

RÉSIDENCE GOLDKNAPP ERPELDANGE-SUR-SÛRE

DESCRIPTION DU PROJET

La résidence « Goldknapp » est une résidence au cœur de la Nordstad à Erpeldange-sur-Sûre qui abrite 28 appartements de haut standing dont 3 appartements pour personnes à mobilité réduite. Elle est proche de toutes commodités. La proximité des crèches, des écoles et d'une maison relais facilite le quotidien. Un supermarché et des arrêts de bus sont accessible à pied.

La résidence a été conçue pour vous garantir un confort optimal et des espaces de vie de qualité : chauffage par le sol, triple vitrage, raffstores, ventilations mécaniques individuelles, revêtements et finitions de qualité, terrasses et balcons, cahier des charges de haut standing.

L'accès plain-pied et l'ascenseur permettent l'accès facile des personnes à mobilité réduite. L'architecture sobre et à la fois contemporaine offre des prestations optimales.

La construction, la conception architecturale, le choix des matériaux, la finition de qualité, l'isolation thermique, acoustique et l'utilisation rationnelle de l'énergie garantissent à l'investisseur une stabilité assurée du capital engagé et un rendement certain.



**HIER BAUT
SOLID**

ERPELDANGE
RESIDENZ GOLDKNAPP

- 1 Residenz Goldknapp
- 2 Gemeinde
- 3 Grundschule & Maison Relais
- 4 Supermarkt
- 5 Sportkomplex

28 WOHNUNGEN

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX ET FOURNITURES

1 Préliminaire

Le but de la présente notice descriptive, prévue à l'article 1605-1 du Code Civil, et formant un ensemble avec le contrat de vente respectivement de construction ainsi qu'avec les plans de construction annexes à l'acte de vente, est de décrire l'exécution et la finition du local vendu et de l'immeuble dans lequel il se trouve. Elle a été établie conformément au règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant son contenu.

1.1 Généralités

Les travaux et fournitures ont trait à deux parties distinctes de l'immeuble à construire, c-à-d. :

- aux parties communes
- aux parties privatives

Les parties communes appartiennent nécessairement à tous les copropriétaires pour une fonction indivise et sont délimitées des parties privatives suivant les plans de construction et les plans du cadastre vertical. Les piliers, poutres, gaines et cheminées à l'intérieur des parties privatives (appartements, studios, caves, etc.) sont à considérer comme parties communes et pourront subir des modifications (dimensions, emplacement, etc.) suivant les impératifs et nécessités découlant des études statiques et techniques à réaliser. Ces modifications éventuelles ne peuvent donner lieu à des réclamations de la part de l'acquéreur.

Durant les travaux de construction, seul le Maître de l'ouvrage pourra apporter des changements aux parties communes, s'il le juge nécessaire, dans l'intérêt général de l'immeuble. Aucun changement aux parties communes ne peut être envisagé par l'acquéreur d'une partie privative.

Si pour des raisons techniques (statiques) le promoteur était amené ultérieurement à poser dans l'une ou l'autre pièce un ou plusieurs poteaux, éléments porteurs, non prévus sur les plans actuels, cette mise en place devrait être acceptée par les acquéreurs sans droit à des indemnités ou compensations malgré le fait que ces éléments porteurs n'étaient pas prévus sur les plans initiaux.

Les parties privatives seront la propriété exclusive des propriétaires du sol qui auront la possibilité, avec l'accord écrit du promoteur, de changer les parois intérieures selon leur goût, mais dans la mesure où ils n'affectent ni la conception portante, ni les gaines et cheminées. Les coûts relatifs aux études de modification à réaliser par l'architecte et/ou respectivement par l'ingénieur, tout comme les frais (des entreprises concernées) résultant des modifications demandées sont entièrement à charge du propriétaire du lot privatif.

L'acte notarié définira les parties privatives et les millièmes que la partie acquéreuse recevra dans les parties communes, plus amplement spécifiés dans le règlement de copropriété.

Les acquéreurs seront convoqués en temps utile par le promoteur pour déterminer de commun accord les agencements et équipements prévus dans la description spécifique qui suit, comme p. ex. :

- le type et la couleur des appareils sanitaires et accessoires
- les emplacements des prises et points électriques
- les emplacements pour le téléphone et l'antenne
- les revêtements de sols et les revêtements muraux
- le type des menuiseries intérieures (portes).

Durant la période de construction, la partie acquéreuse ne pourra faire aucun changement supplémentaire dans l'exécution des parties privatives sans l'accord écrit préalable du promoteur.

