. La maçonnerie extérieure sera en blocs creux de béton (suivant plans) pour tous les étages.

Le parachèvement du gros œuvre : sur les parties des murs enterrées, il y aura une isolation contre l'humidité par une membrane soudée à la flamme, les cloisons des appartements seront en blocs creux de béton, l'enduit sur les cloisons des appartements sera en enduit de plâtre, de même pour les plafonds en béton armé.

REVETEMENTS DE SOLS

-Halls, vestiaires et salons :

Revêtements en carrelage ou équivalent à concurrence de 75,-- €/m2 de matériel TVA 17% incluse.
Le carrelage sera choisi par le client.

- Cuisines, salle d'eau et WC :

Un carrelage ou équivalent à concurrence de 75,-- €/m2 de matériel TVA 17% incluse. Le revêtement du balcon sera choisi par l'architecte.

- Chambres à coucher :

Un carrelage ou équivalent à concurrence de 75,-- €/m2 de matériel TVA 17% incluse ou un laminât/parquet à concurrence de 90,-- €/M2 TVA 17% incluse, incluant la fourniture et la pose.

- Tablettes de fenêtres intérieures :

En marbre ou en granit avec une épaisseur de 2cm : au choix du client dans la gamme offerte par le réalisateur.

N.B. Pour le cas ou le client se déciderait, pour un autre revêtement à l'intérieur de son appartement (en tout ou en partie, p.ex. en parquet, lino, granit,) ou une autre façon de pose (p.ex. diagonale ou bien un grand format), un décompte en plus ou en moins sera fait en fonction du choix précis du client, ceci sur base d`une offre séparée.

Sur les balcons, les terrasses, la cave et le parking, le revêtement sera en dalles céramiques posées

sur plots (au choix du réalisateur).

REVETEMENTS MURAUX ET PLAFONDS

A l'exception des sous-sols, un enduit de plâtre lisse, angles vifs entre les murs et les plafonds un enduit au mortier de ciment sur les murs carrelés de la salle de bains.

Salle de bains et salle de douche : carrelage sur toute la hauteur des murs à concurrence de 75,--€/m2 de matériel TVA 17% incluse.

Les murs du WC sur une hauteur de 1,60m à concurrence de 75,-- €/m2 de matériel TVA 17% incluse.

PLINTHE

Des plinthes en carrelage/laminât sont prévus dans toutes les pièces habitables à l'exception des salles d'eau et du WC avec un prix de 14,-- €/ml TVA 17% incluse.

PEINTURE

-Halls, chambres à coucher, dégagements et livings :

Murs : papiers peints en fibres de verre ou similaire avec deux couches de « Latex » couleur suivant le choix du client.

Plafonds : peinture de base et deux couches de « Latex ».

Cuisine, WC et bains :

Mur de la cuisine : fibre de verre avec deux couches de laque satiné.

Plafonds : peinture de base et deux couches de laque satiné.

Caves, garages, buanderie,… :

Peinture de base et deux couches de latex sur les murs.

CHAUFFAGE ET VENTILATION

Le bâtiment sera desservi par une chaudière centrale au gaz (à condensation) incl. pompes de circulation, purgeur automatique, soupage de surpression, vase d'expansion, manomètre etc.

Tuyauterie principale en acier et distribution sur le collecteur du chauffage central en tuyaux polymère « REHAU » ou similaire. Tuyaux du chauffage au sol : idem

Boiler pour eau chaude de +/- 200 litres alimenté par la chaudière au gaz

La ventilation des appartements se fera par une ventilation mécanique à double flux avec récupération de chaleur.

La ventilation mécanique doit fonctionner tout le temps, et garantie l'échange de l`air usé dans les pièces habitables (salon, cuisine, chambre à coucher, …) et surtout dans les pièces humides (salle de bains, cuisine, …). L'air retournant dans la circulation passera dans un filtre, peut y être réchauffé, avant d'être ramené dans les pièces habitables. Elle sera silencieuse et ne causera pas d'odeur.

INSTALLATIONS SANITAIRES

L'équipement sanitaire sera de couleur blanche, et le nombre d'appareils sanitaires est défini dans le plan d'architecte. Les clients ont la possibilité de faire eux-mêmes le choix des appareils sanitaires, de la couleur, et des accessoires.

Dans les appartements, l'eau chaude sera distribuée sur les appareils suivants : éviers, lavabos, baignoires et douches.

VALEUR DACHAT DES APPAREILS SANITAIRES (accessoires standard incus) :

-baignoire :	890,00 € (TTC 17%),
-lavabo :	710,00 € (TTC 17%),
-WC :	760,00 € (TTC 17%),
-bac de douche :	850,00 € (TTC 17 %),
-lave-mains :	360,00 € (TTC 17%),

Dans les cuisines : branchements en attente pour le lave-vaisselle (eau froide et évacuation) et l`évier (eau froide, chaude et évacuation). Dans la buanderie commune : un branchement en attente pour la machine à laver (eau froide et une évacuation).

INSTALLATION ELECTRIQUE

L'installation sera conforme aux prescriptions du distributeur qui procédera à sa réception. A part dans les caves privatives, les installations électriques seront encastrées. La puissance à desservir sera de 220 V en général, respectivement de 380 V pour la cuisinière électrique.

Equipement de chaque pièce :

- Hall d'entrée et couloir :
  - 1 sonnerie avec vidéophone,
  - 3 lumières au plafond avec interrupteur va et vient,
  - 1 prise simple 230 V.
  - 1 prise pour raccordement de téléphone, sans câblage.

- Living : - 1 allumage série pour 2 lumières au plafond,
  - 6 prises simples 230 V,
  - 1 prise pour raccordement de l'antenne collective, sans câblage.

