

the  
agency.  
real estate



NOTICE DESCRIPTIVE DE TRAVAUX

**CAHIER  
DES CHARGES**

# RÉSIDENCE GIULIA MERL

169 rue de Merl,  
L-2146 Luxembourg



the  
agency.

real estate

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

# SOMMAIRE

## A. INFORMATIONS GÉNÉRALES

<b>A.1</b>	PRÉSENTATION - GARANTIES - PLAN D'ACCÈS - PROMOTEUR	<b>7</b>
A.1.1	GÉNÉRALITÉS	7
A.1.2	SITUATION GÉOGRAPHIQUE - PLAN D'ACCÈS	
A.1.3	PROMOTEUR	9
A.1.4	CHARGES ET OBLIGATIONS	
A.1.5	TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUÉREURS	10
A.1.6	DÉLAIS	
A.1.7	SURFACES ET LIMITES	
A.1.8	ASSURANCE DÉCENNALE	
A.1.9	ASSURANCE TRC	
A.1.10	ACTE NOTARIE	11
A.1.11	MODALITÉ DE PAIEMENT	
A.1.12	RÉVISION DES PRIX	
A.1.13	RÉCEPTION	
A.1.14	GÉRANCE DE L'IMMEUBLE	

## B. DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'OUVRAGE

<b>B.1</b>	DESCRIPTION DE LA NATURE DE L'OUVRAGE	<b>12</b>
------------	---------------------------------------	-----------

## C. NOTICE DESCRIPTIVE

<b>C.1</b>	CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE	<b>15</b>
C.1.1	CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	15
C.1.2	CHUTES D'EAUX PLUVIALES	
C.1.3	CHUTES D'EAUX USÉES	
C.1.4	CANALISATIONS EAUX USÉES	
C.1.5	BRANCHEMENT AUX ÉGOÛT	
<b>C.2</b>	CONDUITS DE FUMÉE ET VENTILATIONS	<b>16</b>
C.2.1	CONDUITS DE FUMÉES DES LOCAUX PRIVATIFS	16
C.2.2	PRISES D'AIR FRAIS DES LOCAUX COMMUNS	
C.2.3	CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX PRIVATIFS	
C.2.4	CONDUITS DE FUMÉES DE LA CHAUFFERIE	

<b>C.3   ESCALIERS</b>	<b>16</b>
C.3.1 ESCALIERS COMMUNS AUX SOUS-SOLS _____	16
C.3.2 ESCALIERS DU REZ-DE-CHAUSSÉE & ÉTAGES D'HABITATION ____	17
<b>C.4   INFRASTRUCTURES : FOUILLES &amp; FONDATIONS</b>	<b>17</b>
C.4.1 FOUILLES _____	17
C.4.2 FONDATIONS ET/OU DALLE DE SOL/RADIER	
<b>C.5   MURS EN ÉLÉVATION</b>	<b>17</b>
C.5.1 MURS DES SOUS-SOLS _____	17
<b>C.6   MURS DU REZ-DE-CHAUSSÉE &amp; ÉTAGES</b>	<b>18</b>
C.6.1 MURS DE FAÇADE _____	18
C.6.2 MURS MITOYENS ENTRE LOTS PRIVATIFS _____	19
C.6.3 CLOISONS INTÉRIEURES	
<b>C.7   MURS : REVÊTEMENTS ET FINITIONS</b>	<b>19</b>
C.7.1 MURS DU SOUS-SOL _____	19
C.7.2 MURS DU REZ-DE-CHAUSSÉE & ÉTAGES	
<b>C.8   PLANCHERS / DALLES : CONSTRUCTIONS ET REVÊTEMENTS</b>	<b>20</b>
C.8.1 PLANCHERS SOUS-SOLS _____	20
C.8.2 PLANCHERS DU REZ-DE-CHAUSSÉE & ÉTAGES	
C.8.3 PLANCHERS TERRASSES & BALCONS _____	21

## D. ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

<b>D.1   ASCENSEUR À PERSONNES</b>	<b>22</b>
<b>D.2   SYSTÈME DE PARKING</b>	<b>22</b>
<b>D.3   BOITE AUX LETTRES</b>	<b>22</b>
<b>D.4   CHAUFFAGE : CHAUFFAGE, EAU CHAUDE SANITAIRE, CHEMINÉE, VENTILATION</b>	<b>23</b>
D.4.1 TYPE D'INSTALLATION _____	23
D.4.1.1 TYPE D'INSTALLATION	
D.4.1.2 CHAUDIÈRE À CONDENSATION	
D.4.1.3 RÉGULATION	
D.4.1.4 COLONNES MONTANTES	
D.4.1.5 TEMPÉRATURES	
D.4.1.6 APPAREILS D'ÉMISSION DE CHALEUR	



<b>D.4.2</b>	SERVICE D'EAU CHAUDE	<b>24</b>
<b>D.4.2.1</b>	PRODUCTION D'EAU CHAUDE	
<b>D.4.2.2</b>	POMPES	
<b>D.4.2.3</b>	COMPTAGE CENTRAL	
<b>D.4.3</b>	ÉLECTRICITE : ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES	<b>24</b>
<b>D.4.3.1</b>	TYPE D'INSTALLATION	
<b>D.4.3.2</b>	COLONNES MONTANTES	
<b>D.4.3.3</b>	PUISSANCE À DESSERVIR	
<b>D.4.3.4</b>	COMPTAGE DES SERVICES GÉNÉRAUX	
<b>D.4.3.5</b>	BRANCHEMENT ET COMPTAGE INDIVIDUEL	
<b>D.4.3.6</b>	ÉQUIPEMENTS DE CHAQUE PIÈCE	
<b>D.4.3.7</b>	GARAGES / PARKINGS COMMUNS	<b>25</b>
<b>D.4.3.8</b>	HALL ENTRÉE PRINCIPALE	
<b>D.4.3.9</b>	CIRCULATION DU RDC DES ÉTAGES ET COULOIRS	
<b>D.4.3.10</b>	CHAUFFERIE / LOCAL TECHNIQUE	
<b>D.4.3.11</b>	LOCAL POUBELLES & VÉLOS/POUSSETTES	
<b>D.4.3.12</b>	BUANDERIE	
<b>D.4.3.13</b>	POMPES	
<b>D.4.3.14</b>	ÉQUIPEMENT PREVU PAR LOT PRIVATIF	

## **E. FERMETURES EXTÉRIEURES**

<b>E.1</b>	ACCÈS PARKING	<b>30</b>
<b>E.2</b>	FERMETURES EXTÉRIEURES	<b>30</b>
<b>E.3</b>	FERMETURES INTÉRIEURES	<b>30</b>
<b>E.3.1</b>	HUISSERIE ET BATIS	<b>30</b>
<b>E.3.2</b>	PORTES INTÉRIEURES DES APPARTEMENTS	<b>31</b>
<b>E.3.3</b>	PORTES PALIÈRES	
<b>E.3.4</b>	PORTES DES LOCAUX TECHNIQUES DE RANGEMENT ET LOCAUX COMMUNS	
<b>E.3.5</b>	NETTOYAGE	<b>32</b>
<b>E.3.6</b>	SANITAIRE : ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE	
<b>E.3.7</b>	ALIMENTATION EN EAU	
<b>E.3.8</b>	COMPTAGES GÉNÉRAUX	
<b>E.3.9</b>	SURPRESSION, RÉDUCTEURS ET RÉGULATEURS DE PRESSION, TRAITEMENT DE L'EAU	
<b>E.3.10</b>	COLONNES MONTANTES	
<b>E.3.11</b>	BRANCHEMENTS PARTICULIER	
<b>E.3.12</b>	DISTRIBUTION D'EAU FROIDE	
<b>E.3.13</b>	DISTRIBUTION DE GAZ	
<b>E.3.14</b>	BRANCHEMENTS EN ATTENTE	
<b>E.3.15</b>	APPAREILS SANITAIRES	<b>33</b>
<b>E.3.16</b>	ÉQUIPEMENTS DES DIFFÉRENTES PIÈCES	
<b>E.3.17</b>	SERRURERIE ET GARDE-CORPS	
<b>E.3.18</b>	GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI	<b>34</b>
<b>E.3.19</b>	GARDE-CORPS À L'EXTÉRIEUR	
<b>E.3.20</b>	MAINS COURANTES INTÉRIEURES OU EXTÉRIEURES	

## **F. TÉLÉCOMMUNICATIONS ET ÉQUIPEMENTS DE TÉLÉCOMMUNICATIONS**

<b>F.1</b>	RADIO TÉLÉVISION	<b>34</b>
<b>F.2</b>	TÉLÉPHONE	<b>34</b>
<b>F.3</b>	COMMANDE D'OUVERTURE DE LA PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE DE L'IMMEUBLE	<b>34</b>

## **G. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**

<b>G.1</b>	CIRCULATION DES PIÉTONS	<b>35</b>
<b>G.2</b>	ZONE D'ATTENTE ET D'ACCÈS DEVANT RÉSIDENCE	
<b>G.3</b>	ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES	<b>36</b>
<b>G.4</b>	ENTRÉES PRINCIPALES	
<b>G.5</b>	PROTECTIONS VISUELLES ENTRE LOTS	
<b>G.6</b>	MODE DE RÉCEPTION DES ORDURES	
<b>G.7</b>	MODE DE STOCKAGE DES ORDURES	
<b>G.8</b>	MODE D'ÉVACUATION	
<b>G.9</b>	EAU	
<b>G.10</b>	GAZ	
<b>G.11</b>	ÉLECTRICITÉ	
<b>G.12</b>	POSTES D'INCENDIE ET EXTINCTEURS	<b>37</b>
<b>G.13</b>	ÉGOUTS	
<b>G.14</b>	DRAINAGE DU TERRAIN	
<b>G.15</b>	ÉVACUATION DES EAUX DE PLUIES ET DE RUISSELLEMENT	
<b>G.16</b>	ANTENNE COLLECTIVE	
<b>G.17</b>	TÉLÉPHONE	
<b>G.18</b>	TROTTOIRS	

# A INFORMATIONS GÉNÉRALES

## A.1 | PRÉSENTATION / GARANTIES / PLAN D'ACCÈS / PROMOTEUR

### A.1.1 GÉNÉRALITÉS

La présente notice prévue à l'article 1605-1 du Code-Civil, a pour but de décrire le projet, les matériaux utilisés et leurs mises en œuvre conformément au règlement Grand-Ducal du 3 septembre 1985.

Cette notice et les plans sont complémentaires. Les données fournies par l'une et qui ne seraient pas par les autres, sont néanmoins à considérer comme exécutoires. Toutefois, seules les données décrites dans le présent cahier des charges font référence. Par conséquent, le mobilier, la cuisine, les armoires (tous les aménagements intérieurs, fournitures et pose des luminaires) inscrits dans les plans ne sont dessinés qu'à titre indicatif, non compris dans le coût du bien, sauf si le promoteur le stipule.

**Toute modification de la présente notice doit être notifiée par écrit et à part.**

Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter aux plans les modifications qu'il juge utiles ou nécessaires pour des raisons techniques, commerciales ou encore réglementaires.

Les plans ne peuvent être considérés comme définitifs et contractuels qu'après réception de toutes les autorisations administratives requises et après étude définitive des installations techniques et statiques. En aucun cas ces modifications ne peuvent donner lieu à des réclamations et/ou à indemnités en faveur des acquéreurs.

En ce qui concerne la partie commune, seule la maîtrise d'ouvrage pourra apporter des changements, si elle le juge nécessaire, dans l'intérêt général de l'immeuble. En aucun cas, l'acquéreur d'une partie privative ne peut interférer sur les parties communes.

### A.1.2 SITUATION GÉOGRAPHIQUE - PLAN D'ACCÈS

La résidence Merl est une résidence qui charme par sa façade contemporaine et surtout grâce à sa localisation idéale. En effet, proche du poumon vert de la capitale, le parc de Merl, ces 5 unités d'habitation s'élèvent dans un quartier résidentiel très agréable.



## LOCALISATION



**SHOPPING  
CENTER**  
City Concorde  
4 min en voiture



**GARE DE  
LUXEMBOURG**  
10 min en voiture



**PARC  
DE MERL**  
5 min en voiture

### A.1.3 PROMOTEUR

**PROMOTEUR :**

TA MERL 169  
38 Rangwee  
L-2412 LUXEMBOURG

**AGENCE IMMOBILIÈRE :**

The Agency S.A.  
38 Rangwee  
L-2412 LUXEMBOURG

### A.1.4 CHARGES ET OBLIGATIONS

**CHARGES DU PROMOTEUR :**

- Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier lot. 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 garantie bancaire d'achèvement pour la période de construction prévue.
- Les frais de l'assurance décennale.
- Les frais pour l'autorisation de bâtir.
- Les frais de réfection de chaussée et trottoirs suite aux travaux.
- Les frais de nettoyage avant la réception.  
*(attention, le nettoyage final reste à la charge de l'acquéreur)*

**CHARGES DE L'ACQUÉREUR :**

- Les frais de chauffage, eau, électricité et téléphone pendant la construction.
- L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié.
- Les frais de taxe communale à partir du jour de l'acte notarié.
- Les frais d'installation et de raccordement des compteurs individuels privatifs (*eau, électricité, chauffage, gaz, etc.*) Même si les frais pour ces raccordements sont facturés et avancés par le promoteur, ce dernier les refacturera de plein droit à l'acquéreur.
- Les frais de raccordement téléphone, comprenant le câblage ainsi que la prise depuis le local compteur jusqu'à l'appartement.
- Frais de raccordement privatif à l'antenne collective ou parabolique.
- Les frais relatifs aux travaux modificatifs et suppléments à la demande de l'acquéreur. En fonction des types de travaux modificatifs, les délais de réception peuvent être augmentés et seront stipulés sur le devis modificatif. Ces frais seront dus et payés en intégralité par l'acquéreur au plus tard le jour de la réception. Aucune remise des clefs ne pourra avoir lieu si le paiement n'a pas été honoré.

### **A.1.5 TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUÉREURS**

Chaque acquéreur peut choisir pour son lot privatif d'autres matériaux de finition en remplacement de ceux prévus dans la présente notice descriptive. L'acquéreur peut aussi apporter des changements à l'intérieur de son appartement dans la limite des possibilités techniques et sous réserve que cela n'affecte en rien la structure portante et l'aspect extérieur du bâtiment.

Ces matériaux doivent toutefois correspondre à la gamme de produits proposée par le fournisseur du promoteur.

Dans tous les cas, l'acquéreur qui souhaite effectuer des modifications, devra en avertir par écrit le promoteur et obtenir l'accord écrit préalable de ce dernier. Le promoteur en collaboration avec l'entreprise dressera un devis des travaux modificatifs à exécuter. Les travaux ne seront exécutés qu'à partir du moment où le devis aura été signé « bon pour accord » avec un règlement de 50% du devis par l'acquéreur ayant fait la demande.

### **A.1.6 DÉLAIS**

Le délai des travaux est prévu à l'acte notarié. Ce délai ne tient pas compte des intempéries, des congés collectifs ainsi que des travaux modificatifs des acquéreurs le cas échéant. En effet, au cas où l'acquéreur désire procéder à un choix de matériaux, d'installations techniques et/ou d'agencements quelconques autres que ceux prévus dans l'exécution standard du présent cahier des charges, il accepte d'office et sans que le promoteur n'ait besoin de le lui notifier à chaque fois que le délai supplémentaire généré directement ou indirectement par les choix en question, fera augmenter le délai global fixé à l'acte notarié, de plein droit. Les faillites d'une ou plusieurs entreprises en cours de travaux donnent également droit à une augmentation du délai.

### **A.1.7 SURFACES ET LIMITES**

Les cotes et mesures inscrites dans les plans, sont des cotes de maçonnerie brute non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et des études techniques et statiques. Une différence de 3% entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peuvent en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement. Des fissures dues à la construction et/ou dues à la dilatation des matériaux ne peuvent donner lieu à des dommages et intérêts ou encore à des suspensions de paiement de la part de l'acquéreur. Le promoteur se réserve le droit d'apporter au projet de base des modifications de détails suivant nécessité technique ou par contraintes des autorités.

### **A.1.8 ASSURANCE DÉCENNALE**

Le bâtiment est couvert par une assurance décennale (gros ouvrage clos). La construction et les matériaux utilisés seront contrôlés par les délégués du bureau de contrôle agréé par la compagnie d'assurance.

### **A.1.9 ASSURANCE TRC**

Pendant la durée des travaux, l'assurance TRC couvrira les dommages matériels occasionnés sur le chantier à tout ce qui est destiné à faire partie intégrante de l'ouvrage définitif.



#### **A.1.10 ACTE NOTARIE**

Lors de l'acte notarié, les acquéreurs paieront le prix de leur quote-part terrain et le cas échéant, la partie pour l'aménagement du terrain. L'acte de vente sera établi conformément aux dispositions de l'article 1601.5 de la loi du 28 décembre 1976 devant un notaire de résidence restant à définir. Les frais de l'acte sont à charge de l'acquéreur, qui s'y oblige.

#### **A.1.11 MODALITÉ DE PAIEMENT**

Les paiements seront effectués selon les indications et l'échéancier se trouvant arrêtés dans le contrat préliminaire et/ou l'acte de vente. Les acquéreurs s'engagent à régler leurs tranches au plus tard endéans les 8 jours de la date d'émission de la facture. Passé ce délai, le taux d'intérêt légal majoré d'un point est dû pour chaque mois entamé. Ce taux est applicable sans aucune formalité supplémentaire. En cas de retard prolongé de paiement d'un acquéreur, le maître d'ouvrage se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans les lots concernés et de mettre des frais supplémentaires (*par exemple : garantie bancaire, intérêts de retard, reprise des travaux, délai supplémentaire, etc.*) à charge du dit acquéreur.

#### **A.1.12 RÉVISIONS DES PRIX & CONTRAT DE RÉSERVATION**

Le contrat de réservation doit comporter « les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé »

Ces indications sont plus ou moins détaillées selon l'état d'avancement du projet. Si le contrat est conclu avant l'octroi des autorisations administratives, il se bornera à donner une description générale de la construction projetée. Il indiquera l'époque où les travaux doivent débiter, le délai d'exécution des ouvrages ainsi que la superficie approximative, la consistance et la situation des lots réservés dans l'immeuble.

Les prix sont révisibles, notamment en cas de variation du taux de TVA (*date de signature de la présente*) en vigueur et/ou de l'indice de l'échelle mobile des salaires en vigueur. L'indice de l'échelle mobile des salaires de référence sera précisé dans le contrat de réservation.

#### **A.1.13 RÉCEPTION**

Le bâtiment est couvert par une assurance décennale (gros ouvrage clos). La construction et les matériaux utilisés seront contrôlés par les délégués du bureau de contrôle agréé par la compagnie d'assurance.

#### **A.1.14 GÉRANCE DE L'IMMEUBLE**

La gérance de l'immeuble sera confiée à un gérant nommé par le maître d'ouvrage pour une période d'un an. Le gérant aura pour tâche de veiller au bon entretien de l'immeuble et de la gestion financière de la copropriété. Ces frais seront partagés par les copropriétaires proportionnellement à leur part de millièmes de l'immeuble.

## **B DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'OUVRAGE**



### **B.1 | DESCRIPTION DE LA NATURE DE L'OUVRAGE**

- ▶ **5 APPARTEMENTS**
- ▶ **1 JARDIN**
- ▶ **5 EMPLACEMENTS DE PARKING INTÉRIEURS**
- ▶ **5 CAVES**
- ▶ **1 ASCENSEUR À PERSONNES**
- ▶ **1 LOCAL VÉLO/POUSSETTES**







#### FOSSÉS

Système Parklift  
1 parking intérieur

#### SOUS-SOL -2

Système Parklift  
2 parkings intérieurs  
2 caves  
1 couloir avec cage d'escalier et ascenseur  
1 local poubelles

#### SOUS-SOL -1

Système Parklift  
2 parkings intérieurs  
2 caves  
1 couloir commun avec cage d'escalier et ascenseur

#### REZ-DE-JARDIN

Système Carlift  
1 appartement avec jardin  
1 couloir commun avec cage d'escalier et ascenseur  
2 locaux techniques  
1 local vélo/poussettes

#### REZ-DE-CHAUSSÉE

Système Carlift  
1 appartement avec terrasse  
1 couloir commun avec cage d'escalier et ascenseur  
1 cave

#### ÉTAGE 1

1 appartement avec balcon  
1 couloir commun avec cage d'escalier et ascenseur

#### ÉTAGE 2

1 appartement avec balcon  
1 couloir commun avec cage d'escalier et ascenseur

#### RETRAIT

1 appartement avec 2 terrasses  
1 couloir commun avec cage d'escalier et ascenseur

## B.2 | PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES



Le Certificat de performance énergétique des appartements est le suivant :

- ▶ **Classe de performance énergétique : Classe A**
- ▶ **Classe d'isolation thermique : Classe B**
- ▶ **Classe de performance environnementale : Classe A**



## NOTICE DESCRIPTIVE

PARTIES COMMUNES & PARTIES PRIVATIVES

### **C.1 | CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE**

#### **C.1.1 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS**

Dimensions et dispositions selon le plan du bureau d'étude. Pour chaque passage d'un compartiment à un autre, il devra être prévu un resserrage coupe-feu suivant la réglementation en vigueur. L'isolation acoustique est assurée suivant les cas par un habillage ou le cloisonnage des gaines.

#### **C.1.2 CHUTES D'EAUX PLUVIALES**

Descentes d'eaux pluviales en PVC intégrées dans les gaines techniques prévues à cet effet. L'assainissement des locaux se trouvant en-dessous du niveau de la canalisation urbaine sera assuré, si besoin, par une récupération des eaux dans une fosse de relevage équipée de pompes répondant aux besoins d'évacuation située au sous-sol.

Tout passage de mur et/ou de dalle de l'enveloppe extérieure pour chaque réseau devra être effectué au moyen de manchette de type Doyma ou similaire pour les parties enterrées.

#### **C.1.3 CANALISATIONS EAUX USÉES**

Il est prévu de poser les canalisations dans le radier et/ou en plafond des sous-sols. Elles seront exécutées en PVC KG 2000 ou équivalent sanitaire ou en PVC agréé par l'administration communale. Les sections seront conformes au plan de canalisations.

Tout passage de murs et/ou de dalle de l'enveloppe extérieure pour chaque réseau devra être effectué au moyen de manchette de type Doyma ou similaire pour les parties enterrées.

#### **C.1.4 BRANCHEMENT AUX EGOÛTS**

Dans le garage ou à l'extérieur, confection de regards collecteurs pour E.U & E.P, maçonnés en briques de laitier ou en éléments béton préfabriqués au choix du promoteur, et servant également à la révision. Tous les travaux nécessaires pour le raccordement au réseau d'égouttage sont inclus dans nos prestations. Les taxes communales et autres frais restent à charge du maître d'ouvrage.

## C.2 | CONDUITS DE FUMÉES ET VENTILATIONS

### C.2.1 CONDUITS DE FUMÉES DES LOCAUX PRIVATIFS

Conduits de fumées privatifs pour feux ouverts ne font pas partie de nos prestations.

### C.2.2 PRISES D'AIR FRAIS DES LOCAUX COMMUNS

Aération des locaux communs (garages, local poubelles, caves) par une grille de ventilation fixées en tête gaine technique traversante couplée à une ventilation mécanique. Aération de la buanderie /chaufferie, local technique, par des extractions mécaniques. Dimensionnement suivant le calcul et l'étude du bureau d'étude et/ou de la firme chargée de l'exécution des travaux de chauffage et prescriptions et règlements en vigueur.

### C.2.3 CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX PRIVATIFS

Système de ventilation double flux dimensionné par un bureau d'études ; avec circuit en dalle d'amenée et circuit en dalle d'extraction.

L'air vicié sera extrait dans la cuisine, la salle de bain, le WC. L'air sain est préchauffé après passage dans l'échangeur et sera réinsufflé dans les chambres et le salon/séjour. Pour les pièces de service comme les salles de bains, WC, débarras sans fenêtre, pose d'un conduit avec bouche d'aspiration relié sur la VMC. Pour les cuisines, les hottes (non prévues) devront être prévues sans évacuation directe mais à recyclage (filtre à charbon). La ventilation secondaire des colonnes montantes des évacuations sanitaires est assurée par des tuyaux en PVC de diamètre 100 raccordés aux aérations en toiture.

### C.2.4 CONDUIT DE FUMÉE DE LA CHAUFFERIE

Aération des locaux communs (garages, local poubelles, caves) par une grille de ventilation. Conduit suivant nécessité technique de la chaudière installée, dimensions suivant calcul et étude de la firme chargée de l'exécution des travaux de chauffage, prescriptions et règlement en vigueur.

## C.3 | ESCALIERS

### C.3.1 ESCALIERS COMMUNS AUX SOUS-SOLS

Escaliers communs en béton armé brut de décoffrage, épaisseur suivant nécessités statiques indications de l'ingénieur conseil.

#### **Finition de la face inférieure :**

Limon et sous-face paillasse d'escalier mise en peinture couleur blanc

#### **Finition de la face supérieure :**

Revêtement des marches et contre marches (sans nez de marche) : fourniture et pose d'un revêtement en céramique de type « Basalt » ou similaire y compris plinthes en harmonie avec le revêtement.



### **C3.2 ESCALIERS DU REZ-DE-CHAUSSÉE & ÉTAGES D'HABITATION**

Escaliers en béton armé brut de décoffrage, épaisseur suivant nécessités statiques (indications de l'ingénieur conseil).

**Finition de la face inférieure :**

Limon et sous-face paillasse d'escalier en plâtre lisse + peinture blanche double couche.

**Finition de la face supérieure :**

Revêtement des marches et contre marches (sans nez de marche) : fourniture et pose d'un revêtement en céramique de type « Basalt » ou similaire y compris plinthes en harmonie avec le revêtement.

## **C.4 | INFRASTRUCTURES : FOUILLES & FONDATIONS**

### **C.4.1 FOUILLES**

Le terrassement et l'évacuation des terres seront réalisés suivant les besoins de l'implantation de l'immeuble.

### **C.4.2 FONDATIONS ET/OU DALLE DE SOL/RADIER**

Semelles en béton armé + dallage de sol ou radier, suivant la nature du sol. Fondations spéciales, reprises en sous-oeuvre des bâtiments voisins éventuellement à mettre en place suivant les besoins et étude statique.

## **C.5 | MURS EN ÉLÉVATION**

### **C.5.1 MURS DES SOUS-SOLS**

Le terrassement et l'évacuation des terres seront réalisés suivant les besoins de l'implantation de voiles en béton et/ou blocs en béton, suivant nécessités statiques, plans d'architecte et indications de l'ingénieur conseil. Les murs périphériques, aux sous-sols prévus en béton étanche ou avec étanchéité enterrée suivant indications de l'ingénieur. Les murs séparant le volume chauffé du volume non chauffé : en béton brut ou maçonnerie, avec isolant suivant prescriptions du CPE coté volume chauffé ou côté volume non chauffé selon nécessité.

## C.6 | MURS DU REZ-DE-CHAUSSÉE & ÉTAGES

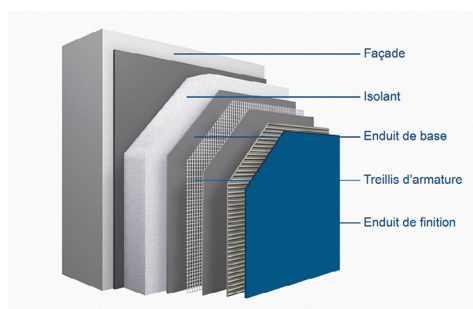
### C.6.1 MURS DE FAÇADE

Murs en béton armé et/ou briques de ciment et/ou blocs de béton lourds, suivant nécessités statiques, plans d'architecte et indications de l'ingénieur conseil.

#### **Finition extérieure n°1 :**

Façade isolante comprenant isolation type et épaisseur suivant nécessité liée au passeport énergétique : comprenant, baguette en inox, filet, enduit, casse-gouttes, fond d'accrochage et enduit de finition. Harmonie des teintes suivant choix du maître d'ouvrage et de l'architecte.

**NOTA :** Les couleurs des plans et vues de la présente brochure ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuelles.



#### **Seuils de fenêtres & portes-fenêtres :**

Seuils de fenêtres en ALU fournis et posés en même temps que la menuiserie extérieure.

#### **Finition intérieure :**

Sur tous les murs de façade des parties habitables et communes, application de plâtre lissé fin, application à la machine.

#### **Socle de façade et bande de gravillons :**

Façade isolante comprenant isolation type et épaisseur suivant nécessité liée au passe énergétique : comprenant baguette en inox, filet, enduit, fond d'accrochage et enduit de finition. Bande de gravillons de 24cm en façade avant. Fond de bande de gravillons protégé par géotextile, gravillons calibrés 0/5 lavés de couleur grise ardoise bordés par bordure de jardin rectangulaire de 6cm.

## C.6.2 MURS MITOYENS ENTRE LOTS PRIVATIFS

Entre locaux privatifs et autres locaux (parties communes, propriétés voisines), entre locaux privatifs de propriétés différentes, de même qu'entre les locaux privatifs et les locaux communs tels que halls, cage d'escaliers et autres, maçonnerie hourdée de mortier ou voiles Ba coffré. Finition des faces pour les parties habitables : enduit au plâtre lissé fin.

## C.6.3 CLOISONS INTÉRIEURES

Murs en briques de ciment 11.5 cm ou en blocs de béton rejointoyés (*pour le local poubelle et le local poussettes*) ou enduits au plâtre.

# C.7 | MURS : REVÊTEMENTS ET FINITIONS

TOUS LES PRIX INDiquÉS S'ENTENDENT EN FOURNITURE HORS TVA DE 17 %.

## C.7.1 MURS DU SOUS-SOL

Béton brut de décoffrage, suivant choix du promoteur et suivant localisation (*voir C.5.1*).

## C.7.2 MURS DU REZ-DE-CHAUSSEE & ÉTAGES

Halls escaliers et couloirs communs : ponçage, collage, pose de Variovlies standard et application de deux couches de latex teinte blanche.

### **Living, chambres, cuisine, hall, débarras et couloirs privatifs :**

Enduisage et lissage plâtre ; revêtements muraux en toile de verre de type " Variovlies / Scandatex " ou équivalent et application de deux couches de latex blanc. Les acquéreurs seront contactés par l'entreprise générale et/ou le sous-traitant en temps utile afin de se prononcer sur le choix des couleurs des murs ou de texture de la toile de verre contre supplément.

---

### **Salles de bains, salles de douches & WC :**

Les acquéreurs seront contactés par l'entreprise générale et/ou le sous-traitant en temps utile afin de se prononcer sur le choix des carrelages muraux et pour le calepinage. Carrelage mural collé sur enduit au mortier de ciment, sur toute la hauteur des murs, y compris toutes baguettes de finition inox (angle, champs, seuils...). À choisir dans notre salle d'exposition au prix de 60,00 € HTVA/m<sup>2</sup> en fourniture prix public. Sont compris dans le prix de base les travaux d'encastrement pour les baignoires et/ou récepteurs de douche et SANBLOCS prévus aux plans de vente.

## C.8 | PLANCHERS / DALLES : CONSTRUCTIONS ET REVÊTEMENTS

### C.8.1 PLANCHERS SOUS-SOLS

**Finition face supérieure :**

Surface de la dalle béton lissée hélicoptère avec légère pente vers les siphons ou caniveaux suivant plan d'égouttage ou autre finition au choix du promoteur.

### C.8.2 PLANCHER DU REZ-DE-CHAUSSÉE & ÉTAGES

**Finition face supérieure :**

Dalle en béton armé, épaisseur suivant nécessité statique et indication de l'ingénieur conseil.

**Finition face inférieure (plafond des sous-sols) :**

Béton brut de décoffrage, et/ou isolant de type fibrastyrène en sous face en fonction de l'étude thermique (CPE)

---

**Finition face inférieure plafond RDC et des étages :**

Enduit au plâtre lisse appliqué à la machine + peinture blanche en double couche. Parties privatives et communes : rebouchage, ponçage et deux couches de peinture acrylique.

---

**Salles de bains, salles de douches WC & cuisines séparées :**

Rebouchage, ponçage et deux couches d'émail satiné.

---

**Finition face supérieure (sol du rez-de-chaussée) :**

Mise en œuvre d'un isolant thermo acoustique en mousse PU de 4-5cm d'épaisseur pour enrobage des gaines et canalisations de distribution. Isolation thermique suivant calcul thermique. Chape flottante armée épaisseur suivant plans architecte.

---

**Finition face supérieure (sol des étages) :**

Mise en œuvre d'un isolant thermo acoustique en mousse PU de 4-5cm d'épaisseur pour enrobage des gaines et canalisations de distributions. Isolation thermique suivant calcul thermique. Chape flottante armée, épaisseur suivant plans architecte.

### REVÊTEMENTS DE SOLS

**Parties privatives :**

Sols en revêtements carrelage jusqu'aux formats 40/40, 30/60 et 45/45 ou 60/60, la pose droite restera sans supplément. Pour des dimensions supérieures et/ou pose en diagonale un supplément sera retenu. La couleur des joints sera en harmonie avec le carrelage choisi.

Les acquéreurs seront contactés par l'entreprise générale et/ou le sous-traitant en temps utile afin de se prononcer sur le choix des carrelages de sols et pour le calepinage.

Carrelage collé sur chape, sur toute la surface du sol, à choisir dans notre salle d'exposition au prix de 60,00 € HTVA/m<sup>2</sup> en fourniture prix public. Les plinthes seront en harmonie avec le sol au prix de 15€ HTVA/ml en fourniture prix public. Joints entre sol et plinthes à prévoir en joints souples, y compris fourniture et pose de toutes baguettes de finition en inox (*joint de fractionnement en seuil de porte*).

---

**Chambres :**

Possibilité de revêtements en sols stratifiés y compris plinthes associées

**TABLETTES INTÉRIEURES**

Les seuils de portes de fenêtres intérieures recevront comme habillage et sans dépassement le même carrelage que le celui choisi par l'acquéreur pour le sol.

**Parties communes / Halls, paliers et escaliers :**

Revêtement escaliers voir chap C3 Revêtement des paliers et des communs : fourniture et pose d'un revêtement céramique type « Basalt » ou équivalent. Couleur et pose au choix du promoteur, les plinthes seront en harmonie avec le sol et posées en cascade dans les escaliers.

Tapis brosse de type Geggus EMS Top Clean Trend ou équivalent sur base de dimension standard 120x80cm insérer dans cadre en acier inoxydable au même niveau fini que le revêtement de sol. La position, l'orientation, la couleur ou l'adaptation dimensionnelle au choix du promoteur.

**C.8.3 PLANCHERS TERRASSES & BALCONS**

Membrane d'étanchéité soudée à la flamme, profil alu ou similaire en contour du balcon, dalles céramiques sur plots 60x60x2 au choix du promoteur. Coupure thermique des balcons et terrasses avec des « ISOKORB » ou équivalent aux endroits nécessitant une coupure thermique. Sous-faces des balcons ou loggias en béton brut de décoffrage peint (*ou revêtement suivant cas : parties verticales*) au choix du promoteur.

## D ÉQUIPEMENTS INTERIEURS

### D.1 | ASCENSEUR À PERSONNES

Ascenseur de type Synergy S100 ou équivalent au choix du Maître d'ouvrage et selon plans architecte. Porte finition inox à tous les niveaux. Système de ventilation conforme aux exigences du CPE dues à la classe d'isolation thermique du bâtiment.

**Charge utile :** 630 kg ou 6 personnes

**Vitesse nominale :** 1m/sec

**Type de régulation :** par variation de fréquence

**Nombre d'arrêts :** 6

**Nombre d'accès :** 4 sur une même face de service

**Dénomination des niveaux :** -02, -01, RDJ, RDC, 01, 02

**Boutons de commande :** acier inoxydable brossé 20

**Porte cabine face intérieure :** acier inoxydable brossé

**Extérieure et retours :** finition acier inoxydable brossé à tous les étages sauf en sous-sol  
finition peinture laquée

**Main courante :** sur un côté cylindrique finition anodisée chrome brillant ou au choix du promoteur.  
effectué au moyen de manchette de type Doyma ou similaire pour les parties enterrées.

### D.2 | SYSTÈME DE PARKING

Ascenseur à voitures (Carlift) type Idéal Park IP1-HMT V07 ou équivalent.

Porte de garage à enroulement motorisée avec finition en aluminium gris anthracite ou équivalent avec isolation de 42mm d'épaisseur.

**Système de parking : Parklift.**

Le parklift est un système de parking pour le stationnement indépendant des voitures au-dessus et à côté les unes des autres. Il est constitué d'une structure en acier, d'installations de levage et déplacement, ainsi que de plates-formes. Système de parking (Parklift) type Wöhr 542 (2.0 to) de 5 emplacements, plateau en acier galvanisé, récepteur pour appel via télécommande et kit d'isolation acoustique. **Charge utile : 2000kg**

### D.3 | BOITE AUX LETTRES

Disposée dans le sas d'entrée ou à l'extérieur de l'immeuble, batterie de boîtes aux lettres murales avec boutons poussoir et caméra, disposés suivant les prescriptions des P&T. Finition en acier inoxydable ou peint au choix du promoteur.



## D.4 | CHAUFFAGE : CHAUFFAGE, EAU CHAUDE SANITAIRE, CHEMINÉE, VENTILATION

### D.4.1 ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE

#### D.4.1.1 TYPE D'INSTALLATION

Circuit indépendant par appartement desservant les collecteurs de distributions, reliés à des colonnes montantes avec retour à la chaufferie. Vannes d'isolement pour chaque appartement. Réglage automatique de la pompe de circulation par thermostat extérieur.

#### D.4.1.2 CHAUDIÈRE À CONDENSATION

Chaudière au gaz à condensation de marque « BUDERUS » type à définir ou de marque similaire, tableau de commande, suivant calcul de l'ingénieur et du service agréé.

#### D.4.1.3 RÉGULATION

Régulateur automatique agissant suivant les conditions atmosphériques. Régulation individuelle pour chaque pièce de l'appartement avec thermostat agissant sur vanne motorisée. Régime de régulation de la chaudière à définir par la copropriété.

#### D.4.1.4 COLONNES MONTANTES

Colonnes de distribution apparentes au sous-sol, isolées avec de la mousse de 10 mm d'épaisseur et encastrées dans les parties habitables. Pour chaque passage d'un compartiment à un autre, il devra être prévu un resserrage coupe-feu suivant la réglementation en vigueur. Les conduites de répartition sont courantes sur les dalles, noyées dans la chape isolante et sont encastrées dans les murs.

#### D.4.1.5 TEMPÉRATURES

Températures minimales prévues dans les diverses pièces pour une température extérieure de - 15 ° :

Living & salle à manger	+ 20 °
Cuisine	+ 18 °
Chambre à coucher	+ 18 °
Dégagements	+ 18 °
Salle de bains / douche	+ 24 °

#### D.4.1.6 APPAREILS D'ÉMISSION DE CHALEUR

Dans chaque unité privative, fourniture et pose de chauffage par rayonnement de sol pour l'ensemble des lots comprenant les plaques à plots de marque SCHUTZ ou équivalent, tuyauterie en polyéthylène de marque SCHUTZ N16 ou équivalent, un collecteur de distribution départ-retour, armoire à encastrer pour collecteur de chauffage au sol, liquide additif VD40 pour chape, régulateurs électroniques Honeywell ou équivalent, vannes d'arrêt et montage de l'ensemble y compris tout le matériel d'assemblage nécessaire.

Thermostat d'ambiance à encastrer de marque SCHNEIDER blanc ou équivalent, le nombre par unité privative est à déterminer par l'installateur.

## D.4.2 SERVICE D'EAU CHAUDE

### D.4.2.1 PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Production d'eau chaude centrale par boiler ayant une puissance appropriée au nombre d'appartements/studios, capacité suivant étude de la firme chargée de l'exécution des travaux. L'entreprise générale et/ou le sous-traitant contactera les acquéreurs en temps utile afin de se prononcer sur le choix des emplacements des radiateurs sèche-serviettes.

### D.4.2.2 POMPES

Circulateur d'eau chaude en chaufferie (monté sur le préparateur), placé sur la tuyauterie de circulation d'eau chaude sanitaire, suivant étude de la firme chargée de l'exécution.

### D.4.2.3 COMPTAGE CENTRAL

Comptage général d'eau froide à l'entrée du bolier. Comptage individuel privatif d'eau chaude et d'eau froide. Installation des compteurs individuels d'eau chaude et eau froide à charge de l'acquéreur de marque ISTA ou BRUNATA ou équivalent.

## D.4.3 ÉLECTRICITÉ : ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUE

### D.4.3.1 TYPE D'INSTALLATION

Installation encastrée dans toute la partie habitable. Elle sera conforme aux normes CREOS ou de l'administration compétente. Aucune demande de dérogation à ces normes ne pourra en aucun cas être acceptée.

### D.4.3.2 COLONNES MONTANTES

Desservant tous les appartements à partir du local compteur via les gaines techniques prévues dans les parties communes. Pour chaque passage d'un compartiment à un autre, il devra être prévu un resserrage coupe-feu suivant la réglementation en vigueur.

### D.4.3.3 PUISSANCE À DESSERVIR

La puissance à desservir est adaptée suivant les besoins du bâtiment.

### D.4.3.4 COMPTAGE DES SERVICES GÉNÉRAUX

Tableau de comptage suivant normes en vigueur de la compagnie distributrice, installé dans le local compteur.

### D.4.3.5 BRANCHEMENT ET COMPTAGE INDIVIDUEL

Compteurs individuels dans le local compteur - installation en fourniture et pose à charge de l'acquéreur.

### D.4.3.6 ÉQUIPEMENTS DE CHAQUE PIÈCE

Prise de courant et interrupteur de marque « SCHNEIDER » gamme MPLAN.

Les équipements des différentes pièces sont les suivantes :



(Images non contractuelles)

#### **D.4.3.7 GARAGES/PARKINGS COMMUNS**

Bouton poussoir IP44, avec témoin, montage apparent.

Points lumineux, montage apparent en nombre suffisant suivant réglementation en vigueur.

Luminaires étanches LUXNA Lighting 1x36 ou équivalent, blocs autonomes de secours avec autonomie de 1h, détecteur de mouvement IP54, montage apparent. L'acquéreur pourra demander d'ajouter des éléments techniques dans l'emplacement privatif du garage.

#### **D.4.3.8 HALL ENTRÉE PRINCIPALE**

Éclairage plafond ou mural Sidewalk SG Lighting ou équivalent avec détecteurs de mouvements - éclairage LED.

#### **D.4.3.9 CIRCULATION DU RDC DES ÉTAGES ET COULOIR**

Éclairage plafond ou mural Sidewalk SG Lighting ou équivalent avec détecteurs de mouvements éclairage LED. Blocs autonomes de secours avec autonomie de 1h.

#### **CAGE D'ESCALIER**

Éclairage plafond ou mural Sidewalk SG Lighting ou équivalent avec détecteurs de mouvements - éclairage LED.

#### **SAS SOUS-SOL ASCENSEUR / CAGE D'ESCALIER**

Éclairage plafond ou mural Sidewalk SG Lighting ou équivalent avec détecteurs de mouvements éclairage LED. Blocs autonomes de secours avec autonomie de 1h.

1 prise simple par niveau pour nettoyage.

#### **COULOIR SOUS-SOL + CAVES**

Luminaires étanches LUXNA Lighting 1x36w ou équivalent.

Blocs autonomes de secours avec autonomie de 1h, 1 prise simple par cave

#### **D.4.3.10 CHAUFFERIE / LOCAL TECHNIQUE**

Luminaires étanches LUXNA Lighting 1x36w ou équivalent. 1 prise simple IP44, boîtier en montage apparent, gaine d'alimentation encastrée dans chape et mur.

#### **D.4.3.11 LOCAL POUBELLES & VÉLOS/POUSSETTES**

Luminaires étanches LUXNA Lighting 1x36w ou équivalent.

Prise simple IP44, boîtier en montage apparent, gaine d'alimentation encastrée dans chape et mur.

#### **D.4.3.12 BUANDERIE**

Luminaires étanches LUXNA Lighting 1x36w ou équivalent. 1 prise simple IP44 à clef, boîtier en montage apparent, gaine d'alimentation encastrée dans chape et mur.

#### **D.4.3.13 POMPES**

Circulateur d'eau chaude en chaufferie (monté sur le préparateur), placé sur la tuyauterie de circulation d'eau chaude sanitaire, suivant étude de la firme chargée de l'exécution.

#### **D.4.3.14 ÉQUIPEMENT PREVU PAR LOT PRIVATIF**

Les acquéreurs seront contactés par l'entreprise générale et/ou le sous-traitant en temps utile afin de se prononcer sur le choix des emplacements des interrupteurs et prises de courant. Le promoteur proposera également lors de ce RDV en option la fourniture et la pose d'une alarme avec détecteur incendie. Cette option sera en plus-value de l'appartement est nécessitera une étude si l'acquéreur est intéressé.

## ÉQUIPEMENT DE CHAQUE PIÈCE

APPARTEMENTS	ENTREE / COULOIR	LOCAL TECHNIQUE	CUISINE	SEJOUR	CHAMBRE 1	CHAMBRE 2	SDB OU SDD	WC	TERRASSE & BALCON	CAVES - en sous sol
APPAREILLAGE										
Prise simple	2	1	1	2	1	1	2			
Prise simple pour hotte			1							
Prise double			2		1	1				
Prise quadruple				1						
Prise séparée pour Lave vaisselle			1							
Prise séparée pour frigo			1							
Prise informatique double cat.6				1	1					
Prise étanche									1	
Prise simple IPP montage apparent										1
Liaison équipotentielle							1			
Alimentation volets				2	1	1				
Alimentation four			1							
Alimentation cuisinière			1							
Interrupteur simple IPP44 montage apparent										1
Interrupteur va et vient double				2						
Interrupteur double allumage	1		1							
Interrupteur simple allumage					1	1	1	1		
Interrupteur simple allumage terrasse avec témoin lumineux				1						

APPARTEMENTS	ENTREE / COULOIR	LOCAL TECHNIQUE	CUISINE	SEJOUR	CHAMBRE 1	CHAMBRE 2	SDB OU SDD	WC	TERRASSE & BALCON	CAVES - en sous sol
APPAREILLAGE										
Interrupteur volets				2	1	1				
Luminaire mural SLV BOX up/down									1	
Point lumineux	1	1	1	2	1	1	2	1		
Point lumineux montage apparent										1
Luminaire hublot 60W										1
Prise antenne <i>(si dispo)</i>				1						
Variateur de vitesse de ventilation <i>(1 unité, emplacement à définir)</i>			(1)							
Vidéophone avec écran couleur finition blanc <i>(entrée ou séjour, emplacement à définir)</i>	(1)									



A photograph of a modern, multi-story building with a light-colored, textured facade. The building features large, rectangular windows with dark frames. Some windows are recessed into the facade, while others are flush. The ground floor has a dark, recessed entrance area with horizontal slats. A man and a woman are walking on a sidewalk in front of the building. The man is wearing a white t-shirt and blue shorts, and the woman is wearing a patterned dress. The scene is set during the day, with shadows cast on the ground.

**the  
agency.**  
real estate







## FERMETURES EXTÉRIEURES

### E.1 | ACCÈS PARKING

Se fait à l'aide de l'ascenseur à voiture. Le système de parking est détaillé chapitre D2.

### E.2 | FERMETURES EXTÉRIEURES

#### PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Les châssis de fenêtres et portes-fenêtres seront constitués de profils aluminium à rupture de pont thermique avec joints et membranes d'étanchéité périphérique. Couleur et dimensions aux choix de l'architecte et du maître d'ouvrage. Toutes les fenêtres et portes-fenêtres seront composées de triple vitrage. Les systèmes d'ouverture pourront être oscillants, oscillo-battants, battants ou fixes suivants les indications des plans architecte et des possibilités techniques. Sur demande de l'acquéreur et moyennant supplément de prix à charge de celui-ci, une quincaillerie de sécurité pourra être prévue.

#### OCCULTATION

Selon les châssis et l'habillage de la façade, des volets roulants seront installés. Tous les autres châssis seront équipés de lames orientables ou autre au choix du promoteur. Les teintes sont au choix de l'architecte, à ouverture motorisée. L'interrupteur filaire sera positionné à côté des châssis (position gauche-droite).

#### PORTE D'ENTRÉE COMMUNE

Porte d'entrée et menuiserie extérieure du rez-de-chaussée en ALU de teinte au choix de l'architecte à l'intérieur et extérieur. Elle comprendra un vitrage anti-effraction. Fermeture par serrure à trois points et cylindre de sécurité, trois clés par unité privative, poignées de marque HEWI ou équivalent, finition acier inoxydable brossé. