

STUGALUX INVEST S.A.

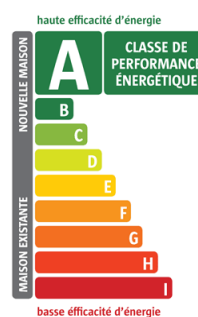
96, rue du Kiem  
L-8030 Strassen  
Tél. : 45 48 48 – 1  
Fax : 45 39 90



*Résidence NICOLE*  
*82, rue de Luxembourg à Bridel*



**CAHIER DES CONDITIONS GENERALES**  
**APPARTEMENTS**



## I) GENERALITES

- A) Réalisateur** STUGALUX INVEST S.A., 96, rue du Kiem, L-8030 STRASSEN
- B) Architecte** Bureau d 'architecture Paul GZELLA
- C) Entreprise générale** L'ensemble immobilier sera construit par l'entreprise STUGALUX CONSTRUCTION S.A., avec siège social à L-8030 Strassen, 96, rue du Kiem. 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 Bridel, 82, rue de Luxembourg.
- E) Désignation cadastrale** Le précité terrain est inscrit au cadastre de la commune de Kopstal, section B de Bridel, sous le numéro 128/1546.
- F) Description** La résidence comporte 7 niveaux dont deux en sous-sol.
- Elle comportera comme parties privatives les locaux suivants :
- En sous-sol :
- 46 emplacements de stationnement et 22 caves.
- Hors sol :
- 20 appartements et 2 locaux commerciaux ainsi que 8 emplacements de stationnement extérieurs.
- 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 STUGALUX, 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) Paiement 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 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) 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 à l'entreprise générale.

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 paiement, ni à des dommages-intérêts quelconques.

## **II) 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.
2. 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.
3. 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 suivant les calculs statiques.
4. Isolation thermique réalisée en panneaux isolants en PU de marque LINITHERM ou équivalent pour toute la façade en pierre naturelle.
5. Cloisons séparatives en blocs/briques de ciment.
6. Isolation des planchers avec une préchape en mousse expansive et/ou isolation thermo-acoustique Fonostop suivant nécessités techniques.

### **TOITURE**

#### Toiture Plate

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 zinc quartzite ou en aluminium laqué, sinon avec des profils adaptés ou avec un profil de rive, suivant aspect architectural. Une ligne de vie sera réalisée sur la toiture.

L'eau de pluie sera évacuée vers la canalisation enterrée par des descentes isolées thermiquement.

### **REVETEMENTS DE SOLS**

Hall d'entrée et escalier intérieur : pierre naturelle au choix du réalisateur.  
Coulis et circulations en sous-sol 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 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 escalier vers les 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.

### **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**

La résidence sera dotée de deux ascenseurs électriques GT-OTIS, modèle GeN2 Life, confort, cabine design Optima pour 6 personnes, téléphone discriminatoire « mains libres » en cabine, portes automatiques à ouverture latérale, passage libre au moins 800 mm. Les portes seront en acier inoxydable.

Un monte-charge pour les poubelles sera installé dans le local poubelles.

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

### **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**

Les garde-corps extérieurs et protection devant fenêtres seront en vitrage de sécurité respectivement en inox pour l'escalier intérieur. Séparation des balcons moyennant des bacs avec des plantes au choix du réalisateur.

Une boîte aux lettres par appartement.

### **ALENTOURS**

Rampe d'accès extérieure au parking sera réalisée en granit au choix du réalisateur et sera dotée d'un chauffage électrique. Chemins d'accès vers l'entrée principale en revêtement en pierre naturelle au choix du réalisateur.

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

### **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 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 €/m<sup>2</sup> hors TVA (= prix brut officiel annoncé chez le fournisseur). Pose rectangulaire. Format maximum 45/45. La fourniture et la pose des plinthes adaptées au revêtement de sol de base sont comprises dans le prix.

N.B. Pour le cas où le client se déciderait, 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 en format supérieur à 45/45, un décompte en plus ou en moins sera fait en fonction du choix précis du client), ceci sur base d'une offre séparée.