Toutes les conventions et promesses orales sont à considérer comme nulles et non avenues, si elles ne sont pas confirmées par écrit par le promoteur. Ceci vaut également pour des installations supplémentaires (p.ex. installation alarme) exécutées, le cas échéant, par des corps de métier étrangers non mandatés par le promoteur.

Les demandes pour des changements, modifications respectivement pour des travaux supplémentaires doivent être introduites par la partie acquéreuse à temps, afin que les travaux en cours ne soient pas retardés (pour le cas où l'exécution des travaux demandés serait autorisée par le promoteur). L'acquéreur supportera, à part entière, tous les frais engagés. Et outre des matériaux, seront à charge entière de la partie acquéreuse les frais d'architectes et d'ingénieur conseil pour l'établissement de nouveaux plans, devis, métrés et décomptes, tout comme les frais résultants d'éventuelles diminutions de quantités. En cas de retard de commandes par la partie acheteuse ou retard des réceptions, la partie acquéreuse supportera aussi à part entière les frais supplémentaires de la garantie bancaire. Des moins-values sollicitées par l'acquéreur au présent cahier des charges ne seront pas remboursées.

Tous travaux et fournitures supplémentaires, respectivement tous frais supplémentaires résultant de transformations et/ou modifications commandées, seront facturés directement soit par les firmes concernées soit par le promoteur à la partie acquéreuse et ceci avant, l'exécution des travaux.

La description et la configuration des lots sont faites sous réserve expresse que les autorités compétentes ne demandent pas de changements aux autorisations actuellement octroyées.

Tous appareils ou meubles (p.ex. armoires, vestiaires, cuisines etc.) éventuellement indiqués dans les plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont pas compris dans les prix, sauf ceux figurant explicitement dans la présente notice descriptive en annexe.

Au cas où des raisons commerciales ou techniques imposeraient un aménagement plus fonctionnel ou plus approprié d'un ou de plusieurs lots non encore vendus, le promoteur se réserve le droit de procéder aux modifications nécessaires. Ceci sans engagement quant à la destination qui serait réservée ultérieurement aux lots réaménagés et sous condition que la conception générale de l'ouvrage ne soit pas affectée par ces modifications.

Durant l'exécution du chantier, les visites des propriétaires sur le chantier doivent être accompagnées par un responsable de la société SOLID S.A. et ceci pour des raisons évidentes de sécurité et d'assurance. Rendez-vous et visite peuvent être organisés sans aucun problème dans le respect des jours et heures normaux de travail.

2 CHARGES ET OBLIGATIONS

2.1 Charges du promoteur

- Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement ;
- les frais de la garantie bancaire d'achèvement et de remboursement pour la période de construction prévue ;
- les frais de l'assurance TRC ;
- les taxes des autorisations de bâtir ;
- les frais de raccordement du bâtiment (eau, canalisations, électricité) ;
- les frais du nettoyage final avant la réception (le nettoyage final soigné des parties privatives incombe à chaque propriétaire);
- les frais non repris ci-dessus seront automatiquement à charge de l'acquéreur ou de la copropriété.

2.2 Charges des acquéreurs

- l'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié ;
- les frais de taxe communale à partir du jour de l'acte notarié (cela fera l'objet d'une facture séparée);
- les frais d'installation et de raccordement des compteurs individuels privatifs (eau, électricité, chauffage);
- les frais du raccordement privatif à l'antenne collective (obligatoire) ;
- les frais du raccordement privatif au réseau des P&T (obligatoire);
- les frais de combustible (gaz ou mazout) pour le chauffage de l'immeuble pendant la période de construction;
- les frais d'énergie pour l'électricité et le chauffage de l'immeuble pendant la période de construction répartis au prorata des millièmes (cela fera l'objet d'une facture séparée);
- au cas où l'acquéreur veut faire des modifications supplémentaires à la visite proposée, l'architecte est libre de facturer ces heures directement à l'acquéreur (taux horaire OAI)

2.3 Modifications entraînant des frais supplémentaires / plus-value

Chaque acquéreur peut choisir pour son lot privatif d'autres matériaux de finition en remplacement de ceux prévus dans la présente notice descriptive et apporter des changements à l'intérieur de son appartement dans les limites des possibilités techniques et sous réserve que ces changements n'affectent en rien la structure portante et l'aspect extérieur du bâtiment. Ces matériaux doivent toutefois faire partie d'une collection proposée par le fournisseur du promoteur.

Toute installation de marquise / parabole / panneau / etc. sur la façade nécessite l'accord écrit de l'architecte ou du promoteur.

Dans tous les cas, chaque acquéreur d'un lot privatif désirant procéder à des modifications, devra en avertir par écrit le promoteur et devra obtenir l'accord écrit préalable de ce dernier. L'entreprise générale ou le promoteur dressera un devis des travaux des modifications à exécuter. Les travaux ne pourront être exécutés qu'à partir du moment où ce devis aura été signé « bon pour accord » par l'acquéreur ayant demandé les modifications.

