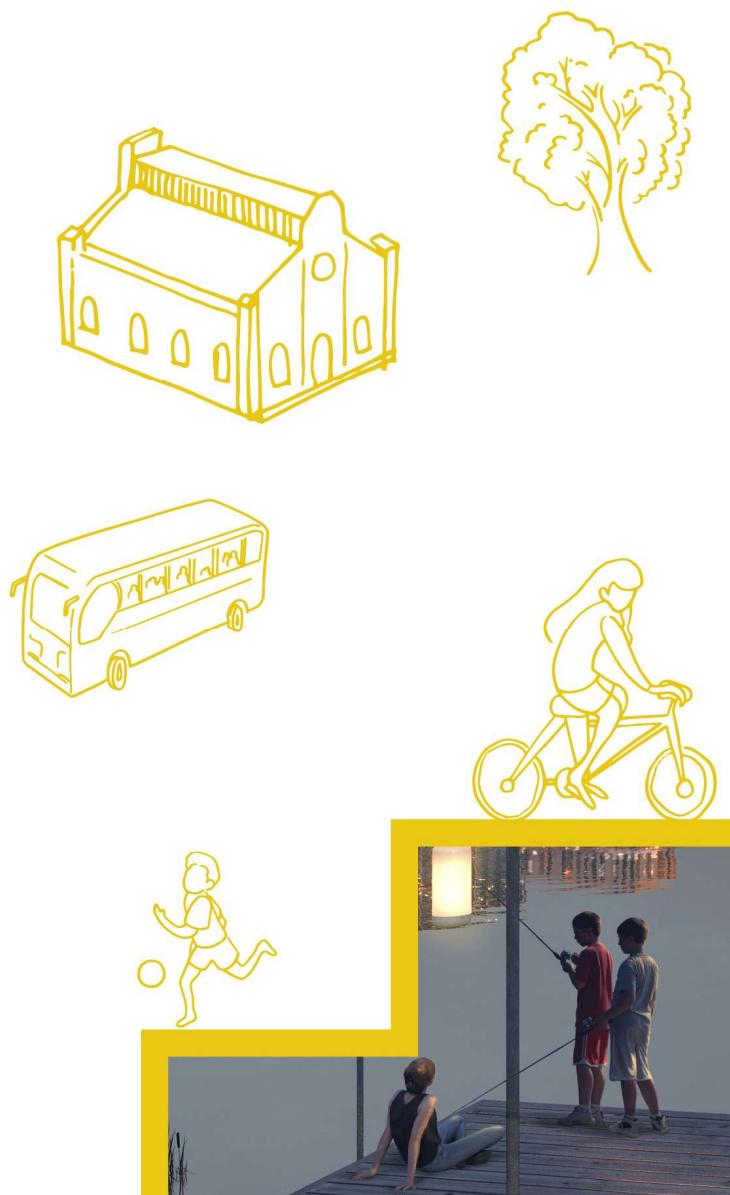


Notice de gestion de chantier

Avec la Ville de ESCH-SUR-ALZETTE

Version de Novembre 2025



La présente notice de gestion de chantier est convenue entre l'Acquéreur Ville de Esch-sur-Alzette, ci-après « la Ville » et le Vendeur promoteur IKO REAL ESTATE, ci-après « le Promoteur » dans le cadre de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement du lot 29A du projet Rout Lens. Elle vise à établir un cadre clair et transparent pour la réalisation et le suivi des travaux, les modifications et choix « acquéreur » ainsi que le processus de livraison.

SOMMAIRE :

1. ORGANISATION	3
2. LOGEMENT TEMOIN.....	4
3. VISITE DE CHANTIER.....	4
4. PRE-RECEPTION & RECEPTION	5
5. MODIFICATIONS ET CHOIX	5

1. ORGANISATION

1.1 Comités de suivi et de coordination

Il sera constitué pour toute la période de construction un comité de suivi et de coordination, ci-après « comité », qui sera composé d'un ou plusieurs représentants de la Ville et du Promoteur dont le but est l'information de la Ville sur l'avancement du chantier, notamment dans le cadre des facturations par tranches telles que définies dans l'acte de vente.

1.2 Réunion du comité de suivi et de coordination

Ce comité procédera à des visites qui seront distinctes de celles tenues par le Promoteur avec les entreprises pour la direction du chantier. Ce comité se réunira sur le chantier environ une fois par mois ou plus ou moins fréquemment à la demande de l'une des parties et en fonction de l'état d'avancement du projet ou des validations nécessaires.

Chaque réunion donnera lieu à l'établissement d'un compte-rendu établi par un représentant du Promoteur adressé à la Ville. Les membres de ce comité pourront se faire assister des personnes de leur choix pour ces visites. Le Promoteur sera accompagné par le ou les représentants dûment qualifiés de la Maîtrise d'ouvrage déléguée.

Le Promoteur et la Ville se communiqueront mutuellement la liste de la ou des personne(s) habilitée(s) à les représenter au sein du comité. Le comité pourra agir valablement dès lors qu'il est représenté par au moins un représentant du Promoteur et un représentant de la Ville.

Le comité n'est nullement habilité à approuver ou à contester l'exécution ou la mise en œuvre des travaux, auprès du maître d'œuvre, des entreprises ou de tout participant à l'acte de construire.

