



**LA GARANTIE
DES VICES**
LORS D'UNE
VENTE EN
ÉTAT DE FUTUR
ACHÈVEMENT

**DÉPART EN
VACANCES**
CHECK-LIST DES
PRÉCAUTIONS À
PRENDRE

**VIBREZ POUR
LA FIBRE**

DOSSIER JURIDIQUE
LE POINT SUR LA
NOUVELLE LOI DU
BAIL COMMERCIAL

**DES PLANTES
DÉPOLLUANTES**
POUR UN INTÉRIEUR
PLUS SAIN

AGIGEST AU MIPIM

AGIGEST
PARTENAIRE DE
GOLFIMMO

**TENDANCE &
CHIFFRES**

SOMMAIRE



— MESSAGE DU DIRECTEUR

— LA GARANTIE DES VICES LORS D'UNE VENTE EN ÉTAT DE FUTUR ACHÈVEMENT (VEFA)

— DÉPART EN VACANCES

CHECK-LIST DES PRÉCAUTIONS À PRENDRE

— VIBREZ POUR LA FIBRE

— DOSSIER JURIDIQUE

— LE POINT SUR LA NOUVELLE LOI DU 3 FÉVRIER 2018 PORTANT SUR LE BAIL COMMERCIAL

— DES PLANTES DÉPOLLUANTES

POUR UN INTÉRIEUR PLUS SAIN

— AGIGEST AU MIPIM

— AGIGEST PARTENAIRE DE GOLFIMMO

— TENDANCE & CHIFFRES

Message du directeur

Le soleil est là, les vacances se rapprochent, il est temps de vous dévoiler notre 3^{ème} AGI News !

AGI *News* #03



Acheter un bien en construction tout en ayant une garantie sur les vices, c'est tout à fait possible ! Vice apparent ou caché ? Défaut de conformité ? Délais de garantie ? Je vous donne toutes les explications ainsi que des conseils pour éviter de vous faire piéger.

Qui dit mois de juillet, dit vacances ! Vous aimeriez partir en toute sérénité ? Nous vous avons préparé une checklist des précautions à prendre pour protéger votre maison et dissuader les cambrioleurs !

Autre sujet dans l'air du temps, la fibre. Vous en avez sûrement entendu parler, mais vous vous demandez comment elle va se déployer dans votre copropriété ? Consultez notre article pour savoir ce qui va se passer dans les prochains mois.

Dans notre dossier juridique, vous trouverez la suite des modifications portant sur le bail commercial présentées par Maître Jeitz.

Ce numéro s'intéressera aussi aux plantes dépolluantes. Si vous ne le saviez pas, il est possible de rendre son intérieur plus sain grâce à de simples plantes !

Enfin, nous partageons avec vous les dernières news Agigest.

Bonne lecture à tous... Et bonnes vacances !

Paulo Madureira



La garantie des vices

LORS D'UNE VENTE EN ÉTAT DE FUTUR ACHÈVEMENT (VEFA)

Le législateur protège les acquéreurs de biens immobiliers dont la construction n'est pas achevée. Mais il est précis dans ses définitions des vices dits cachés ou apparents. Le résumé de ce qu'il faut savoir lorsque l'on achète un bien en VEFA (Vente en État de Futur Achèvement).

DE QUELS BIEN PARLE-T-ON ?

Pour que les dispositions de la loi s'appliquent et protègent les acquéreurs, l'immeuble non achevé doit être à usage d'habitation ou, au moins, à usage professionnel ET d'habitation, que le vendeur soit également maître d'ouvrage et enfin, que des versements aient été effectués par l'acheteur avant la fin des travaux.

Lorsqu'il s'agit de copropriétés, c'est la garantie du promoteur qui va s'appliquer dès lors qu'un lot au moins a fait l'objet d'une vente, que ce soit à terme ou en état futur d'achèvement.

LES VICES ET LES DÉFAUTS

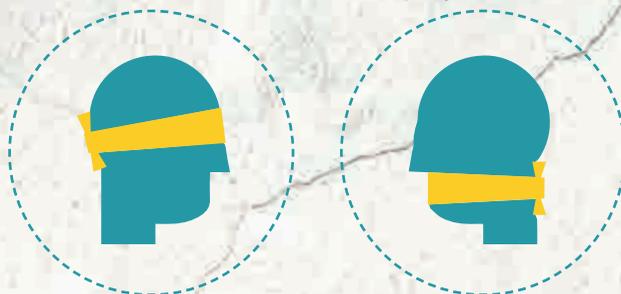
Si des garanties existent pour protéger les consommateurs, en l'occurrence les acheteurs lors de VEFA, la loi procède à des distinguos. Il faut en effet comprendre la différence entre les vices apparents, les vices cachés et les défauts de conformité.

Logiquement, le **vice apparent** est visible à la livraison du bien (les travaux étant donc achevés). Ils sont détectables aisément lors d'une inspection des lieux « élémentaire ».



En revanche, le **vice caché** n'est pas décelé à première vue lors de la réception des travaux, et il peut même se manifester plus tard.

Enfin, on fera appel à la notion de **défaut de conformité** quand le bien livré ne correspond pas globalement ou partiellement, à ce qui avait été convenu. Il n'est pas nécessairement synonyme de défaut technique. Ce peut être une question de couleur, de matériau, de quantité...



DES DÉLAIS DE GARANTIE VARIABLES

Si la loi est précise quant aux définitions ci-dessus, c'est que les garanties ne sont pas les mêmes selon le type de vice ou de défaut.

