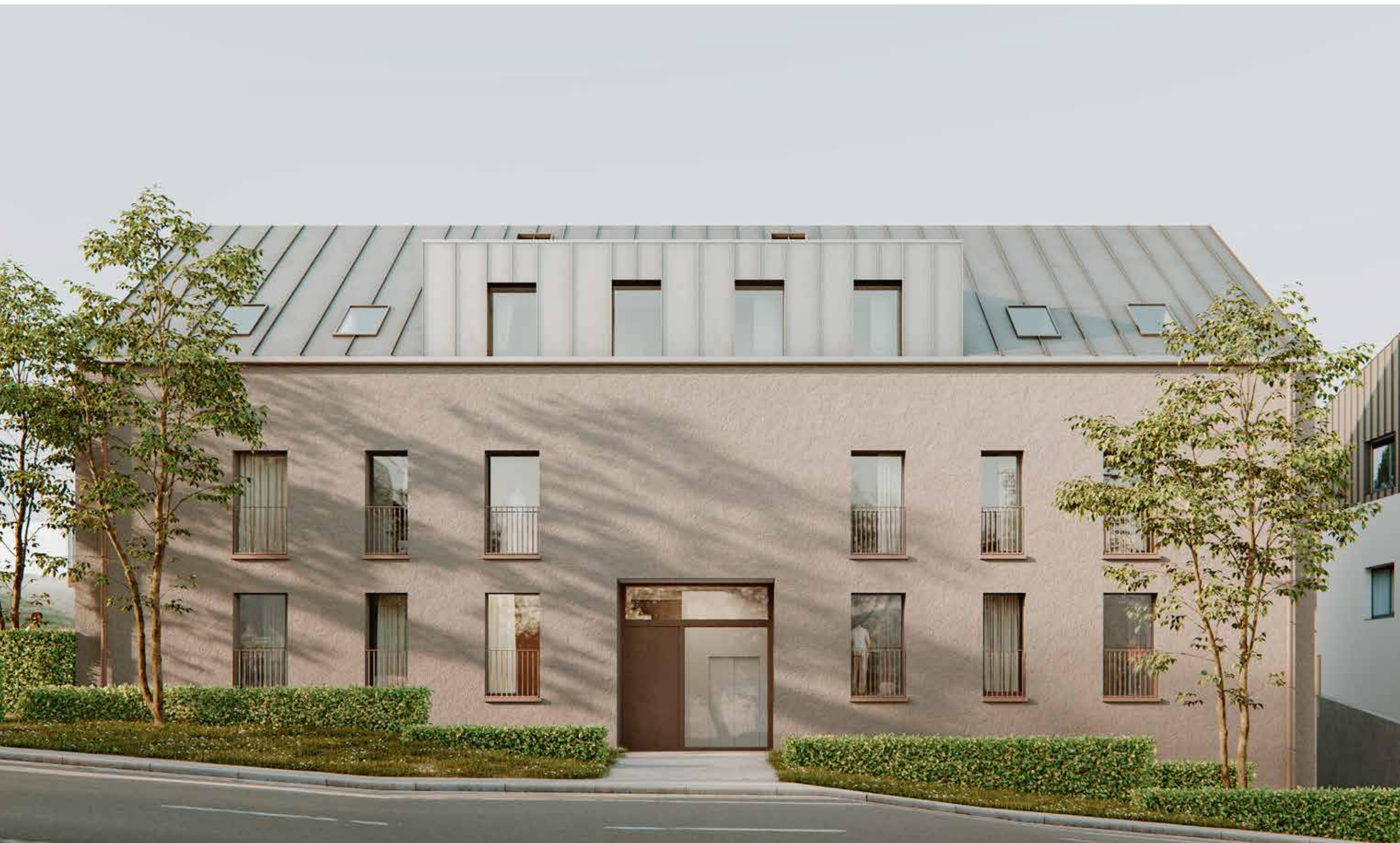




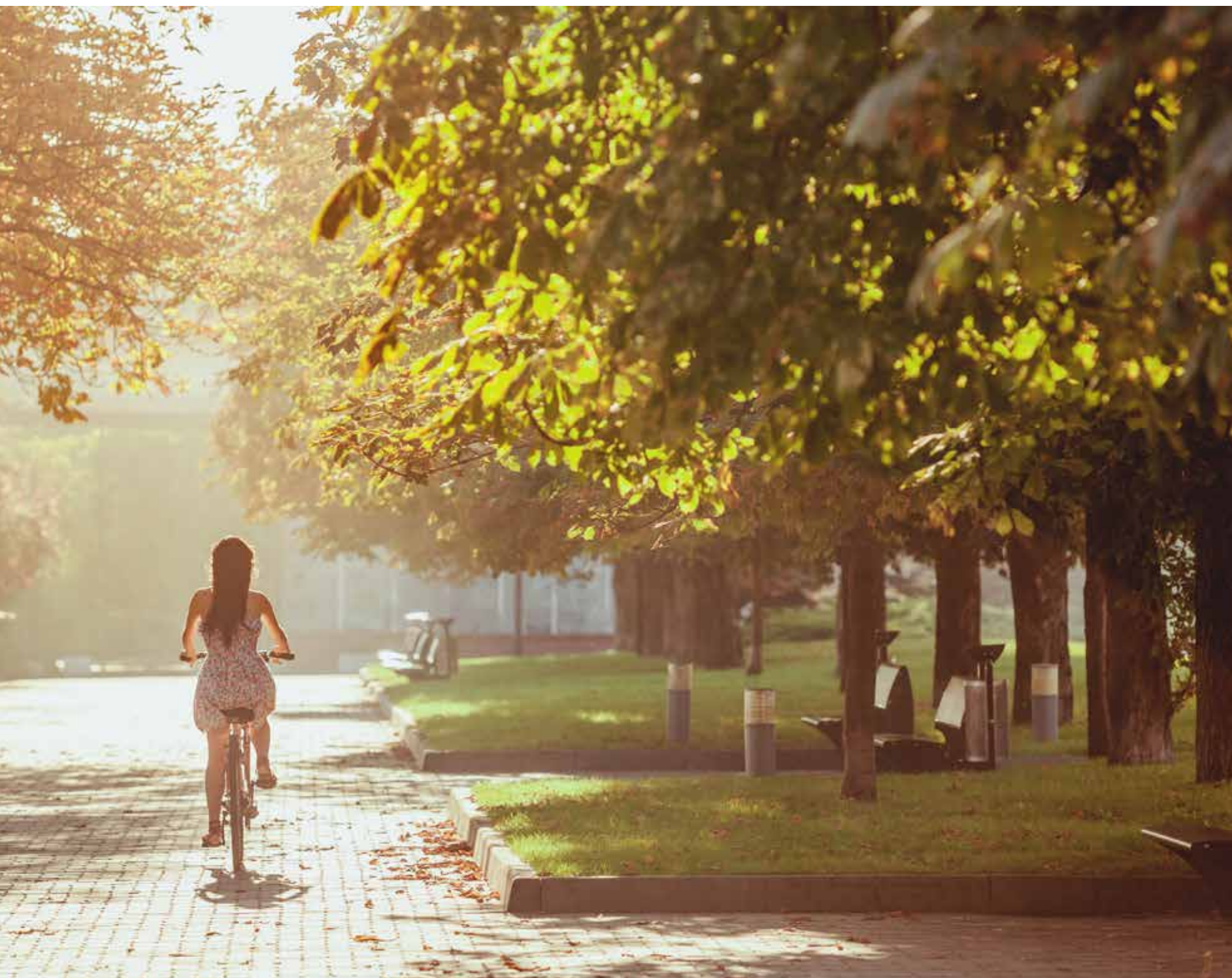
---

## MARGO

La résidence MARGO est le dernier projet développé par POLYFORM. À travers chaque réalisation, le promoteur redéfinit les standards architecturaux, cherchant un équilibre parfait entre construction durable et élégance intemporelle. Située à Heisdorf, la résidence MARGO composée de 10 appartements s’inscrit pleinement dans cette démarche, en proposant une approche sensible et intemporelle.