Le comité n'assumera aucun rôle dans la réalisation et le suivi du chantier, les prérogatives du maître d'ouvrage relevant en totalité du Promoteur ; le comité ne pourra notamment pas interférer dans les relations du Promoteur avec les différents intervenants à l'opération de construire et s'immiscer dans les prérogatives du maître d'ouvrage. Quant à la Ville, bien que membre du comité, n'assumera aucune responsabilité dans la réalisation de l'Immeuble.

1.3 Correspondance

Dans la perspective de décisions à prendre, le Promoteur devra adresser à la Ville, au moins 15 jours ouvrés au préalable, par courrier papier ou courriel, tous documents nécessaires aux éventuelles prises de décisions envisagées (descriptif technique, devis, plans...), sans pour autant que les prises de décisions ne soient exclusivement réalisées lors des réunions de comité. Sans réponse endéans du délai, la validation sera tacite.

2. LOGEMENT TÉMOIN

Présentation technique d'un logement témoin

Le logement témoin sera présenté au plus tard 4 mois (pour le logement témoin) et 6 mois (pour le logement technique) avant la date d'achèvement du bâtiment.

Le Promoteur devra réaliser un appartement témoin technique :

- Salle de bain modulaire
- Témoin de type 1 chambre minimum pour la résidence senior
- Témoin de la chambre étudiante et d'une salle commune

Au plus tard six (6) mois avant la date d'achèvement du bâtiment afin de permettre à la Ville de s'assurer de la mise en œuvre des prestations définies dans la Notice descriptive définitive, annexée à l'acte de vente.

Le Promoteur fera visiter le logement témoin, sous sa responsabilité exclusive, dans les quatre (4) mois précédant la livraison du programme. Le logement sera totalement équipé hors cuisine et placards, revêtements de sols et murs compris, et non meublé. Le Promoteur fera mettre en service l'électricité provisoire pour une bonne fonctionnalité du logement.

Cette mise à disposition partielle du logement témoin ne fera pas obstacle à sa livraison avec l'ensemble des ouvrages composant le bâtiment dans les conditions définies ci-après. Il ne sera plus possible de visiter le logement témoin 3 semaines avant la livraison du fait des travaux de remise en état et de la levée des réserves avec les entreprises.

3. VISITE DE CHANTIER

L'accès au chantier pour la Ville ou pour son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du Promoteur, après avoir pris rendez-vous. A Défaut, si la Ville accède sur le chantier, sans autorisation préalable, elle ne pourra exercer aucun recours, contre le Promoteur, l'architecte ou les entreprises intervenant sur le chantier, en cas de survenance d'accident.

De façon générale, lors de visites convenues entre le Promoteur et la Ville, les mesures concernant la sécurité devront être respectées. En cas de non-respect de ces mesures, le Promoteur et les entreprises de construction déclinent toute responsabilité pour des accidents que pourrait subir la Ville en circulant sur le chantier durant ou après les heures de travail.

La Ville n'a, en outre, pas qualité pour - et s'interdit de - donner directement des instructions aux différents intervenants sur chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée exclusivement au Promoteur ou son représentant.

Des réunions avec la Ville seront également mises en place conformément à l'article 1. Organisation de la présente notice. Ces visites de chantier auront pour objet, sans que cette liste ne puisse être considérée comme exhaustive, non seulement l'avancement du chantier, mais aussi le choix des échantillons de parties d'Ouvrages correspondant tant aux logements qu'aux autres parties des

Ouvrages, toutes éventuelles substitutions de matériaux, équipements, matériels proposés par le Promoteur, et l'étude de toutes modifications.

Aucune entreprise et aucun artisan tiers (non chargé par le constructeur/promoteur) n'aura droit de travailler sur le chantier avant remise définitive des clés. En revanche, pour les besoins d'exploitations futures, comme les prises de cotes pour l'installation de cuisines, la Ville ou les entreprises qu'elle a missionnées pourront se rendre sur le chantier avec le représentant du Promoteur.

4. PRE-RECEPTION & RÉCEPTION

Les modalités sont définies dans l'acte de vente entre le Promoteur et la Ville.

Concernant les pré-réceptions :

- Le planning des pré-réceptions devra être transmis deux mois avant leur démarrage.
- Prévoir une demi-journée à une journée par semaine sur une période maximale de deux mois.
- Organiser :
 - une première phase de réception pour les corps d'état gros œuvre et clos couvert (hors menuiseries extérieures) ;
 - puis une réception par logement pour l'ensemble des corps d'état de parachèvement ainsi que les menuiseries extérieures.
- Veiller à ce que le nettoyage soit réalisé avant chaque réception.

5. MODIFICATIONS

Les modalités sont définies dans l'acte de vente entre le Promoteur et la Ville.

6. CHOIX ACQUEREUR

Dans le cadre des choix de matériaux de finitions définis dans la présente notice tels que les revêtements de sols ou autres, la Ville sera convoquée par courrier ou courriel, au moins 21 jours calendaires, avant la date de présentation des échantillons ou mockup.

Un planning prévisionnel des échéances de transmissions de documents sera établi lors du démarrage travaux.

Le Promoteur devra présenter le choix des matériaux de finitions dans un showroom ou une base vie, dans un périmètre de 30km autour du lot 2A.

Suite à la présentation, la Ville aura 21 jours calendaires pour formuler par courrier ou courriel son choix définitif pour chaque matériau ou matériel présenté.

À défaut par la Ville de prendre sa décision dans ledit délai, le Promoteur sera libre de plein droit de faire le ou les choix qu'il jugera nécessaire ou approprié.