  1 allumage pour lumière sur balcon/terrasse

- Cuisine : - 1 allumage simple pur lumière au plafond,
  - 6 prises 230 V pur hotte aspirante,
  - 1 prise pour cuisinière et four électrique de 380 V
  - 1 prise 230 V pour congélateur,
  - 1 prise 230 V pour lessiveuse.

- Chambre principale (1) : - 1 allumage à 2 directions pur plafond,
  - 6 prises simples 230 V,
  - 1 prise pour raccordement de l'antenne collective, sans câblage,
  - 1 boite pour le raccordement du téléphone, sans câblage.

- Chambre enfant: - 1 allumage simple pour plafonnier dans le dressing

  1 allumage à 2 directions au plafond,
  - 5 prises simples 230 V,
  - 1 prise pour raccordement de l'antenne collective sans câblage

  - 1 boite pour le raccordement du téléphone, sans câblage.

  1 allumage mural pour salle de douche
  1 mise à terre pour bac de douche
  1 prise simple 230 V

- Salle de bains/ch. à coucher princip: - 1 allumage simple au plafond,
  - 1 allumage pour 2 appliques,
  - 1 prise simple 230 V
  - 1 mise à terre du bac de douche.

- WC séparé : - 1 allumage simple pour plafond.

- Balcon/terrasse : - 1 allumage simple pour lumière (si existant),

- Débarras/cave : - 1 prise simple 230 V

  - 1 allumage simple plafonnier

- Garage : - 1 va et vient pour plafonnier (TL 2 pc)

MENUISERIE EXTERIEURE

Fenêtres et portes-fenêtres des appartements en PVC (couleur au choix du réalisateur) à triple vitrage isolant (épaisseur du châssis de +/- 90mm, raccordement de la façade de +/- 5cm sur cadre). La valeur k du vitrage est de 0,7 et les seuls de fenêtres sont en alu avec relevées arrière et latérales.

Fourniture et montage de caissons de volets roulants en matériel isolant installés sur le châssis de fenêtre avec ouverture de révision à l'extérieur (pas de pont thermique).

VOLETS ROULANTS

Toutes les fenêtres de forme carrée ou rectangulaire de la façade postérieure seront munies de volets roulants en PVC (teinte au choix du réalisateur), équipées de moteurs électriques.

MENUSIERIE INTERIEURE

Les portes intérieures des appartements seront en bois plaqué (stratifié), chêne nature, hêtre, macoré ou équivalent avec serrure normale. La valeur fourniture (ensemble porte, chambranle et quincaillerie) et pose, suivant les prix bruts officiels annoncés chez le fournisseur, est de 450,00 €/pièce (TTC 17%).

Les portes palières des appartements avec battées silencieuses seront en bois naturel plaqué (macoré, chêne nature, hêtre ou équivalent au choix du réalisateur) et posées dans les chambranles du même matériel. Elles seront munies d'une serrure de sécurité à fermeture sur 3 points (T30 et ET1 avec fermeture 3 points).

Pour les caves une porte avec chambranle et contre-chambranle suivant le choix du réalisateur.

RACCORDEMENTS

Les raccordements à la canalisation, à l`eau, à l'électricité et à la PT/TV sont à charge du réalisateur. Les taxes de raccordement et abonnement au téléphone et à l'antenne radio TV sont à charge de l'acquéreur.

2.4 PLAN DE PAYEMENT

L'acquéreur déclare expressément accepter le plan de paiement ci-contre et d'effectuer le paiement des factures y relatives ainsi que les adaptations indiciaires éventuelles dans un délai de 15 jours, faute de quoi le réalisateur sera en droit de mettre en compte des intérêts de retard.

Lors de la signature du présent cahier des charges qui vaut réservation définitive, le réalisateur remplira ensemble avec l'acquéreur les formulaires de demande du taux réduit de la TVA et les fera parvenir à l'Administration de I `Enregistrement et des Domaines. Faute d'acceptation du dossier par I 'Administration, le vendeur se verra forcé de facturer les travaux au taux légal de 17 % de TVA.

Tranches payables suivant l'avancement de la construction	Tranche en %	Total en %
À l'acte notarié, la quote-part du terrain		
Installation du chantier et travaux d'excavation/ démolition	**10**	**10**
Lors du bétonnage des fondations	**8**	**18**
Lors du bétonnage de la dalle sur sous-sol	**8**	**26**
Lors de la pose de la dalle en béton rez-de-chaussée	**8**	**34**
Lors de la pose de la dalle en béton sur étage 1)	**8**	**42**
Lors de la pose de la dalle en béton sur étage 2)	**8**	**50**
Lors des travaux de la toiture	**6**	**56**
Lors de la pose des fenêtres	**8**	**64**
Lors des travaux d'installation chauffage/sanitaire	**7**	**71**
Lors des travaux d'installation électrique/ventilation	**5**	**76**
Lors des travaux de plafonnage/plâtrage	**4**	**80**
Lors des travaux de chapes	**4**	**84**
Lors de la pose des revêtements de sols/carrelages	**8**	**92**
Lors de la pose des portes intérieures	**3**	**95**
À la remise des clefs	**5**	**100**

2.5 DISPOSITIONS FINALES

Une réception provisoire des lieux sera fera un mois avant la remise des clés définitives.

La réception finale se fera lors de la remise des clés, avec l'obligation pour l'acquéreur de la garantie d'achèvement originale et la preuve de paiement du solde 5%.

Tous compléments, modifications et ajoutes 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 **- titres 2.1 à 2.5** – fait partie intégrante du contrat de vente.

Fait en autant d'exemplaires que de parties à Luxembourg, le 06.04.2021

Le Vendeur L’acquéreur