---

## Heisdorf – équilibre entre vie urbaine et cadre verdoyant

Heisdorf est un charmant village de la commune de Steinsel, prisé pour son cadre naturel et résidentiel, offrant à la fois tranquillité et proximité avec les commodités essentielles. Entouré de forêts et de collines, le village est idéal pour les amoureux de la nature et des randonnées, avec des sentiers pittoresques à travers la forêt du Bambèsch et le long de la rivière Alzette.

Ces dernières années, Heisdorf a connu une croissance importante, en partie grâce à son accessibilité depuis Luxembourg-ville. La résidence MARGO, située à seulement 10 minutes à pied de la gare de Heisdorf, permet de rejoindre le centre-ville en 20 minutes grâce à un train direct. De plus, un réseau de bus bien desservi simplifie les déplacements vers les principaux pôles économiques, rendant le quotidien pratique et sans contrainte.

À proximité, on trouve des écoles, des commerces, ainsi que des centres culturels et sportifs dans les communes voisines de Walferdange et Steinsel, enrichissant la vie des résidents de Heisdorf. Ce cadre résidentiel attire jeunes actifs et familles, en quête d'un équilibre entre vie urbaine et environnement verdoyant.





MARGO

---

## Un standard haut de gamme

POLYFORM crée des résidences d'exception où chaque détail est soigneusement étudié. La résidence MARGO, composée de 10 appartements de deux à trois chambres, incarne bien plus qu'un simple lieu de vie.

Tous les appartements POLYFORM sont conçus avec des matériaux de haute qualité, des éclairages fonctionnels et des finitions luxueuses. Chaque espace reflète l'engagement de POLYFORM envers la qualité, l'harmonie et le confort.

Allant au-delà des pratiques conventionnelles, POLYFORM offre à ses résidents la possibilité de personnaliser leurs appartements grâce à quatre ambiances de finition, ou « moods », développées avec soin par ses architectes. Ces moods, harmonieuses combinaisons de matériaux, couleurs et textures, assurent des intérieurs élégants et cohérents. Ils permettent aux futurs résidents de choisir un cadre en parfaite adéquation avec leurs goûts, sans aucun compromis sur la qualité ni sur la simplicité du processus.







# Équipement

A l’instar de l’architecture, l’aménagement intérieur et extérieur opte pour une qualité irréprochable.

Alliant confort d’utilisation et esthétique contemporaine, la gamme, sélectionnée minutieusement pour s’intégrer parfaitement à l’ensemble des logements, pourvoira chaque intérieur d’un équipement haut de gamme.



Vasque à poser  
Vallone – Ryo Round S  
diamètre 38 cm



Mitigeur lavabo  
Herzbach – Modul7



Lave main  
Vallone – Invitato  
  
Mitigeur  
Herzbach – Deep iX



Tête de douche  
Herzbach – Living SPA  
diamètre 25 cm



Evacuation de douche à carreler  
Dallmer – Dallrain Individual



Mitigeur de douche  
thermostatique  
Herzbach – Modul7



WC  
Duravit – Me by Starck  
avec soft-close



Plaque de déclenchement  
chasse d’eau  
TECE – Now  
en blanc



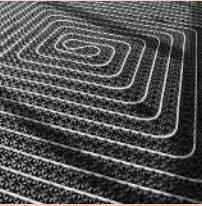
Accessoires  
Hewi – System 162  
Distributeur papier, brosse WC,  
crochet mural



Baignoire (si prévue au plan)  
Duravit – Daro



Interrupteurs  
Jung – LS990



Chauffage au sol dans toutes  
les pièces de vie, réglable par  
thermostat



















v Maison WG  
© Lukas Roth

v v Hotel Graace  
© Patty Neu

> Passerelle vélo, Pont Adolphe  
© Lukas Roth

>v CHK  
© Jens Gehrcken

[www.cba.lu](http://www.cba.lu)



## Conjuguer les références

Christian Bauer & Associés Architectes, un acteur incontournable de l'architecture au Luxembourg, collabore pour la dixième fois avec POLYFORM pour donner vie à la résidence MARGO.

Fondé par Christian Bauer en 1974, CBA est un cabinet reconnu pour sa vision contemporaine, ses lignes épurées et sa capacité à intégrer durabilité et technologie dans ses projets, tout en respectant l'environnement et le contexte sociétal.

Parmi ses réalisations emblématiques, on trouve le Musée National d'Histoire et d'Art, la passerelle vélo et piétonne sous le Pont Adolphe, ainsi que la transformation du bâtiment de la Banque Centrale, boulevard Monterey.

Avec une équipe d'une trentaine de collaborateurs, CBA favorise un environnement de travail axé sur l'échange et la transversalité, où chaque projet est conçu dans le respect de l'équilibre entre tradition et innovation. Cette approche permet à CBA de s'intégrer harmonieusement dans le cadre bâti tout en insufflant une identité unique aux espaces. La qualité des espaces intérieurs, l'utilisation de matériaux nobles et la luminosité naturelle sont au cœur de chaque projet, garantissant des logements qui allient confort et esthétique.

Fort d'une expérience de plusieurs décennies dans la création de logements de qualité, Christian Bauer & Associés, en collaboration avec POLYFORM, conçoit des projets à haute valeur ajoutée. La vision partagée de ces deux acteurs permet de créer des espaces uniques en harmonie avec leur environnement, où chaque détail contribue à enrichir la vie de leurs futurs habitants.





## « We build value »

Chez POLYFORM, l'excellence est son standard. Cette exigence prend forme grâce à une équipe pluridisciplinaire de promoteurs, d'architectes et de partenaires hautement qualifiés. Ensemble, POLYFORM répond aux attentes les plus exigeantes en matière de qualité et de finition. Cette synergie garantit un suivi rigoureux à chaque étape, de la conception à la livraison, pour offrir des projets d'une qualité irréprochable, où chaque détail est essentiel.

Forte de son expérience dans le développement de projets ambitieux, POLYFORM signe des résidences emblématiques caractérisées par des façades iconiques et intemporelles, l'utilisation de matériaux nobles et durables, et un design soigneusement pensé pour valoriser le quartier et relever la qualité de vie des résidents.

Ses projets phares en témoignent. THE JOURNEY, avec sa façade perforée, crée une connexion subtile entre architecture et nature, jouant avec la lumière et les ombres pour une interaction visuelle captivante. Avec MAVRIK, POLYFORM repousse les limites du design traditionnel avec des volumes audacieux et des textures innovantes, incarnant un style résolument avant-gardiste. Enfin, THE EPIC impose sa présence avec une façade de briques imposante, alliant robustesse et élégance pour un style intemporel et durable.

Ces réalisations incarnent l'engagement de POLYFORM à créer des lieux de vie uniques, où esthétique, innovation et confort se conjuguent pour enrichir le quotidien des résidents, redéfinissant ainsi les standards de l'immobilier urbain.



— — — — — — — — — —

## Description du projet

Projet de 10 appartements situé à Heisdorf, rue de la Forêt Verte, 30, conçu par le bureau d'architecture CHRISTIAN BAUER & ASSOCIES S.A. et développé par le promoteur POLYFORM S.A.







Les acteurs

<b>Maître d’Ouvrage</b> COOOP S.à.r.l 36, rue du Laboratoire L-1911 Luxembourg	<b>Assurances</b> LALUX 9, rue Jean Fischbach L-3372 Leudelange
<b>Maître d’Ouvrage Délégué</b> POLYFORM S.A. 36, rue du Laboratoire L-1911 Luxembourg	<b>Bureau de Contrôle</b> OGC S.A. 16, rue de Luxembourg L-4220 Esch-sur-Alzette
<b>Architecte</b> CHRISTIAN BAUER & ASSOCIES S.A. 107, rue de Hollerich L-1741 Luxembourg	<b>Conseiller en énergie</b> LIGNAFOR S.A. 27, rue St. Nicolas L-9263 Diekirch
<b>Ingénieur conseil – génie civil</b> ICB Ingénieurs conseils en bâtiments S.à.r.l 30, avenue du Docteur Gaasch L-4818 Rodange / Luxembourg	<b>Commercialisation</b> LIVIN REAL ESTATE S.A R.L. 30, avenue du X Septembre L-2550 Luxembourg

Table des matières

1 Informations générales sur le projet

- 1.1 Généralités
- 1.2 Assurances
- 1.3 Charges et obligations
- 1.4 Planning des travaux
- 1.5 Organisation générale de la copropriété
- 1.6 Syndic