Ainsi, pour les vices apparents, si le délai de prescription était d'un an jusqu'en 1987 (autrement dit, qu'il n'y avait plus de recours pour l'acquéreur au-delà d'un an), il est désormais de 30 ans pour un vendeur « particulier » et de 10 ans quand le vendeur est professionnel (la majorité des cas lors des VEFA). Attention toutefois : si à la réception du bien, l'acheteur ne précise pas l'inverse, les vices apparents sont considérés comme « acceptés ».

C'est pourquoi certains vendeurs tentent de transformer les vices cachés en vices présumés pour bénéficier de cette disposition...

En effet, tout vice est réputé caché sauf si le vendeur prouve le contraire afin d'éviter des délais de prescription différents et plus contraignants.

En matière de garantie du promoteur (le vendeur est professionnel dans la plupart des cas), pour les vices cachés, la prescription est de 2 ans pour les menus ouvrages et 10 ans pour les gros ouvrages (entendez par là ceux qui mettent en cause sa solidité, voire le rendent impropre à l'usage destiné, c'est-à-dire l'habitation !)

Dans tous les cas, il faut évidemment dénoncer le vice dans les meilleurs délais (avant le terme de la prescription) et agir en justice durant l'année qui suit la « dénonciation du vice ».

Paradoxe enfin pour ce qui relève des défauts de conformité, a priori les plus aisés à constater. La loi n'ayant rien spécifié de particulier, le droit commun s'applique. La garantie et donc le délai pour agir est de 10 ans quand le vendeur est professionnel et même de 30 s'il s'agit d'un particulier ! Autre détail : pour les défauts de conformité, les délais courent dès la remise des clés et non à la réception des travaux.

QUI EST RESPONSABLE ?

Dans la plupart des cas, la logique prévaut et c'est bien le vendeur, et donc le promoteur, qui est responsable et doit assurer les effets de la garantie. Si le vice est constaté alors que le bien a déjà été revendu, c'est encore et toujours le promoteur et premier vendeur qui est responsable.

Néanmoins, les juges acceptent que les acquéreurs se « retournent » contre les architectes ou autres corps de métier. C'est la procédure et les garanties professionnelles des uns et des autres qui lors des étapes juridiques et judiciaires du contentieux, arbitreront... ■■■



Entretien de Ventilation

SYSTÈME DE VENTILATION

HABITAT

INDIVIDUEL  
& COLLECTIF

Assurer l'entretien d'une installation de type VMC, c'est garantir dans le temps :

- La performance
- Les économies d'énergie
- L'hygiène procurée aux habitants

AVANT



APRÈS



*Confiez-nous
l'entretien de
vos systèmes !*

VMC-Services S.à.r.l.

12, rue de l'ermitage
L-8833 WOLWELANGE

Tél. : (+352) 621 83 23 87

E-mail : vmcservices@pt.lu

COMMENT RÉPARER ?

Pour remédier aux vices, le vendeur a la possibilité de proposer de remplacer le bien (par un autre) ou de remettre en état. On dit alors que c'est une réparation en nature. L'acquéreur ne peut refuser cette alternative (et préférer par exemple une annulation de la vente avec indemnités si besoin voire une ristourne sur la transaction). En revanche, quand le vendeur refuse la réparation en nature, ou quand celle-ci est techniquement impossible ou bien encore, quand cette réparation tarde à être effectuée, l'acheteur peut demander au juge de trancher pour l'annulation de la transaction... Notons au passage que l'acheteur peut faire appel pour la réparation en nature à une entreprise extérieure, aux frais du vendeur, quand celui-ci ne peut ou ne veut s'en charger...

Pour les défauts apparents, la loi ne stipule rien de précis pour les VEFA. Le droit commun s'applique alors : le vendeur doit procéder à la réparation ou à défaut, la transaction est annulée et l'acheteur indemnisé.

EN CONCLUSION...

On l'aura compris. Si elle peut présenter des avantages non négligeables sur le plan financier (prix moins élevé, avantages fiscaux éventuels) et dans le choix par exemple de certains matériaux ou aménagements esthétiques, une acquisition sous forme de VEFA (on parle aussi d'achat sur plan) peut receler des pièges et induire parfois bien des contentieux (même si la bonne foi des vendeurs n'est pas en cause).

Il est donc primordial d'être accompagné par des professionnels aguerris lors des visites de chantier et a fortiori lors de la réception du bien et de la remise des clés. Et en cas de vices ou défauts, faire appel à un conseil juridique peut là encore être très utile (la législation est pointilleuse notamment sur les délais pendant lesquels on peut constater puis dénoncer un vice ou défaut)...





Départ en vacances

CHECK-LIST DES PRÉCAUTIONS À PRENDRE

Le moment des congés approche ! Chaque année on constate une recrudescence des cambriolages durant l'été. Voici quelques conseils tout simples pour partir en toute sérénité.