- |                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| - terrasses            | : | - Pose sur plots, pierre naturelle au choix du réalisateur. |
| - cave et emplacements | : | - revêtement en carrelage.                                  |
| - aire de circulation  | : | - 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, resp. salle de douche, resp. WC séparé : carrelage sur toute la hauteur des murs d'une valeur d'achat hors pose auprès du fournisseur de 70,00 €/m<sup>2</sup> hors TVA (= prix brut officiel annoncé chez le fournisseur).

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.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 décentralisée (par appartement) 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 (sauf paroi de douche pour la douche à l'italienne) 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 blanc /chromé brillant
- 1 porte papier Keuco Plan chromé
- 1 croche porte gant Keuco Plan chromé
- 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 avec cadre 40\*80 cm

### 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 blanc /chromé brillant
- 1 porte papier Keuco Plan chromé
- 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 et armoire de rangement en dessous de l'évier, finition selon choix du réalisateur.
- 1 porte- serviettes Keuco Plan chromé
- 1 miroir Koh-i-Noor avec cadre 60\*90 cm
- 1 baignoire 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**

Douche à l'italienne carrelée avec paroi de douche en verre de dimension 200x120 cm, d'une valeur de 2.000€.

## **INSTALLATION ELECTRIQUE**

L'installation sera conforme aux prescriptions du distributeur qui procédera à sa réception. A part aux sous-sols et dans 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 domotique avec écran de la marque JUNG, type Smart Control 10 (format 16:9) pour le pilotage du chauffage de sol, de l'éclairage et des stores. (KNX)

### 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 boîte pour le raccordement de l'antenne collective (avec câblage),
  - 1 prise informatique double CAT 6
- cuisine:
  - 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur simple,
  - 1 prises commandée simple 230 V commandé par un interrupteur,
  - 1 prise simple 230 V
  - 2 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 point lumineux au plafond commandé par trois interrupteurs
  - 1 prise simple 230 V
  - 3 prises doubles 230 V
  - 1 boîte pour le raccordement de l'antenne collective (avec câblage)
  - 1 prise informatique double CAT 6
- chambres supplémentaires:
  - 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 prises doubles 230 V
  - 1 boîte pour le raccordement de l'antenne collective (avec câblage)
  - 1 prise informatique double CAT 6
- salle de bains ou salle de douche:
  - 1 point lumineux en applique et 1 point lumineux au plafond  
Les deux points lumineux seront commandés par un interrupteur double
  - 2 prises simples 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 lumineux par 15 mètres carrés de surface utile avec un maximum de 3 points lumineux au plafond ou en applique commandé par un interrupteur simple avec témoin.  
Luminaires au choix du réalisateur.
- Cage d'escaliers (en cas de duplex) :
  - 1 point lumineux en applique commandé par deux interrupteurs

- Bureau (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
  - 1 prise triple 230 V
  - 1 boîte pour le raccordement de l'antenne collective (avec câblage)
  - 1 prise informatique double CAT 6
  
- Débarras / rangement (s'il y a lieu)
  - 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur simple
  - 1 prise simple 230V

Répartiteur P & T par appartement : - compris

Volets ou stores électriques commandés individuellement par des interrupteurs standards, sans fonction centralisé, et sans commande par station météo.

Thermostats analogiques pour le contrôle individuel du chauffage au sol de chaque pièce.

Pour les salles de bains et les WC sans fenêtres : branchement à la ventilation mécanique de l'appartement.

### **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 de type SI 82+. Caractéristiques techniques du vitrage : valeur k entre 0,5 et 0,6 W/m<sup>2</sup>K. La quincaillerie et les ferrements seront adaptés et livrés par le même fournisseur.

Les valeurs (hors TVA) suivantes ont été prises en compte pour le calcul du prix de l'immeuble. 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 compris.

Portes à raison de 600,00 €/pièce.

Portes palières au choix du réalisateur. Il s'agit de portes coupe-feu et coupe-fumée.

Caves : éléments de porte intérieure avec chambranle et contre-chambranle en décor hêtre ou frêne blanc (imitation bois), 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.

### **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, 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 Réserveataire :

Le Réserveant :

STUGALUX INVEST S.A.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_