2 Modalités de vente en état futur d’achèvement (VEFA) et conditions de paiements

- 2.1 Prix de vente
- 2.2 Tranches de paiement
- 2.3 Taux super réduit de TVA à 3 %
- 2.4 Subventions étatiques

3 Caractéristiques techniques générales de l’immeuble

- 3.1 Performances énergétiques de l’immeuble
- 3.2 Infrastructure
  - 3.2.1 Fouilles
  - 3.2.2 Fondations
- 3.3 Murs et ossatures
  - 3.3.1 Murs des sous-sols
  - 3.3.2 Murs de refends (sous-sols)
  - 3.3.3 Murs de façades
  - 3.3.4 Murs ou cloisons de séparation entre logements
- 3.4 Planchers
- 3.5 Cloisons de séparation
- 3.6 Escaliers parties communes
- 3.7 Ventilation
  - 3.7.1 Ventilation mécanique contrôlée à double flux
  - 3.7.2 Hotte de cuisine
  - 3.7.3 Conduits de fumée



- 3.8 Chutes et grosses canalisations
  - 3.8.1 Réseaux enterrés intérieurs
  - 3.8.2 Chutes d’eaux pluviales
  - 3.8.3 Chutes d’eaux usées
  - 3.8.4 Branchements aux égouts
- 3.9 Toitures
  - 3.9.1 Toitures, terrasses, étanchéité et accessoires

4 Locaux privatifs et leurs parachèvements

- 4.1 Sols
  - 4.1.1 Sols des pièces principales
  - 4.1.2 Sols des pièces de service (salles d’eau, wc, débarras)
  - 4.1.3 Sols des terrasses
- 4.2 Revêtements muraux en carrelages
  - 4.2.1 Revêtements muraux des pièces de service (salles d’eau, wc, crédence cuisine)
- 4.3 Plafonds
  - 4.3.1 Plafonds des pièces intérieures
- 4.4 Menuiseries extérieures
  - 4.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales
- 4.5 Protection solaire
- 4.6 Menuiseries intérieures
  - 4.6.1 Huisseries et bâtis
  - 4.6.2 Portes intérieures
  - 4.6.3 Portes palières
  - 4.6.4 Équipements intérieurs, placards et pièces de rangement
- 4.7 Peintures
  - 4.7.1 Peintures extérieures et vernis
  - 4.7.2 Peintures intérieures
- 4.8 Équipements intérieurs
  - 4.8.1 Équipements ménagers
  - 4.8.2 Équipements mobiliers

5 Installations sanitaires

- 5.1 Équipements sanitaires et plomberie
- 5.2 Distribution d’eau chaude et d’eau froide sanitaire
  - 5.2.1 Régulation automatique
  - 5.2.2 Accessoires divers
  - 5.2.3 Colonnes montantes
  - 5.2.4 Production d’eau chaude
- 5.3 Évacuations
- 5.4 Distribution du gaz
- 5.5 Appareils sanitaires
- 5.6 Robinetterie
- 5.7 Accessoires divers

6 Installations électriques

- 6.1 Type de l’installation
- 6.2 Généralités
- 6.3 Puissance à desservir
- 6.4 Équipement de chaque pièce
- 6.5 Éclairage de sécurité
- 6.6 Détection de fumée
- 6.7 Système d’extraction de fumée
- 6.8 Système de vidéo-parlophone
- 6.9 Téléphone et internet

7 Installations de chauffage

- 7.1 Type d’installation
- 7.2 Températures garanties
- 7.3 Généralités
- 7.4 Appareils d’émission de chaleur

8 Ascenseurs

- 8.1 Ascenseur pour personnes



---

## 9 Annexes privatives

- 9.1 Caves
  - 9.1.1 Murs et cloisons
  - 9.1.2 Plafonds
  - 9.1.3 Sols
  - 9.1.4 Portes d'accès
  - 9.1.5 Ventilation
  - 9.1.6 Équipement électrique
- 9.2 Parkings couverts
  - 9.2.1 Plafonds
  - 9.2.2 Sols
  - 9.2.3 Équipements électriques (et de sécurité)

---

## 10 Parties communes intérieures

- 10.1 Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étages
  - 10.1.1 Sols
  - 10.1.2 Murs
  - 10.1.3 Plafonds
  - 10.1.4 Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble
  - 10.1.5 Boîtes aux lettres
  - 10.1.6 Chauffage
  - 10.1.7 Équipement électrique
- 10.2 Circulations du sous-sol
  - 10.2.1 Sols
  - 10.2.2 Murs
  - 10.2.3 Plafonds
  - 10.2.4 Portes d'accès
  - 10.2.5 Équipement électrique
- 10.3 Cages d'escalier
  - 10.3.1 Sols des paliers
  - 10.3.2 Murs
  - 10.3.3 Plafonds
  - 10.3.4 Escaliers
  - 10.3.5 Chauffage, ventilation
  - 10.3.6 Éclairage

- 10.4 Locaux communs
  - 10.4.1 Local à bicyclettes
- 10.5 Locaux techniques
  - 10.5.1 Local de réception des ordures ménagères
  - 10.5.2 Chaufferie
  - 10.5.3 Local machinerie d'ascenseur
- 10.6 Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères
- 10.7 Ventilation naturelle ou mécanique des locaux

---

## 11 Parties communes extérieures aux immeubles et leurs équipements

- 11.1 Espaces verts
  - 11.1.1 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs et mobilier
  - 11.1.2 Engazonnement
  - 11.1.3 Arrosage
  - 11.1.4 Chemins de promenade
  - 11.1.5 Aires de jeux et équipements sportifs
- 11.2 Éclairage extérieur
  - 11.2.1 Signalisation de l'entrée de l'immeuble
- 11.3 Clôtures
- 11.4 Réseaux divers
  - 11.4.1 Eau
  - 11.4.2 Électricité
  - 11.4.3 Postes d'incendie, extincteurs
  - 11.4.4 Égouts
  - 11.4.5 Drainage du terrain
  - 11.4.6 Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts ...



# Préliminaires

## 1 Informations générales sur le projet

La présente notice descriptive est prévue à l'article 1605-1 du Code Civil luxembourgeois. Annexée au contrat de réservation et complétée par les plans de vente. Cette notice vise à former un ensemble dont l'objectif est de décrire l'exécution et la finition du bien vendu ainsi que celle de l'immeuble dans lequel il se trouve. Elle a été établie conformément au règlement Grand-Ducal du 3 septembre 1985 fixant son contenu. Toute modification par le maître d'ouvrage/promoteur à la présente notice doit faire l'objet d'une notification à l'intention de l'acquéreur par écrit.

Tous les calculs et versions de la présente notice descriptive sont le résultat de planifications et de calculs minutieux. Ils sont toutefois susceptibles d'évolution en fonction d'éventuelles modifications fondamentales des bases de planification ou de calcul, des conditions relatives à la construction ou au respect des délais ou des dispositions légales. Aucune modification par rapport à l'état de la planification n'est prévue au jour de la diffusion de la présente. La responsabilité en cas d'inexactitude des données ou de manquement au devoir d'information éventuel est limitée à la faute intentionnelle ainsi qu'à la négligence grossière ou à l'imprudence inexcusable. Toutes les images sont indicatives et non engageantes pour le Maître d'Ouvrage.

### 1.1 Généralités

Les fournitures de matériaux et les travaux correspondants comprennent deux parties distinctes de l'immeuble à construire, les parties communes et les parties privatives.

Les parties communes à usage collectif 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, caves, etc.) sont à considérer comme parties communes et pourront subir de légères modifications (dimensions, emplacement, etc.) suivant les exigences et les nécessités découlant des études statiques et techniques à réaliser.

Les épaisseurs des murs, l'emplacement et la section des piliers éventuels, poutres et linteaux ainsi que la hauteur des pièces (épaisseur de la dalle), sont indiqués sur les plans d'architecte sous réserve expresse de confirmation par un bureau d'études compétent en la matière.

Aucun changement aux communs ne pourra être envisagé par les Acquéreurs. Seul le Maître d'Ouvrage pourra apporter des modifications à l'ensemble du projet s'il le juge nécessaire dans l'intérêt général et, plus particulièrement, des modifications concernant la disposition et l'aménagement des parties communes, mais toujours sous la condition unique et expresse de ne pas toucher aux parties privatives des Acquéreurs qui en restent les maîtres exclusifs.