1. CE QUI EST CONSEILLÉ

	<p>FAITES RELEVER VOTRE COURRIER quotidiennement par un voisin</p>	<p>RENOVOYEZ VOS APPELS vers votre téléphone portable</p>	<p>SIMULER VOTRE PRÉSENCE en programmant l'éclairage et la fermeture des volets</p>
<p>DEMANDEZ À UN PROCHE de passer régulièrement</p>		<p>NE LAISSEZ PAS VOS OBJETS DE VALEUR EN ÉVIDENCE</p>	

2. POUR ENCORE PLUS DE SÉCURITÉ

<p>FAITES SURVEILLER VOTRE LOGEMENT par la Police Grand-Ducale</p>	<p>OPTEZ POUR un système de télésurveillance ou des caméras factices</p>		<p>AUGMENTEZ LA SÉCURITÉ de vos portes avec la biométrie (reconnaissance digitale) qui dissuade les cambrioleurs</p>
---	---	--	---

3. FACILE ET EFFICACE

	<p>RESTEZ DISCRET en évitant d'indiquer votre absence sur les réseaux sociaux</p>	<p><i>Au moment du départ</i></p>	
<p>DÉSACTIVEZ LA GÉOLOCALISATION de votre téléphone portable</p>	<p>FERMEZ FENÊTRES ET VOILETS et verrouillez bien les portes</p>	<p>DÉBRANCHEZ LES APPAREILS ÉLECTRIQUES et les chargeurs afin de limiter les risques d'incendie</p>	<p><i>Bonnes Vacances !</i></p>



Vibrez pour la fibre

Avec la fibre optique, une nouvelle ère s'ouvre en matière d'internet à « ultra-haut débit ». Une technologie qui révolutionne le quotidien. Les étapes de son installation dans les immeubles.



Le Luxembourg est le pays européen le plus en pointe dans le déploiement de la fibre



UNE RÉVOLUTION TECHNOLOGIQUE

Avec la fibre optique, des données sont transférées à très grande vitesse via la lumière au moyen de fils de verre ou de plastique fins comme des cheveux enserrés dans un câble. En termes de quantité d'informations et de vitesse, les différences sont incroyables : grâce à un débit minimum de 100 Mbits par seconde (contre 15 maximum pour l'ADSL), un film en haute-définition est téléchargé en 8 minutes contre plusieurs heures auparavant, une photo en 10 secondes... Autre différence notable : toutes les pièces sont reliées de la même manière alors que le wi-fi provoquait des crises de nerfs !

LE GRAND-DUCHÉ EN POINTE

Le Luxembourg est le pays européen le plus en pointe dans le déploiement de la fibre. Pour les autorités, il s'agit de devenir une véritable nation « connect », au bénéfice des entreprises comme des particuliers. A ce jour, plus de 50 % des Luxembourgeois sont déjà potentiellement reliés.

A l'horizon 2020, l'ensemble du pays sera couvert.

D'AUTRES AVANTAGES...

Pour les propriétaires, la fibre offre d'autres atouts. Ainsi équipé, un bien immobilier voit sa valeur revue à la hausse. L'investissement de départ engendre une plus-value à long terme.

Au moment de céder le logement ou de le mettre en location, le fait que l'appartement soit relié au réseau de la fibre optique est un argument très intéressant. Sur le marché, c'est un « plus » indéniable. Pour les candidats à l'achat ou à la location, le bien

est jugé plus attractif. La fibre n'est pas un gadget mais garantit une vie quotidienne facilitée en matière de communication et domotique.

QUI PAIE QUOI ?

Vous possédez un logement au sein d'une copropriété ? Alors attendez-vous à ce que l'installation de la fibre optique figure sur l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale !

Dans les copropriétés dont AGIGEST assure la gestion, c'est légitimement AGIGEST qui s'occupe de la pré-installation du câblage (les parties communes sont donc reliées au réseau public). Cette charge est financièrement supportée par la copropriété.

Pour chaque logement ensuite, l'équipement en fibre est l'affaire de chaque copropriétaire. Logique : on est libre de choisir l'opérateur, mais évidemment les frais inhérents à son logement sont à la charge de chacun. Les modalités d'équipement et d'abonnement comprenant des options, d'où des tarifs variables.

Câblage en fibre optique : équipez vos bâtiments !

Si un immeuble en copropriété n'est pas équipé d'infrastructure d'accès à Internet haut débit, l'Assemblée Générale a l'**obligation** de mettre ce point à l'ordre du jour avant le 31 décembre 2018*.

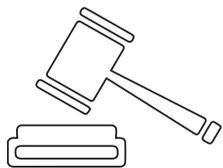
Procédez au fibrage de vos bâtiments avec Luxembourg Online !

- La meilleure technologie Internet existante sur le marché.
- Une connexion ultra performante pendant des décennies.
- Les conseils d'un expert du secteur depuis plus de 20 ans.
- Une infrastructure parfaitement adaptée à tous les services de télécommunications.
- Un câblage accessible à l'ensemble des fournisseurs d'accès Internet.

Audit gratuit de vos bâtiments !



*Selon la Loi
du 22 mars 2017



Dossier juridique

Le point sur la nouvelle loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial



La loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil (ci-après la « Loi ») a été publiée au Mémorial A n°110 du 6 février 2018 et est entrée en vigueur au 1^{er} mars 2018.

La présente chronique porte sur les points 5/9 à 9/9. Pour rappel, les 4 premiers ont été publiés dans la 2^{ème} édition d'AGI News.

LUC JEITZ

Avocat à la Cour

CABINET D'AVOCATS
JEITZ & GOERENS

20, boulevard de la Foire
L-1528 Luxembourg

luc.jeitz@jeitz-goerens.lu
(+352) 45 32 68 – 1
www.jeitz-goerens.lu

Retrouvez les points 1/9 à 4/9 dans **AGI News #02**



- 1/9 Interdiction de la pratique des pas-de-porte
- 2/9 Introduction d'un droit d'ordre public au renouvellement du bail commercial
- 3/9 Introduction d'un principe de tacite reconduction du bail commercial, sauf résiliation par courrier recommandé AR avec 6 mois de préavis
- 4/9 Introduction de 3 cas d'ouverture limitativement énumérés pour résilier un bail commercial sans indemnité d'éviction au profit du locataire

La Loi remplace la Section « Des règles particulières aux baux commerciaux » en introduisant les nouveaux articles 1762-3 à 1762-13 du code civil, et n'est en principe pas applicable aux baux de bureaux, ni aux baux de professions libérales (tels que les baux des médecins, avocats, ingénieurs-conseils, architectes, ...), et ni au bail de courte durée inférieur ou égale à une année (disposition dite pour « pop-up store »), pour lesquels les dispositions générales du code civil restent applicables, laissant ainsi libre expression à la liberté contractuelle pour ce genre de contrats de bail non spécialement réglementés.