L'acquéreur doit supporter tous les frais supplémentaires qui découleraient de ces changements y compris les frais d'étude à réaliser par l'architecte et éventuellement par les ingénieurs « techniques ou statiques ». Il en réglera les montants directement aux intervenants et aux entreprises concernées. **Aucune réception, respectivement remise des clefs, ne pourra avoir lieu avant le paiement par l'acquéreur de tous les frais y compris les frais supplémentaires pour les modifications demandées par ses soins.**

Afin que l'exécution des travaux, respectivement le timing des travaux établi par l'entreprise générale ne soit pas perturbée ou retardée, toute demande de changement doit être présentée par écrit en temps utile et l'accord de l'acquéreur devra intervenir dans les délais fixés à ce moment par l'architecte ou par le promoteur, étant donné que les travaux ne seront exécutés qu'à partir du moment où l'acquéreur aura signé le devis « bon pour accord ». Pour tous travaux de modifications commandés par l'acquéreur, le promoteur ne pourra en aucun cas être rendu responsable des retards éventuels dans la finition de l'appartement.

Tous les travaux supplémentaires ou de modifications exécutées avant la réception de l'appartement/studio etc. doivent obligatoirement être exécutés par les firmes et corps de métier contractés par le promoteur.

L'acquéreur s'engage à attendre la prononciation du constat d'achèvement et la remise des clefs définitive avant exécution de toute installation complémentaire par des corps de métiers et artisans étrangers à ceux mandatés ou contractés par le promoteur (p. ex. installation cuisine, placards, etc.).

Il a été convenu, dès à présent, que le non-respect de cette clause libère le promoteur et l'architecte/ingénieur de sa responsabilité pour les dégâts causés à des tiers par l'acquéreur. Au cas où des travaux seraient exécutés sans autorisation au nom et pour compte de l'acquéreur par des firmes non mandatées ou non contractées par le promoteur et ce avant, la réception de l'appartement/studio etc. l'acquéreur décharge expressément le promoteur et l'architecte/ingénieur de toutes garanties quelconques relatives à tous les travaux exécutés.

2.4 Modifications entraînant des moins-values ou ristournes

Toutes modifications apportées aux parties privatives sur l'initiative des acquéreurs, entraînant ou provoquant des moins-values sur fournitures et travaux, ne peuvent en aucun cas donner lieu à des ristournes de la part du promoteur, sauf décompte accepté entre parties.

3 MODALITÉS DE VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA) ET CONDITIONS DE PAIEMENT, DESCRIPTIVE DES TRAVAUX ET FOURNITURES

3.1 Tranches de paiement

La quote-part terrain ainsi que les tranches relatives aux travaux qui seraient d'ores et déjà réalisés au moment de la signature de l'acte authentique seront payables le jour de l'acte authentique.

En ce qui concerne les constructions restant à réaliser au-delà de la date de l'acte authentique, elles seront facturées suivant les tranches reprises ci-dessous (calculées en pourcentage du prix des constructions) à savoir :

- 7% lors de la réalisation des travaux de terrassement.
- 8 % lors de la réalisation des travaux de fondation/dalle de sol.
- 15 % lors de la réalisation des travaux de la dalle couvrant le sous-sol -1.
- 5 % lors de la réalisation des travaux de la dalle couvrant le rez-de-chaussée.
- 5 % lors de la réalisation des travaux de la dalle couvrant le premier étage.
- 5 % lors de la réalisation des travaux de la dalle couvrant le second étage.
- 15 % lors de la réalisation des travaux de couverture et d'étanchéité.
- 10 % lors de la réalisation des travaux de pose de la menuiserie extérieure.
- 15 % lors de la réalisation des travaux d'installations techniques.
- 10 % lors de la réalisation des travaux de carrelage.
- 5 % lors de la remise des clés.

3.2 Garantie bancaire d'achèvement

La garantie bancaire d'achèvement et de remboursement (d'une banque connue sur le marché bancaire luxembourgeois) sera fournie par le promoteur en conformité de l'article 1601-5 sub. f du Code Civil.

3.3 Acte notarié

A l'acte notarié, les acquéreurs payeront le prix de leur quote-part de terrain et les frais d'architectes de 7% du prix de la construction (ainsi que, le cas échéant, le prix de la construction déjà réalisée), la TVA sur cette partie sera celle en application au moment de la signature de l'acte. Les frais de l'acte notarié sont toujours à charge de l'acquéreur.