Les parties privatives seront la propriété exclusive des Acquéreurs qui auront la possibilité, avec l'accord écrit du Maître d'Ouvrage, d'y apporter des modifications, sans que celles-ci puissent affecter ni la conception portante ni les gaines et cheminées. Tous les travaux supplémentaires ou de modifications exécutées avant la réception de l'immeuble devront obligatoirement être réalisés par les artisans et corps de métier contractés par le Maître d'Ouvrage.

Le choix des matériaux s'effectuera dans la gamme des matériaux présélectionnés par le Maître d'Ouvrage. En cas de choix d'équipements différents que ceux présélectionnés par le Maître d'Ouvrage, seulement une valeur fourniture de 70 % du prix des équipements présélectionnés pourra être accordée.

Les coûts relatifs aux études de modifications à réaliser par l'architecte respectivement par l'ingénieur, ainsi que tous les frais (des entreprises) résultants des modifications demandées, seront entièrement à charge de l'Acquéreur du lot privatif concerné. Les travaux ne pourront être exécutés qu'à partir du moment, où le devis y relatif aura été signé « bon pour accord » par l'Acquéreur.

Toutes modifications apportées aux parties privatives sur l'initiative des Acquéreurs entraînant ou provoquant des moins-values sur fournitures et/ou travaux, ne pourront en aucun cas donner lieu à une quelconque remise. La responsabilité du Maître d'Ouvrage ne pourra pas être engagée pour les travaux et fournitures non prévus dans la présente notice. De même, il ne pourra en aucun cas être rendu responsable des retards éventuels dus aux travaux de modifications et/ou supplémentaires. Les offres pour suppléments tiendront compte des facteurs suivants : frais d'organisation de chantier, honoraires en heure de régie (selon le barème de l'ordre des Architectes et Ingénieurs-Conseils) pour les heures nécessaires aux modifications et de contrôle sur chantier des modifications, les frais de management du Maître d'Ouvrage ainsi que la TVA en vigueur au moment de la phase du chantier.

Les marques, modèles et fabricants énumérés dans le présent cahier de charges ne le sont qu'à titre d'exemple et pourront changer suivant la nécessité technique de l'immeuble projeté ou en cas de changement des collections. Ces changements ne pourront pas donner lieu à réclamation. Seules les données reprises par le présent cahier de charges sont à considérer comme exécutoires.



Les cotes et mesures inscrites dans les plans pourront 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 pourra en aucun cas donner lieu à des contestations, remises ou retenues de paiement.

Des fissures dues au retrait normal ou dilatations des matériaux mises en œuvre ne peuvent donner lieu à des contestations ni à des dommages-intérêts ou retardement de paiement de la part des Acquéreurs. Des variations de teintes sont possibles dans les bétons architectoniques, bois naturels et pierres naturelles et ne peuvent être sujets de moins-values. Les joints souples (types joints en silicone) ainsi que les joints d’étanchéité élastiques sont considérés comme des éléments soumis à entretien régulier et ne sont donc pas couverts par une garantie. La tolérance sur la perméabilité des parois verticales est en conformité avec la norme NF DTU 20.1.

Le Maître d’Ouvrage propose aux Acquéreurs quatre finitions d’ambiance, dénommées NEO, DAN, ERA, UNI.

### 1.2 Assurances

<b>Assurance décennale :</b>	Le bâtiment est couvert par une assurance décennale et biennale (gros ouvrages et menus ouvrages). La construction et les matériaux utilisés seront contrôlés par les délégués du bureau de contrôle agréée par la Compagnie d’Assurances.
<b>Bureau de contrôle :</b>	La vérification des plans techniques du bâtiment et la surveillance du chantier sont assurées par un Bureau de Contrôle.
<b>Assurance combinée :</b>	Le bâtiment est assuré par une assurance combinée qui couvre les principaux risques recensés (incendie, tempête, vol, dégâts des eaux, bris de glace). Le bâtiment en voie de construction est assuré par le Maître d’Ouvrage jusqu’au jour de la première réception.

### 1.3 Charges et obligations

#### À la charge du Maître d’Ouvrage :

- Les assurances de la résidence jusqu’au jour de la première réception. À partir de cette date, les primes sont à la charge de la copropriété et le contrat d’assurance souscrit par le Maître d’Ouvrage est à reprendre obligatoirement par celle-ci.
- Les frais de l’assurance décennale / biennale
- Les frais de la garantie bancaire d’achèvement pour le période de construction prévue
- Les taxes et charges des autorisations à construire
- Les frais pour la consommation de combustible de chauffage pendant la période de construction
- Les frais de nettoyage général avant la réception
- La télécommande d’ouverture du garage. 1 par emplacement

#### À la charge des Acquéreurs :

Les frais à la charge de l’Acquéreur seront refacturés avant la remise des clefs :

- Les taxes et charges des raccordements aux réseaux urbains d’eau, d’électricité, de gaz, de canalisation, P&T et l’antenne collective
- Les droits d’enregistrement
- Les frais de notaire

#### À la charge de la Communauté des Copropriétaires, sous le régime de la Copropriété à partir du jour de la première réception :

- Toutes les taxes et primes d’assurances concernant la copropriété
- Les frais de toute nature des parties communes (gérance, nettoyage, entretien, ...)
- Les frais communs pour chauffage, eau, électricité et autres
- Les frais de location des compteurs individuels (eau, électricité, chauffage)
- Les frais d’entretien des extérieurs (plantations, chemins, luminaires, ...)

### 1.4 Planning des travaux

La mise à disposition des parties privatives aux Acquéreurs est prévue dans un délai de 24 mois à partir du début des travaux de construction, sauf cas de force majeure indépendante de la volonté du Maître d’Ouvrage, ou plus généralement d’une cause légitime de suspension du délai de livraison.

La réception et la constatation de l’achèvement des parties privatives aura lieu sur invitation du Maître d’Ouvrage. Elle sera constatée au moyen d’un procès-verbal de réception à signer par les deux parties et ceci en conformité avec l’article 1601-7 de la loi du 28 décembre 1976 modifiée par la loi du 8 août 1985. La dernière tranche de paiement pour solde, ainsi que des factures éventuelles pour des travaux supplémentaires, doivent être réglées avant la remise des clefs. La prise en possession des parties privatives entraîne ipso facto réception définitive avec décharge totale au vendeur.

### 1.5 Organisation générale de la copropriété

Conformément aux dispositions de la loi du 6 mai 1975 et du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 concernant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, un règlement de copropriété destiné à régir la copropriété sera établi pour l’immeuble.

### 1.6 Syndic

Conformément à ce que prévoira le règlement de copropriété, le syndic sera le représentant du syndicat des copropriétaires pour tous les actes civils et en justice. Il assurera l’exécution des décisions de l’Assemblée Générale des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété. Le syndic sera nommé et révoqué par l’Assemblée Générale des copropriétaires selon les dispositions qui seront prévues dans le règlement de copropriété. Toutefois, le syndic sera désigné par le Maître d’Ouvrage pour les deux premières années à dater de la réception provisoire des parties communes.

## 2 Modalités de vente en état futur d’achèvement (VEFA) et conditions de paiements

### 2.1 Prix de vente

Le prix de vente total convenu et accepté entre les parties tel que repris dans le contrat de réservation s’entend hors droits et autres frais d’acte.

Ce prix est payable comme suit :

- Terrain et frais d’architecte et d’ingénieur-conseil : à l’acte notarié
- Constructions réalisées : à l’acte notarié
- Constructions à réaliser : au fur et à mesure de l’avancement des travaux, suivant les tranches reprises au point 2.2.

L’acte de vente sera établi conformément aux dispositions de l’article 1601.5 de la loi du 28 décembre 1976 devant Me Marc Elvinger, Notaire de résidence à Ettelbruck. Les frais de l’acte sont à charge de l’Acquéreur, qui s’y oblige.