Le but poursuivi par le législateur était essentiellement de protéger les locataires de rez-de-chaussée commerciaux suite à plusieurs faillites retentissantes en Ville de Luxembourg.

Cette nouvelle Loi spéciale implique ainsi des changements sur les points ci-après.



3/9 Mécanisme d'indemnité d'éviction après écoulement de 9 années de bail (Art. 1762-12 du code civil)

L'article 1762-12 du code civil dispose que :

« (1) Le bailleur peut toujours, au terme d'une durée de neuf années au moins d'occupation des lieux loués, résilier le bail, ou en refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justification :

1. si le bailleur verse, avant la fin du bail au preneur une indemnité d'éviction ; ou
2. si un tiers verse l'indemnité d'éviction avant la fin du bail.

(2) A défaut de clause dans le contrat de bail permettant de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction, les parties peuvent saisir le juge de paix qui fixera alors le montant de l'indemnité d'éviction sur base de la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question. »

Il est prévu que la date de versement de cette indemnité d'éviction soit « avant la fin du bail ».

Cette exigence pourra être respectée si l'indemnité, ou le mode de calcul, est fixée dans le contrat.

Or, pour tous les baux ne fixant pas le montant de l'indemnité d'éviction, cette exigence de rapidité sera plus difficile à respecter.

Le montant de l'indemnité d'éviction devra être fixé soit par avance dans le contrat de bail ou sera fixé par le Juge de Paix sur base d'un seul critère, à savoir la « valeur marchande du fonds pour l'activité en question » de commerce.

Il est probable que le Juge nomme un expert pour chiffrer cette « valeur marchande du fonds ». La partie qui demande la nomination de l'expert devra en avancer les frais. L'expert aura un temps raisonnable pour rendre son rapport d'expertise. Pour le calcul de la valeur du fonds de commerce, on distingue au moins 3 méthodes d'évaluation: i. celle basée sur un % du chiffre d'affaires, ii. celle basée sur l'addition des éléments matériels et immatériels du fonds de commerce, et iii. celle basée sur un calcul de rentabilité (se concentre sur la profitabilité). La jurisprudence ne manquera pas de se prononcer sur l'étendue de cette notion de « valeur marchande » du fonds de commerce en question.



6/19

Limitation de la garantie locative (1762-5 (3) du code civil) à 6 mois de loyer excluant un montant supérieur

L'article 1762-5 (3) du code civil dispose comme suit :

« Les parties peuvent stipuler que le preneur fournisse une garantie locative qui ne pourra dépasser six mois de loyer, en vue de garantir le paiement du loyer ou de toutes les autres obligations découlant du contrat de bail. Le bailleur ne peut refuser une garantie locative sous forme d'une garantie bancaire à première demande ou de la souscription de toute assurance ou de toute autre garantie permettant de couvrir au moins six mois de loyer. »

La pratique de demander une garantie locative supérieure à 6 mois de loyer est ainsi interdite.



7/19

Interdiction pour le locataire principal de demander au sous-locataire un loyer qui est supérieur au loyer que le locataire principal paie au bailleur, sauf en cas d'investissements spécifiques

L'article 1762-6 (4) dispose que :

« Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectués par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur. »

Ce nouveau texte impactera notamment les contrats de sous-location des brasseries avec leurs cafetiers. Sous les dispositions transitoires, il a donc été prévu que ce nouveau texte n'entre en vigueur que 12 mois après l'entrée en vigueur des autres articles de la nouvelle Loi avec pour but de laisser aux brasseries un temps suffisant d'adapter leurs contrats.



8/19

Remplacement du sursis commercial par un sursis à déguerpissement

L'article 1762-9 du code civil dispose que :

« Le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du preneur après écoulement du délai de résiliation. Le juge de paix peut ordonner à la requête du preneur ou du sous-locataire commerçant ou fermier, condamné au déguerpissement, qu'il soit sursis à l'exécution de la décision.

Le sursis, unique, ne pourra pas dépasser neuf mois et ne peut être accordé qu'aux conditions cumulatives suivantes :

1. tous les loyers et avances sur charges échus ont été réglés au jour de l'introduction de la demande; et,
2. le sursis est accordé dans le but de permettre au requérant de trouver un autre immeuble en vue de poursuivre son activité et de répondre à ses obligations découlant des contrats de travail avec les salariés. »

En pratique, une requête en obtention du sursis au déguerpissement sera déposée après jugement de condamnation de déguerpissement afin de retarder l'exécution matérielle du déguerpissement.



9/9

Introduction d'un droit de préemption légal au profit du locataire commercial dont le bail court depuis au moins 18 ans (à l'instar d'un locataire de bail d'habitation)

L'article 1762-13 du code civil dispose que :

« Le locataire dont le bail court depuis au moins dix-huit ans bénéficie d'un droit de préemption sur les locaux loués, à moins que ceux-ci ne fassent l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'ils ne soient cédés à un membre de la famille du bailleur parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ou qu'ils ne fassent l'objet d'une cession gratuite.

Le bailleur adresse au preneur par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre, le bailleur doit avertir le preneur qu'il a le droit de faire une contre-proposition. Le preneur dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si le preneur a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi dans l'Union Européenne, ce délai est prorogé d'un mois. Les locaux loués ne peuvent être vendus à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par le preneur.

Le droit de préemption peut uniquement être exercé si le preneur a loué tout l'immeuble, respectivement si les locaux loués sont placés sous le régime de la copropriété.

En cas de vente des locaux loués à un tiers acheteur en dépit du droit de préemption existant dans le chef du preneur, le preneur lésé peut réclamer des dommages-intérêts au vendeur qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année. »

Jusqu'à présent, le locataire d'un commerce devait négocier et obtenir ce droit de préemption de manière contractuelle. Avec ce nouveau texte de loi, le locataire commercial bénéficiera de plein un droit de préemption légal sans besoin de négocier ce point. En cas de projet de vente de l'immeuble loué, le locataire commercial bénéficiera d'un droit de préemption à condition que le bail ait couru depuis au moins de 18 années (y compris les renouvellements et prolongations depuis l'entrée en vigueur du bail initial).

En cas de violation du droit de préemption par le propriétaire-bailleur au détriment du locataire commercial, la sanction est expressément prévue par la loi, à savoir l'obtention des dommages et intérêts au profit du locataire commercial. Ce texte pourrait avoir pour conséquence d'exclure une demande en nullité de l'acte notarié de vente protégeant ainsi les droits du tiers acquéreur conformément au principe « Pas de nullité sans texte ».

La Loi est entrée en vigueur le 1^{er} mars 2018, et est donc applicable aux contrats conclus après cette date.

ENVOYEZ-NOUS VOS QUESTIONS !

Pour nous communiquer vos questions juridiques en relation avec l'immobilier, la construction ou le logement :

 info@agigest.lu



Home Service

Mersch & Schmitz - Home Service

Quelles sont les missions du Home Service ?

Notre mission est de conseiller et de répondre aux attentes dans un esprit de confiance. Notre objectif est de satisfaire le client. A l'écoute, nous créons des solutions sur mesure étudiées, validées et exécutées dans l'excellence.

Quels sont vos domaines de compétences ?

Le chauffage : nous sommes en mesure d'intervenir sur les différents types de sources d'énergie qui existent sur le marché, optimisation des installations etc.

La climatisation : vérification, mise en conformité, respect des normes etc.

Le sanitaire : débouchage, évacuation, dépannage robinetterie, pose de traitement d'eau, création complète d'une salle de bains clé en mains etc.

Quelles sont vos interventions ?

Notre équipe, professionnelle,

garantit de mener à bien ses interventions. Un dépannage ? Notre technicien intervient rapidement chez vous, quels que soient l'heure et le jour. Dans le cadre d'un contrat de maintenance, les rendez-vous, les mises en conformité, les interventions, sont suivis par nos services.

Un projet ambitieux ? Après un diagnostic et une étude précise, nous vous proposons des prestations de qualité pour concevoir ou rénover votre projet.

Quels sont vos engagements ?

Nous nous engageons à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la

conduite et à la bonne exécution de votre projet dans le respect de votre budget. Pour vous, nous mettons à service notre expertise et savoir-faire. Nous sommes en perpétuelle recherche de solutions innovantes, en intégrant les principes de qualité, de sécurité et d'environnement.



Interview avec Jérôme Bruto, Chef de Service



Dépannages 24h/24-7j/7

Le Home Service de Mersch & Schmitz est spécialisé dans l'entretien, le dépannage et le remplacement d'installations de chauffage, de climatisation et sanitaires. Il accompagne ses clients particuliers et professionnels depuis l'année 1976.

Disposant du savoir-faire indispensable pour assurer une efficacité énergétique optimale, le service réalise l'entretien, la conduite et la maintenance des équipements de chauffage, de froid, de ventilation et sanitaires.

Il accompagne et conseille également ses clients pour l'optimisation énergétique, dans le cadre de la rénovation de bâtiments et maisons existantes.

Que ce soit pour un dépannage urgent, un devis pour le remplacement d'un équipement, ou un contrat de maintenance sur mesure, le Home Service se charge de répondre à toute demande du client.

Les clients ayant souscrit un contrat de maintenance, peuvent bénéficier des interventions 24h/24-7j/7 sur toute l'année.