3.4 Réception

La réception et la constatation de l'achèvement de la partie privative auront lieu sur invitation du promoteur. Elles seront fixées au moyen d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties. (Art. 1601-7 de la loi du 28 décembre 1976).

La dernière tranche de paiement pour solde, et toutes factures supplémentaires doivent être réglées au plus tard à la remise des clés qui pourra se faire conjointement avec la réception.

3.5 Modalités de paiement et charges

Les paiements seront effectués par tranches suivant plan de paiement ci-avant (voir 3.1.), établi conformément à l'article 1601-9 du Code Civil. Les acquéreurs s'engagent à effectuer leurs versements au plus tard endéans la quinzaine suivant la demande d'acompte du promoteur. Passé ce délai, toute somme encore due à son échéance sera productive d'intérêts de retard calculés prorata temporis sur la base d'un pourcent (1%) par mois payables sans sommation préalable et sans que pour cela un délai supplémentaire de paiement soit accordé.

3.6 Délais de livraison

La mise à disposition des parties privatives aux acquéreurs est prévue dans un délai maximum de 28 mois à partir du début des travaux de construction (date de facturation de la deuxième tranche, en l'occurrence la tranche fondations faisant foi) et pour une exécution suivant le présent descriptif, sauf cas de force majeure indépendant de la volonté du promoteur (voir détails repris dans l'acte notarié) majorée des congés collectifs du bâtiment et des jours d'intempéries après le début des travaux. Toute modification demandée par l'acquéreur peut entraîner une majoration du délai indiqué sans entraîner la responsabilité de l'entrepreneur.

3.7 Divers

Les cotes et mesures inscrites dans les plans, sont des cotes de la maçonnerie brute non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et études. Une différence inférieure à 3 % entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement. Des fissures dues au retrait normal ou à la dilatation des matériaux mis en œuvre ne peuvent donner lieu ni à des contestations ni à des demandes en dommages et intérêts ou à des suspensions des paiements de la part de l'acquéreur. Le promoteur se réserve le droit d'apporter au projet de base des modifications de détail suivant nécessité et conditions d'avancement des travaux.

En cas de retard dans les paiements, le constructeur se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans les parties privatives de l'acquéreur concerné et de mettre les frais supplémentaires (p. ex. garantie bancaire, intérêts etc.) à charge dudit acquéreur.

L'acquéreur s'engage à adhérer aux règlements et réglementations ultérieurs concernant la participation à l'entretien ainsi qu'à toutes autres dépenses prévues au règlement d'ordre intérieur de la copropriété.

4 DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'OUVRAGE

4.1 Description de la nature de l'ouvrage

SOUS-SOLS

- 42 emplacements de parkings
- 28 caves privatives
- locaux communs : raccordements, techniques, buanderie, séchoir, local vélos, local poubelles et local femme de ménage

REZ-DE-CHAUSSÉE

- 3 studios (dont 1 pour personnes à mobilité réduite)
- 4 appartements – 1 chambre
- 5 appartements – 2 chambres
- Buanderie, Séchoir

ETAGE 01

- 3 studios (dont 1 pour personnes à mobilité réduite)
- 4 appartements – 1 chambre (dont 1 pour personnes à mobilité réduite)
- 5 appartements – 2 chambres
- Buanderie, Séchoir

ETAGE 02

- 3 appartements – 2 chambres
- 1 appartement – 3 chambres

En ce qui concerne les installations techniques et plus particulièrement les gaines y relatives (distribution d'eau, d'électricité, de chauffage, des ventilations et accessoires), de légères modifications pourront avoir lieu au niveau des parties privatives, tant pour l'emplacement que pour les dimensions, suivant les études et calculs à effectuer par les entreprises chargées de l'exécution de ces travaux. Ces changements ne pourront donner lieu ni à une augmentation, ni à une diminution des prix, ni à toute autre demande en dommage et intérêt, ceci valant pour les deux parties.

Les mesures reprises sur le présent cahier des charges et sur les plans (dimensions intérieures, dimensions extérieures, surface de terrain, limites de propriété, etc...) sont reprises à titre indicatif et si le cas échéant elles n'étaient pas respectées pour diverses raisons, le promoteur ne pourrait être tenu responsable vis-à-vis de quelques personnes que ce soient et n'entraînerait aucune moins-value.

Il va de soi que si le « taux de tva » devait être modifié en cours de réalisation de l'ouvrage, cette modification entraînerait des contraintes financières qui seraient supportées uniquement par l'acquéreur et n'entraîneraient aucune moins-value pour le client.

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX ET FOURNITURES

La résidence sera construite selon le descriptif (Leistungsbeschreibung 1.0 du 31.05.2024) en annexe.