### 2.2 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.

Pour 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) :

- 10 % du prix à l’achèvement des travaux de terrassement
- 10 % du prix à l’achèvement de la dalle sur le sous-sol
- 7,5 % du prix à l’achèvement de la dalle sur le Rez-de-chaussée
- 7,5 % du prix à l’achèvement de la dalle sur le 1<sup>er</sup> étage
- 5 % du prix à l’achèvement des travaux de toiture
- 10 % du prix à l’achèvement de la pose des châssis
- 10 % du prix à l’achèvement de l’installation intégrée de chauffage, sanitaire et électricité
- 5 % du prix à l’achèvement des travaux de plâtrerie et de chapes
- 5 % du prix à l’achèvement des travaux de carrelages des salles de bain
- 5 % du prix à l’achèvement des travaux de revêtements des sols privatifs
- 10 % du prix à l’achèvement des travaux de façade
- 5 % du prix à l’achèvement des travaux de menuiserie intérieure
- 5 % du prix à l’achèvement de l’installation apparente de chauffage, sanitaire et électricité
- 5 % du prix avant la réception de l’appartement et la remise des clés

Chaque facture envoyée sera payable dans les 10 jours de la date facture. Toute contestation devra intervenir dans les 5 jours ouvrables de la date de réception de la facture. Les intérêts légaux pourront être appliqués à partir du 10<sup>ème</sup> jour de la date facture, sans mise en demeure préalable.

### 2.3 Taux super réduit de TVA à 3 %

Après la signature de l’acte authentique et dans la mesure où l’Acquéreur remplit les conditions prévues pour pouvoir bénéficier du taux réduit, le Maître d’Ouvrage se charge de faire la « demande d’application directe du taux de 3% de TVA » auprès de l’administration de la TVA.

**Remarque importante :** Il est prévu dans le cas d’acquisition de logements en état futur d’achèvement ou à terme, que ces demandes doivent être obligatoirement accompagnées d’une copie de l’acte notarié. L’acceptation d’application du taux réduit intervient, en principe, dans les 10 jours qui suivent l’envoi de la demande. Seule la réception préalable de cette acceptation permettra au Maître d’Ouvrage d’établir ses factures avec un taux de 3% de TVA. À défaut de cette acceptation, les factures seront établies au taux de TVA en vigueur. La faveur fiscale résultant de l’application directe du taux super-réduit de 3% respectivement du remboursement jusqu’au taux de 3% ne peut excéder 50.000 € par logement créé. Lors d’une modification éventuelle de la loi sur la « T.V.A à 3% », le Maître d’Ouvrage ne pourra pas être tenu responsable des changements éventuels pour l’Acquéreur. Tous les renseignements sur le taux réduit de TVA sont disponibles sur le site : [www.aed.public.lu/tva/logement/](http://www.aed.public.lu/tva/logement/)

### 2.4 Subventions étatiques

Les subventions étatiques accordées dans le cadre du concept de résidence « basse énergie » ont été prises en comptes (déduites) du prix de vente.

## 3 Caractéristiques techniques générales de l’immeuble

### 3.1 Performances énergétiques de l’immeuble

Le passeport énergétique détermine trois indices énergétiques différents :

#### 1) La classe de performance énergétique

Pour le calcul de la classe de performance énergétique, on tient compte de tous les facteurs qui déterminent le besoin en énergie primaire du bâtiment d’habitation. Le vecteur énergétique employé, ainsi que la performance énergétique du chauffage et de la production d’eau chaude sanitaire sont ainsi considérés. On tient compte de la manière dont le vecteur énergétique – p.ex. gaz naturel, mazout ou électricité – est produit et converti avant d’arriver chez le consommateur. L’immeuble a obtenu un INDICE A pour la classe de performance énergétique.

#### 2) La classe d’isolation thermique

La classe d’isolation thermique ne considère que les besoins en chaleur de chauffage. L’indice correspondant tient compte avant tout de la qualité de l’enveloppe thermique du bâtiment, c’est-à-dire des murs, des plafonds, des fenêtres et du toit. Grâce à une enveloppe parfaitement isolée avec des matériaux performants et durables, le projet L’immeuble a obtenu un INDICE B pour la classe d’isolation thermique.



### 3) La classe de performance en matière d’émissions de CO2

Les émissions de CO2 donnent des indications sur la quantité des gaz à effet de serre émis lors de la combustion des vecteurs énergétiques. Plus les émissions de CO2 engendrées par l’approvisionnement du bâtiment sont faibles, moins le climat global est dégradé. Grâce à des émissions de CO2 limitées tout au long de sa vie, l’immeuble a obtenu un INDICE A+ pour la classe de performance en matière d’émissions de CO2.

### 3.2 Infrastructure

#### 3.2.1 Fouilles

Les fouilles sont opérées en grande masse. Le terrassement des terres est exécuté jusqu’au niveau défini par les prescriptions de l’ingénieur conseil et suivant les besoins de l’implantation de l’immeuble.

#### 3.2.2 Fondations

Reconnaissance de la résistance du sol, fondations ou radier suivant systèmes préconisés par l’ingénieur-conseil chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l’immeuble.

### 3.3 Murs et ossatures

#### 3.3.1 Murs des sous-sols

Maçonnerie en blocs de béton lourd, ou voiles en béton armé coulés sur place, pré-murs, piliers et poutres en béton armé, type et épaisseur suivant indications de l’ingénieur-conseil. Les surfaces enterrées extérieures seront protégées par une étanchéité spécifique contre l’humidité, elle-même protégée par une membrane de protection mécanique avec drainage périphérique.

#### 3.3.2 Murs de refends (sous-sols)

Maçonnerie en blocs de béton lourd, ou voiles en béton armé coulés sur place ou pré-murs, piliers et poutres en béton armé, type et épaisseur suivant indications de l’ingénieur-conseil. Voiles en béton vu ou maçonnerie rejointoyée au choix du constructeur.

#### 3.3.3 Murs de façades

Partie courante hors sol en maçonnerie en blocs de béton lourd, ou voiles en béton armé coulés sur place ou pré-murs, piliers et poutres en béton armé, ou briques monomur iosolées type « Poroton ». Type et épaisseur suivant indications de l’ingénieur-conseil.

- Revêtement en façade : Matériaux et teintes au choix de l’architecte
- Enduits intérieurs : en plâtre sauf pour les salles de bains où un enduit en ciment sera mis en œuvre

#### 3.3.4 Murs ou cloisons de séparation entre logements

Murs de séparation entre appartements en bloc béton 24 cm ou voile béton au choix du constructeur et selon exigences acoustiques.

### 3.4 Planchers

- Dalles en béton armé, conformément aux indications de l’ingénieur conseil et aux exigences acoustiques, avec gaines de ventilations intégrées
- Structure du plancher (selon indications de l’architecte)
- Chape de ragréage, incorporant les tubages électriques, ainsi que ceux pour eau chaude/eau froid
- Isolant acoustique et thermique
- Chape d’enrobage avec tuyaux de chauffage au sol
- Revêtement de sol, max. 2,5 cm d’épaisseur
- Enduit plâtre sous les dalles béton, ou lissage sur faux-plafond, peinture émulsion

### 3.5 Cloisons de séparation

- Cloisons en maçonnerie ou blocs de plâtre ou ponctuellement cloison sèche, enduit ou lissage, voile en fibre de verre et peinture émulsion
- Gaines : maçonnerie ou cloison en blocs de plâtre, selon exigences coupe-feu, enduit plâtre ou lissage, peinture émulsion

### 3.6 Escaliers parties communes

- Désenfumage des cages d’escalier selon réglementation en vigueur
- Volées et paliers en béton armé, découplage acoustique

### 3.7 Ventilation

#### 3.7.1 Ventilation mécanique contrôlée à double flux

La ventilation mécanique contrôlée double flux (VMC double flux) est un système de renouvellement d’air qui permet d’utiliser les propriétés thermiques de l’air extrait au profit de l’air neuf. L’air frais de l’extérieur est amené depuis la toiture par une gaine principale située dans les gaines techniques, transite par la VMC double flux installée dans l’appartement avant d’être soufflé par les bouches d’air des chambres et séjours. Le transfert d’air des pièces s’effectue par un détalonnage des portes. Le système d’extraction d’air est raccordé aux bouches d’air des pièces d’eau et de la cuisine. En période hivernale, les calories de l’air extrait sont récupérées via un échangeur thermique et ensuite l’air est rejeté en toiture par une gaine principale située dans les gaines techniques. Ainsi, l’air rejeté à l’extérieur permet de réchauffer l’air qui est soufflé à l’intérieur. Les installations sont dimensionnées et réalisées suivant les plans du Bureau d’études.

#### 3.7.2 Hotte de cuisine

Les hottes de cuisine sont à prévoir avec système de recyclage, pour répondre aux exigences du passeport énergétique.

#### 3.7.3 Conduits de fumée

n.a.

### 3.8 Chutes et grosses canalisations

#### 3.8.1 Réseaux enterrés intérieurs

Les canalisations enterrées sont dimensionnées et réalisées suivant les plans de l'ingénieur conseil. Elles sont prévues en polypropylène (PP) et des raccords appropriés sont prévus pour le raccordement des caniveaux, des avaloirs de sol et siphons de sol raccordés au réseau enterré. Des regards de nettoyage sont prévus sur le réseau enterré. À défaut de pouvoir reprendre et évacuer les eaux du parking (et des autres locaux au sous-sol) par gravité, ces eaux seront évacuées vers l'égout via une pompe de relevage. La canalisation de refoulement de cette pompe est prévue en matière synthétique. Sont compris la robinetterie, les accessoires divers, le coffret électrique de gestion et de commande de la pompe.

#### 3.8.2 Chutes d'eaux pluviales

Toutes les canalisations intérieures d'eaux pluviales sont prévues en matière synthétique et pourvues d'une isolation acoustique dans les plafonds, dans les gaines techniques intérieures et où nécessaire. Les canalisations sont de sections appropriées et des raccords appropriés pour le raccordement des caniveaux d'eaux pluviales, des avaloirs de toiture. Elles sont visibles en sous-sol et sont fixées sur les murs, plafonds et colonnes. Elles sortent du bâtiment vers l'extérieur en traversant les murs enterrés à l'aide de brides étanches. Les descentes d'eaux pluviales en façade sont récupérées en pied par une canalisation enterrée connectée sur le réseau d'eaux pluviales enterré.

#### 3.8.3 Chutes d'eaux usées

Chaque descente d'eaux usées verticale est prolongée en ventilation primaire en toiture. Toutes les canalisations intérieures d'eaux sont prévues en matière synthétique et pourvues d'une isolation acoustique si nécessaire. Toutes les canalisations sont de sections appropriées au raccordement des appareils sanitaires. De manière générale, les canalisations horizontales d'eaux usées pour le raccordement des appareils sanitaires sont situées dans le volume propre de chaque appartement et sont dissimulées. Au sous-sol, elles sont parfois visibles et fixées sur les murs, plafonds et colonnes. Elles sortent du bâtiment vers l'extérieur en traversant les murs enterrés à l'aide de brides étanches. Les réseaux d'eaux usées sont séparés des réseaux d'eaux pluviales, selon les directives de la commune.

#### 3.8.4 Branchements aux égouts

Raccordement au réseau public d'assainissement EU/EP et conformément au règlement de la commune et à la réglementation de l'Administration de l'Environnement.

### 3.9 Toitures

#### 3.9.1 Toitures, terrasses, étanchéité et accessoires

Toiture à deux pans sous forme de construction de toiture inclinée, charpente à chevrons conformes aux exigences statiques, y compris isolation en cellulose et/ou laine de bois, coefficients d'isolation conformes au passeport énergétique. Revêtement intérieur des chevrons et murs mansardés en habillage plâtre.

## 4 Locaux privatifs et leurs parachèvements

### 4.1 Sols

#### 4.1.1 Sols des pièces principales

Parquet en bois ou carrelage adaptés au chauffage au sol, suivant concept d'intérieur présélectionné par le promoteur. En cas de choix différent que ceux présélectionnés par le Maître d'Ouvrage, une valeur fourniture et pose de 100 € TTC par mètre carré est accordée sur les produits de la gamme du fournisseur.

#### 4.1.2 Sols des pièces de service (salles d'eau, wc, débarras)

Carrelages rectifiés suivant concept d'intérieur présélectionné par le promoteur. En cas de choix différent que ceux présélectionnés par le Maître d'Ouvrage, une valeur fourniture et pose de 100 € TTC par mètre carré est accordée sur les produits de la gamme du fournisseur.

#### 4.1.3 Sols des terrasses

Revêtement en carrelages ou en bois suivant concept architecturale. Dans l'intérêt d'une harmonie visuelle extérieure de l'immeuble, ce revêtement ne pourra pas être changé par les Acquéreurs.

### 4.2 Revêtements muraux en carrelages

#### 4.2.1 Revêtements muraux des pièces de service (salles d'eau, wc, crédence cuisine)

Salles de bains : Carrelages sur toute la hauteur de la pièce selon plan en annexe à signer par l'acquéreur.

WC séparé : seul le dos du WC jusqu'à la hauteur du bloc chasse d'eau est revêtu de carrelages.

Cusinie : Crédence, uniquement sur la partie visible derrière la cuisine, au-dessus du plan de travail.

Carrelages rectifiés suivant concept d'intérieur présélectionné par le promoteur. En cas de choix différent que ceux présélectionnés par le Maître d'Ouvrage, une valeur fourniture et pose de 100 € TTC par mètre carré est accordée sur les produits de la gamme du fournisseur.

### 4.3 Plafonds

#### 4.3.1 Plafonds des pièces intérieures

- Enduit sur béton, peinture.
- Faux-plafond en plaques de plâtres cartonnées, si techniquement nécessaire, lissage, peinture.



4.4 Menuiseries extérieures

4.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Fenêtres oscillo-battantes, (aluminium/aluminium ou bois/aluminium) à un ou plusieurs vantaux, parties alu thermo laqués, à rupture de pont thermique, système à ouvrant caché. Dimensions suivant plans. Les châssis seront équipés de triple vitrage pour répondre au certificat de performance énergétique et aux exigences acoustiques.

4.5 Protection solaire

Protection solaire extérieure intégrée en façade, au moyen de stores en toile avec guidage latéral par câbles ou rails et à commande électrique.

4.6 Menuiseries intérieures

4.6.1 Huisseries et bâtis

Portes intérieures : huisseries en stratifié, en bois ou bois reconstitué, en blanc.

4.6.2 Portes intérieures

Portes et chambranles, finition en stratifié blanc RAL 9016. D’un côté les feuilles de porte sont à fleur avec le chambranle. Joints iso-phoniques, charnières invisibles. Dimensions : selon plans. Butoirs au sol. Poignée FSB ou équivalent.

4.6.3 Portes palières

Portes coupe-feu et coupe-fumées T-30, isophoniques (panneau de porte 41dB), antieffraction avec serrure à 3 points, classe climatique IIIB, stratifiées, ferrures de sécurité, microviseur à grand champ de vision.

Ensembles béquilles doubles en INOX, au choix du Maître d’Ouvrage. Serrure à mortaiser. Rosaces rondes. Butoirs au sol. Poignée FSB ou équivalent. Panneau de porte affleurant au cadre côté intérieur. Serrure de sécurité avec 4 clés par appartement.

4.6.4 Équipements intérieurs, placards et pièces de rangement

Chaque appartement dispose d’un placard pour intégrer la VMC, le coffret électrique individuel et le collecteur du chauffage au sol et d’ un meuble de rangement sous plan vasque dans les salles d’eau.

4.7 Peintures

4.7.1 Peintures extérieures et vernis

Sans objet.

4.7.2 Peintures intérieures

Enduit plâtre, toile de verre à peindre, peinture suivant concept proposé par le promoteur.

- Salles de douche et WC : là où il n’y a pas de faïences murales, toile de verre lisse à peindre
- Sur plafonds : Enduit sur béton, peinture blanche RAL 9016
- Faux-plafonds : enduit sur plaques de plâtre cartonnées, ponçage fin, peinture blanche RAL 9016
- Murs des caves : maçonnerie rejointoyée ou béton lisse, peinture blanche

4.8 Équipements intérieurs

4.8.1 Équipements ménagers

Sans objet

4.8.2 Équipements mobiliers

Sans objet

5 Installations sanitaires

5.1 Équipements sanitaires et plomberie

Toutes les installations sanitaires sont conformes aux normes en vigueur, aux règles de l’art et à la réglementation applicable (lois, règlements administratifs, de police, de construction, et d’incendie). L’emplacement exact et le nombre d’appareils sanitaires sont indiqués sur les plans.

5.2 Distribution d’eau chaude et d’eau froide sanitaire

5.2.1 Régulation automatique

Tableau de commande sur le module intérieur de la pompe à chaleur pour la régulation primaire des circuits de chauffage et de l’eau chaude. Régulation électronique de la pompe à chaleur et du boiler d’eau chaude. Régulateur automatique agissant suivant les conditions atmosphériques.

5.2.2 Accessoires divers

Pompe de circulation, collecteurs de distribution des circuits, vannes, clapets, vase d’expansion et en général tous les accessoires nécessaires au bon fonctionnement de l’installation.

5.2.3 Colonnes montantes

Tuyaux de circulation desservant tous les appartements.

5.2.4 Production d’eau chaude

Boiler d’eau chaude sanitaire, de puissance et capacité adapté, alimenté par la pompe à chaleur.

### 5.3 Évacuations

Tous les appareils sanitaires seront raccordés aux chutes d’eaux usées, et ventilés en toiture, conformément à la réglementation. Matériaux constituant les canalisations d’évacuation et les conduits de ventilation : matière synthétique adaptée.

### 5.4 Distribution du gaz

Pas de distribution de gaz prévu dans les appartements.

### 5.5 Appareils sanitaires

- Douche « italienne » plein pied avec le même revêtement que le sol de la salle de bain, selon le plan en annexe, sans barrière d’entrée et à fleur avec le sol. Évacuation centrale Dalle Drain System Famille à carreler
- Baignoire (si prévu dans les plans) : Duravit Daro, ou équivalent, finition acrylique. Dimensions selon plans
- Douche : Gamme Herzbach Modul7, mitigeur thermostatique en inox brossé, encastré au mur, avec bras mural et tête de douche en inox brossé (diamètre 25 cm), douchette à main en inox brossé Ref: 70.702711.1.09 ou équivalent
- Vasque : Vallone Ryo Round S ø 380 ou équivalent
- Mitigeur vasque : Herzbach Modul7 Ref: 70.702402.1.09 ou équivalent
- Lave-mains dans WC : Vallone Invitato DX ou équivalent, robinet Herzbach Deep IX S-Size en inox brossé Ref : 28.203200.1.09 ou équivalent
- WC : Duravit Me by Starck ou équivalent, avec réservoir de chasse d’eau encastré, abattant double avec soft-close.
- Plaque de révision Tece Now ou équivalent

### 5.6 Robinetterie

Voir 5.5.

### 5.7 Accessoires divers

- Accessoires HEWI – SYSTEM 162, ou similaire avec distributeur papier-WC, brosse-WC et crochets
- Paroi ou cabine de douche selon plan en annexe à signer
- Miroirs selon plan de l’architecte, encastrés à fleur du carrelage pour les salles de bain et collés pour les WC séparés

## 6 Installations électriques

### 6.1 Type de l’installation

À défaut de normes CEN et CENELEC transposées en normes nationales par le service de l’Énergie de l’État, les normes publiées par les organismes allemands (DIN et VDE) sont d’application. La fourniture du courant électrique s’effectuera par le réseau public suivant les prescriptions du fournisseur. Le branchement des parties privatives sera réalisé selon les directives du distributeur de la commune. Les compteurs électriques sont installés dans un local situé au sous-sol. Deux compteurs séparés sont prévus pour les parties communes.

En toiture, un système de panneaux photovoltaïques sera installé pour contribuer à l’alimentation en énergie des parties communes. L’électricité produite sera prioritairement utilisée pour les besoins des communs (éclairage, systèmes de sécurité, etc.), avec injection de l’excédent dans le réseau public si applicable, selon les directives locales.

### 6.2 Généralités

Les réseaux de terre (boucles de terre) et les liaisons équipotentielles (classe 3) sont inclus dans le lot Électricité. Un tableau électrique de distribution individuel est prévu dans chaque appartement. Le tableau général « Basse Tension » et le tableau « Communs » sont situés dans le local électricité au sous-sol. Le tubage électrique et les autres canalisations électriques sont réalisés en pose apparente dans les sous-sols. Les équipements électriques installés dans les caves privatives sont raccordés sur le compteur de l’appartement concerné. Elles sont équipées chacune d’un luminaire « hublot », d’un interrupteur et d’une prise de courant. Les installations électriques au sous-sol sont réalisées en pose apparente. Le petit appareillage électrique dans les appartements tel que les prises de courant, les interrupteurs, etc. sont de la marque JUNG LS 990 en blanc. Tous les appareils d’éclairage décoratifs, luminaires, blocs de sécurité, etc. situés dans les parties communes des immeubles seront de première catégorie et au choix du Maître d’Ouvrage et de son architecte. La commande de l’éclairage des halls, des cages d’escalier, des garages et des voies de circulation se fait par bouton-poussoir sur minuterie ou par détecteur de mouvement. Les prises, les interrupteurs et autres équipements électriques communs sont localisés suivant les plans électriques.

### 6.3 Puissance à desservir

Compteurs individuels 40A avec coffret de distribution 40A dans chaque appartement.

### 6.4 Équipement de chaque pièce

- Prises, interrupteurs, thermostats et points lumineux selon plan en annexe à signer
- Pour l’emplacement voiture, 1 Prise simple 230V type « verrouillable » et pré-câblage pour l’installation d’une borne de recharge pour voitures électriques



### 6.5 Éclairage de sécurité

Installation d'éclairage de sécurité dans toutes les parties communes.

### 6.6 Détection de fumée

Système de détection de fumée dans toutes les parties communes.

### 6.7 Système d'extraction de fumée

Système d'extraction de fumée de la cage d'escalier.

### 6.8 Système de vidéo-parlophone

Système vidéo-parlophone de la porte d'entrée de l'immeuble combiné avec les vidéo-parlophones des appartements.

### 6.9 Téléphone et internet

Installation en attente de raccordement par le fournisseur.

## 7 Installations de chauffage

### 7.1 Type d'installation

La production de chaleur sera assurée par une pompe à chaleur air/eau. L'unité extérieur est située au sous-sol dans la cour anglaise attenant à la chaufferie commune au sous-sol dans laquelle est situé l'unité intérieur. La distribution de chaleur est réalisée à partir de la chaufferie.

### 7.2 Températures garanties

Le calcul des installations est basé sur une température extérieure de -12°C pour garantir des températures minimums intérieures de :

- + 20°C pour les pièces principales (halls, chambres, salon, cuisine et WC des parties privatives)
- + 24°C pour les salles de bains et les salles d'eau

### 7.3 Généralités

Les installations de distribution de chauffage débutent au raccordement des attentes et comprennent l'ensemble des prestations nécessaires à la distribution d'eau et de chauffage des appartements et des parties communes. Les collecteurs généraux de départ et de retour des circuits de chauffage sont situés dans le local « chauffage » au sous-sol. Toutes les canalisations de chauffage sont en matière synthétique jusqu'aux collecteurs de distribution dans les appartements. Au sous-sol, les conduites sont visibles et fixées sur les murs, plafonds et colonnes. Dans les appartements, les conduites sont dissimulées, depuis les gaines techniques verticales jusqu'aux compteurs de chaleur en amont des collecteurs de distribution du chauffage de sol. Le chauffage par le sol est prévu dans les pièces principales. L'installation sera équipée d'un thermostat par pièce de vie et un thermostat par salle de bain/douche.

### 7.4 Appareils d'émission de chaleur

Toutes les pièces seront chauffées par le sol. Tous les circuits/appareils sont équipés de vannes motorisées et d'un thermostat de réglage et de compteurs de chaleur dans chaque appartement (ces compteurs sont installés par la société de gestion et leur location/achat sera repris dans les charges).

## 8 Ascenseurs

### 8.1 Ascenseur pour personnes

Ascenseur électrique de charge desservant tous les niveaux. Conformité aux normes, lois, règlements en vigueur. Cabine adaptée à l'accès de personnes handicapées. Réception et mise en service par un organisme agréé.

## 9 Annexes privatives

### 9.1 Caves

#### 9.1.1 Murs et cloisons

Cloisons entre caves au sous-sol : maçonnerie brute, jointoiement en montant, joints serrés.

#### 9.1.2 Plafonds

Béton armé, brut de décoffrage, rejointoyé.

#### 9.1.3 Sols

Béton lissé.

#### 9.1.4 Portes d'accès

Huisseries métalliques, couleur au choix de l'architecte, serrures à cylindre profilé avec ensemble béquille double en aluminium.

#### 9.1.5 Ventilation

Ventilation naturelle ou mécanique suivant les besoins.

#### 9.1.6 Équipement électrique

Pose en apparent d'un luminaire hublot, un interrupteur et une prise d'alimentation par cave.

### 9.2 Parkings couverts

#### 9.2.1 Plafonds

Dalle en béton armé. Si besoin isolation thermique par endroits.

#### 9.2.2 Sols

Dalle en béton lissé avec forme de pente. Complexe d'étanchéité intégré dans la dalle le cas échéant et surface lisse. Marquage au sol des emplacements.

#### 9.2.3 Équipements électriques (et de sécurité)

Éclairage sur détecteur de mouvement.

## 10 Parties communes intérieures

### 10.1 Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étages

#### 10.1.1 Sols

Revêtement en carrelage ou pierre naturelle au choix de l'architecte et en harmonie avec les teintes de la façade. Gratte-pieds incorporés.

#### 10.1.2 Murs

Enduit de plâtre, toile de verre lisse à peindre, peinture émulsion au choix de l'architecte. Élément(s) décoratif(s) éventuel(s) au choix de l'architecte.

#### 10.1.3 Plafonds

En cas de besoin, faux-plafond décoratif au choix de l'architecte, avec éclairage encastré.

#### 10.1.4 Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

Porte à un ou deux vantail(s), menuiserie à rupture de pont thermique, vitrage isolant (verre feuilleté) selon besoins, gâche électrique, ferme-porte et joint bas. L'Immeuble sera équipé d'un système de fermeture centralisé permettant l'ouverture de la porte d'entrée de l'appartement, de toutes les portes d'accès de l'immeuble ainsi que les locaux annexes (p.ex. cave) avec la même clé.

#### 10.1.5 Boîtes aux lettres

Boîtes aux lettres verrouillables, fentes normalisées pour courrier.

#### 10.1.6 Chauffage

Voir 7.1.

#### 10.1.7 Équipement électrique

Appliques murales ou au plafond selon le concept d'éclairage de l'architecte. Commande par détecteur de mouvement. Raccordement au compteur général. Éclairage d'ambiance et d'évacuation réglementaire.

### 10.2 Circulations du sous-sol

#### 10.2.1 Sols

Béton lissé.

#### 10.2.2 Murs

Béton armé ou maçonnerie, jointoiement en montant, joints serrés, surface brute.



**10.2.3 Plafonds**

Béton brut de décoffrage (isolation le cas échéant).

**10.2.4 Portes d'accès**

Huisseries métalliques, couleur au choix de l'architecte, ensemble béquille double en aluminium.

**10.2.5 Équipement électrique**

Plafonniers ou appliques murales au choix du Maître d'Ouvrage. Commande par bouton-poussoir, minuterie et/ou détecteur de mouvement. Raccordement au compteur général. Pose apparente.

**10.3 Cages d'escalier**

**10.3.1 Sols des paliers**

Revêtement en carrelages ou pierre naturelle au choix de l'architecte.

**10.3.2 Murs**

Enduit de plâtre, toile de verre lisse à peindre, peinture émulsion au choix de l'architecte. Élément(s) décoratif(s) éventuel(s) au choix de l'architecte.

**10.3.3 Plafonds**

Béton armé, enduit plâtre, peinture émulsion, couleur au choix de l'architecte.

**10.3.4 Escaliers**

Carreaux en carrelage ou pierre naturelle. Garde-corps réglementaires, au choix de l'architecte.

**10.3.5 Chauffage, ventilation**

Désenfumage par exutoire en toiture selon réglementation incendie.

**10.3.6 Éclairage**

Appliques murales ou appareils encastrés en faux-plafond selon le concept d'éclairage de l'architecte. Commande par bouton-poussoir, minuterie et/ou détecteur de mouvement. Raccordement au compteur général. Éclairage d'ambiance et d'évacuation réglementaire. Prises électriques communes condamnables, selon indications du Maître d'Ouvrage.

**10.4 Locaux communs**

**10.4.1 Local à bicyclettes**

A l'extérieur en bas de la rampe d'accès ainsi que dans le parking, avec des équipements pour accrocher les vélos.

**10.5 Locaux techniques**

**10.5.1 Local de réception des ordures ménagères**

Au sous-sol. Ventilation mécanique.

**10.5.2 Chaufferie**

Voir 7.1.

**10.5.3 Local machinerie d'ascenseur**

Situé au sous-sol.

**10.6 Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères**

Containers dans le local au sous-sol. Les poubelles seront fournies par la commune aux frais de la copropriété.

**10.7 Ventilation naturelle ou mécanique des locaux**

Selon besoins.

## 11 Parties communes extérieures aux immeubles et leurs équipements

### 11.1 Espaces verts

#### 11.1.1 Plantations d’arbres, arbustes, fleurs et mobilier

Selon l’étude paysagère

#### 11.1.2 Engazonnement

Les surfaces non construites dans les espaces destinés à être plantés ou contenant des plantations seront engazonnées. Plantation d’arbres selon étude paysagère

#### 11.1.3 Arrosage

Un point d’eau est prévu pour les appartements avec un jardin privatif, comptabilisés sur le compteur privatif respectif.

#### 11.1.4 Chemins de promenade

Si besoin selon le concept paysager, en gravier ou pavés au choix de l’architecte.

#### 11.1.5 Aires de jeux et équipements sportifs

Sans objet.

### 11.2 Éclairage extérieur

Selon le concept d’éclairage de l’architecte.

#### 11.2.1 Signalisation de l’entrée de l’immeuble

Selon le concept d’éclairage de l’architecte.

### 11.3 Clôtures

Mur de séparation ou clôture entre le jardin de l’immeuble et les terrains avoisinants.

### 11.4 Réseaux divers

#### 11.4.1 Eau

Branchement sur le réseau public d’eau potable, conformément aux indications de la commune.

#### 11.4.2 Électricité

Branchement sur le réseau, conformément aux indications de la commune.

#### 11.4.3 Postes d’incendie, extincteurs

Conforme à la réglementation.

#### 11.4.4 Égouts

Raccordement des eaux usées au réseau d’assainissement public selon les indications et prescriptions de la commune.

#### 11.4.5 Drainage du terrain

Selon les exigences de la commune.

#### 11.4.6 Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts...

Selon les exigences de la commune. Évacuation des eaux de ruissellement, des eaux de drainage et des eaux de toitures dans le réseau d’eaux pluviales de la commune.





J.U.

JEANNINE UNSEN



---

## Une célébration de la connexion et de l'intemporalité

POLYFORM, qui a l'habitude d'intégrer l'art dans ses résidences, franchit ici une étape supplémentaire en intégrant les œuvres de l'artiste luxembourgeoise Jeanine Unsen comme élément essentiel de l'expérience résidentielle.

Unsen explore dans son travail des thèmes tels que la vulnérabilité, l'identité et la mémoire collective, capturant des émotions qui résonnent au-delà des époques. À travers des portraits minutieux et des techniques comme la broderie, elle parvient à transmettre une profondeur introspective et un lien avec le passé.

La résidence MARGO adopte ces mêmes thématiques, incarnant un concept de connexion multiple : elle unit la nature et la modernité, rend hommage au passé tout en s'ancrant dans le présent, et harmonise intérieur et extérieur pour offrir aux résidents une expérience contemplative unique.

Chaque appartement bénéficiera d'une œuvre unique de l'artiste, tandis que les espaces communs et la façade incarneront le concept de lien grâce à des détails finement travaillés. POLYFORM crée avec la résidence MARGO un cadre de vie qui célèbre l'interconnexion entre l'art, l'architecture et l'intemporalité des lieux.





























Editeur

POLYFORM

---

## Colophon

Design

Vidale-Gloesener

Textes

Polyform

Images

studiodragusha

Edition limitée

49 exemplaires