Votre
Bien-être

Notre
Métier



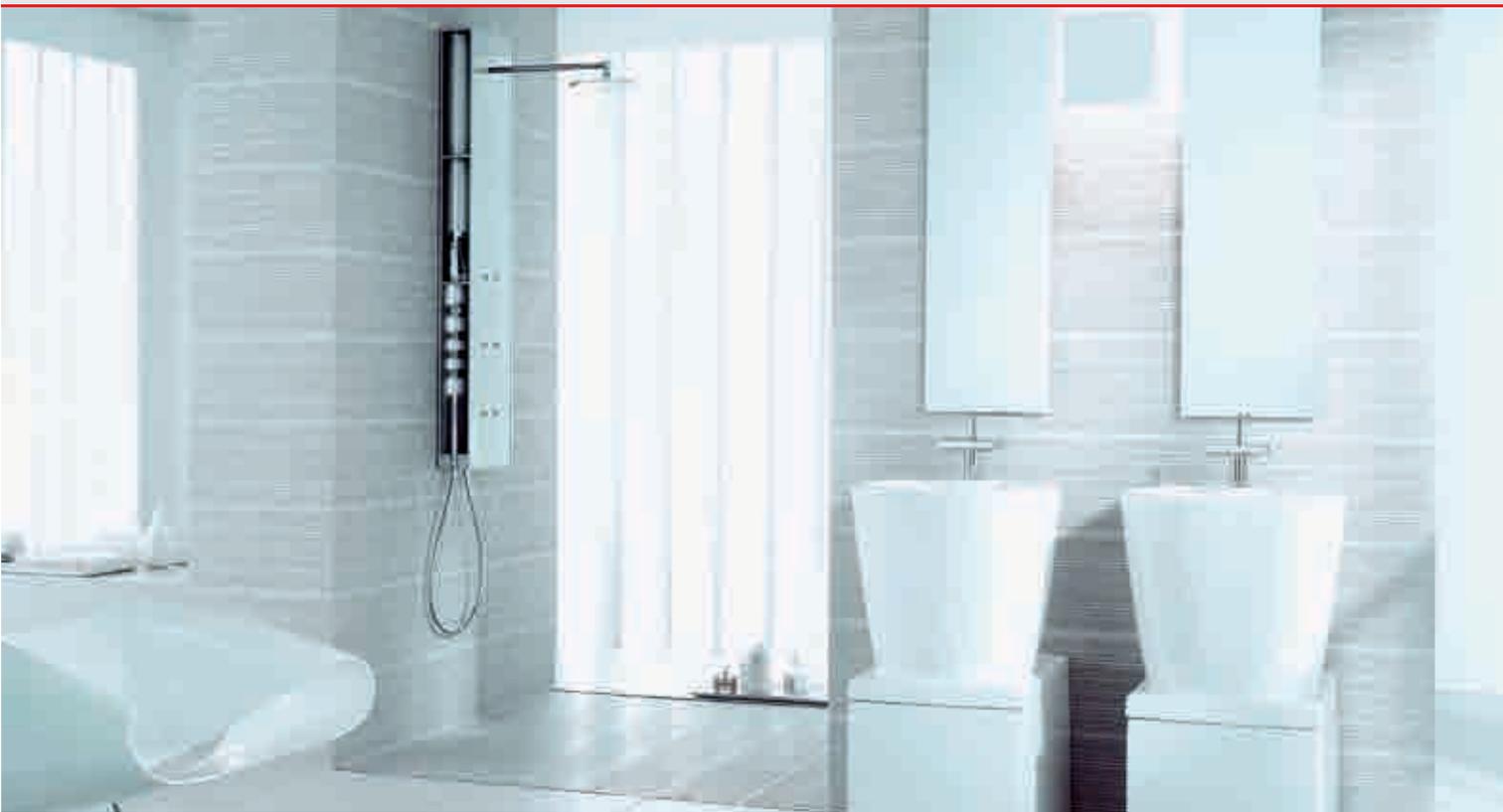
Salles de bains clé en mains

Toutes nos activités sur
www.mersch-schmitz.lu



Chauffage, climatisation, sanitaire

Contactez nous
Tél +352 380 501-1
info@mersch-schmitz.lu



C'est ici que commence votre journée.
Nous faisons en sorte que vous la
démarriez du bon pied !



Contrats de maintenance sur mesure pour secteur résidentiel, tertiaire et client particulier / Dépannages 24h/24-7j/7



Des plantes dépolluantes

POUR UN INTÉRIEUR
PLUS SAIN

Ce n'est plus un secret pour personne, l'air qui circule dans nos intérieurs est 5 à 10 fois plus encrassé que celui de l'extérieur. Nos maisons sont envahies de substances toxiques invisibles que certaines plantes sont capables d'absorber ! Explications.

L'AIR DE NOS INTÉRIEURS

Aujourd'hui, il est prouvé que nous sommes envahis de produits toxiques. Les sources de pollution sont multiples : colles, peintures, isolants, meubles en bois stratifiés, cosmétiques, produits d'entretien, émanations des appareils de chauffage. Les imprimantes, les animaux de compagnie et le tabagisme passif participent également à l'altération de l'air. De ces sources émanent des composés chimiques volatiles (monoxyde de carbone, benzène, formaldéhyde, ...) pouvant avoir des effets nocifs sur la santé. Cela se traduit par des maux de tête, des migraines, des irritations, des toux...

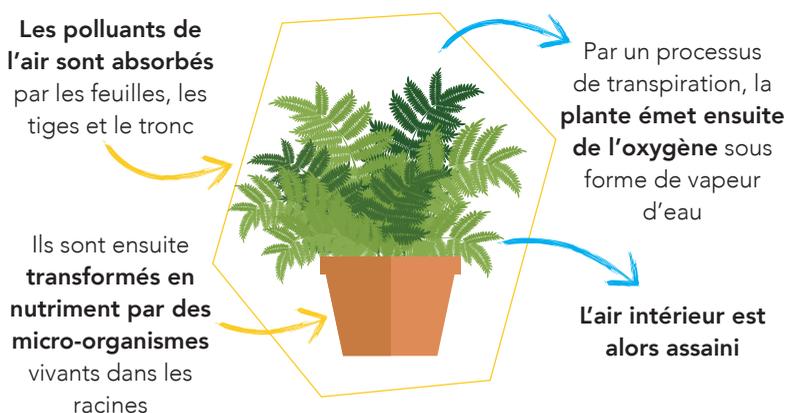
Des gestes simples sont à adopter : éviter de trop chauffer, aérer régulièrement, entretenir les systèmes de ventilation, recourir à des matériaux de construction écologique et privilégier les produits d'entretien biologiques. De plus, une étude de la NASA réalisée dans le cadre des programmes spatiaux, a révélé le caractère dépolluant des plantes. Ces dernières, en plus de rendre nos intérieurs plus agréables visuellement, les rendent donc aussi plus sains. Les plantes absorbent les agents polluants, rejettent de l'oxygène et humidifient l'air.

LES POLLUANTS SE CACHENT PARTOUT !

Inodores et incolores, la plupart des polluants, exceptés l'ammoniac et la fumée de cigarette, restent difficiles à détecter. Pourtant ils sont bien là !

Ammoniac	Produits ménagers, produits de bricolage
Benzène	Encres, peintures, plastiques, détergents, fumées de cigarettes, meubles, produits de bricolage
Formaldéhyde	Panneaux de bois aggloméré, colle de moquette, laine de roche, laine de verre, textiles d'ameublement, papiers peints, émanations de chaudières, fumées de cigarettes
Monoxyde de carbone	Fumées, chauffe-eau, combustion du gaz, fumées de cigarettes
Toluène	Vernis, colles, moquettes, tapis, traitements du bois, savons, laques
Xylène et trichloréthylène	Colles, vernis, peintures, dégraissants

COMMENT FONCTIONNE CE MÉCANISME DE DÉPOLLUTION ?



QUELLES PLANTES D'INTÉRIEUR DÉPOLLUANTES CHOISIR ?

De nos jours, alors que nous passons la plupart de notre temps enfermés, il est d'autant plus judicieux de profiter de ces propriétés dépolluantes.

Parmi les nombreuses plantes d'intérieur, nous retrouvons :

1 Le Ficus



Purificateur d'air par excellence, il absorbe principalement le formaldéhyde, le xylène et l'ammoniac présent dans les détergents. **Il agit sur la fumée de cigarette, les désodorisants ou encore les vernis.** Installez-le à la lumière mais évitez les courants d'air !

2 Le Philodendron



Il a l'avantage d'absorber principalement le formaldéhyde et le pentachlorophénol. On retrouve ces composants dans le **mobilier composé de panneaux de particules, mais aussi dans la colle, les vernis et les produits ménagers.** Le philodendron aime la lumière et l'humidité et se plaira bien dans une salle de bain par exemple.

3 La Fougère



Il s'agit de **l'une des plantes d'intérieur les plus efficaces pour dépolluer l'air.** Elle élimine la plupart des produits que l'on utilise pour l'entretien et le nettoyage de la maison. Les salles de bain sont parfaitement adaptées à cette plante qui aime les endroits frais avec de la lumière indirecte et une forte humidité.

4 Le Dieffenbachia



Elle fait le bonheur de nos maisons et appartement grâce à son grand pouvoir décoratif. Et si l'air de votre maison est trop sec, le dieffenbachia **a l'avantage d'humidifier l'air,** très utile lorsqu'il y a une climatisation.

5 Le Cactus



Excellent dépollueur d'ondes, n'hésitez pas à ajouter un cactus près d'un ordinateur ou d'un téléphone. Celui-ci va absorber les ondes.

6 Le Lierre



Le lierre filtre le formaldéhyde, le toluène, le trichloréthylène ainsi que le **monoxyde de carbone dégagé par les appareils de chauffage.** Cultivé en suspension, il peut être placé dans toutes les pièces de la maison : cuisine, salle de bains, chambre à coucher...

Simple à entretenir et très efficaces, ces plantes d'intérieur vont facilement trouver leur place chez vous et apporteront une touche de verdure à votre déco.



Scenario. Composition d'éléments en cuir, dossiers double profondeur, design Sacha Ladic.

Moved. Consoles, design Sandra Demuth.

Nuage. Fauteuils, design Roberto Tapinassi et Maurizio Manzoni.

Fabrication européenne.

LUXEMBOURG - BERTRANGE 126a, rue de Mamer 8081 Bertrange



Agigest

AU MIPIM

Cannes,
13-16 mars
2018

Du 13 au 16 mars, Agigest a participé au MIPIM, le plus grand marché international des professionnels de l'immobilier qui réunit les acteurs les plus influents de tous les secteurs de l'immobilier (bureaux, résidentiel, commerces, santé, sport, logistique, industriel, etc.). Ces quatre jours de conférences et de networking offrent un accès inégalé aux plus grands projets de développement immobiliers et aux sources de capitaux à l'international.



24.200 PARTICIPANTS

CHIFFRES CLÉS

3.100+ SOCIÉTÉS EXPOSANTES

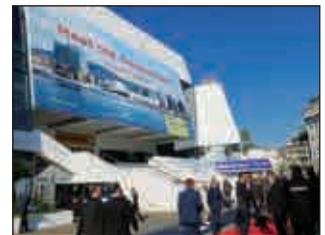
360+ CONFÉRENCIERS & MODÉRATEURS

5800+ CEOS 100 PAYS

5.000 INVESTISSEURS



Parmi les principaux thèmes abordés durant cet événement ont figuré la croissance de l'investissement immobilier attendue en 2018, le développement urbain, la tendance actuelle des investisseurs à privilégier les villes plutôt que les pays, mais aussi l'intégration grandissante des technologies par les professionnels de l'immobilier.





Agigest

PARTENAIRE DE GOLFIMMO



PRO AM GOLFIMMO



15 juin 2018 - Kikuoka Country Club de Canach

Après quelques années d'absence, GOLFIMMO est de retour sur le green avec son PRO AM. Ce tournoi, dédié aux acteurs de l'immobilier, a réuni des golfeurs professionnels et des amateurs au cours d'une même compétition organisée par équipe.



©A2pix/F. Blaise.

La journée s'est poursuivie dans une ambiance conviviale et festive avec un Dîner de Gala à bord du bateau « Princesse Marie-Astrid ». Au cours de la soirée, une tombola a été organisée au profit du Télévie et a permis de récolter une jolie somme pour la recherche contre le cancer.



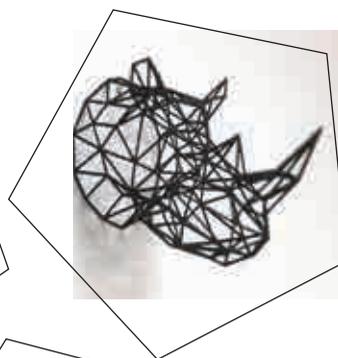
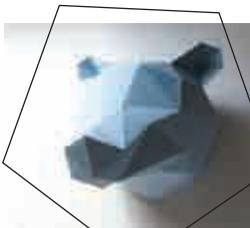


Tendance et chiffres

Trophées revisités

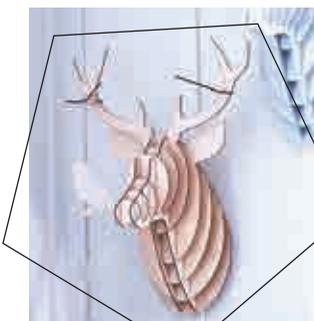
Les têtes d'animaux envahissent la déco

Les trophées de chasse revisités en **papier origami** sont très tendance ! A réaliser soi-même, pour une décoration murale ludique et très graphique.



Tout en fil de fer, ce trophée en métal d'**inspiration industrielle** donnera du caractère à votre pièce.

Cerfs à assembler soi-même, ils donnent du volume et de la vie dans une pièce. Une **déco d'intérieur authentique** qui éveille l'attention.

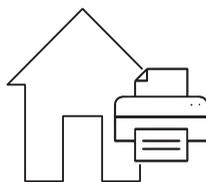


Pour donner une touche **déco décalée et originale** à la chambre de vos bambins, pensez à ces trophées en peluche !

Le chiffre

346

C'est le nombre de chambres que compte la plus grande colocation londonienne du monde.



Une maison pour 10.000 €

Et si construire une maison devenait aussi simple que lancer une impression? Avec cette idée un peu folle, Apis Cor, spécialisée dans l'impression 3D, a développé une technique de construction à bas coût. Le résultat n'est ni grand (38 m² habitables) ni très design mais il présente deux avantages non-négligeables : cette maison a été bâtie pour moins de 10.000 € et sa durée de vie serait de 50 ans.

Notre expérience fait la différence !

Une entreprise locale
à votre service



Spécialisé dans l'aménagement intérieur sur-mesure de votre maison, Le Dressing vous accueille dans son showroom à Weyler. Active dans le sud de la Belgique, le Luxembourg ainsi que la Grande Région, l'équipe, composée notamment d'architectes d'intérieur, vous accompagnera dans votre projet, de l'ébauche initiale à la réalisation finale. Avec Le Dressing matérialisez toutes vos envies et passez du rêve à la réalité.



Carol, architecte d'intérieur

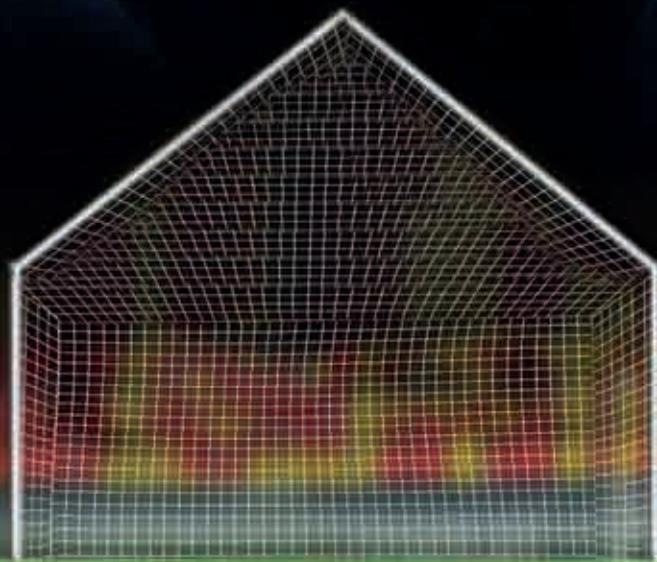
Depuis plus de 10 ans, Carol vous conseille dans la création de vos mobiliers sur-mesure. "La gestion d'un projet débute par la prise de contact avec le client. Ensemble, nous effectuons un travail d'analyse afin de définir ce dont il a besoin et ses attentes. Le travail de conception consiste à trouver un équilibre entre le fonctionnel et l'esthétique tout en tenant compte du budget."

Votre intérieur sur mesure

Chambre • Dressing • Bibliothèque • Salon • Bureau • Toile Tendue • Table
Meuble TV • Eclairage • Mur végétal • Chaise • Sous-pente • Placard



DROIT AU BUT AVEC NEW IMMO !



VENTE / ACHAT / LOCATION / PROJETS IMMOBILIERS / GESTION LOCATIVE



AGENCE GARE 16, av. de la Liberté L-1930 Luxembourg AGENCE BELAIR 49, bd Gde-Duch. Charlotte L-1331 Luxembourg

www.newimmo.lu  26 38 37 37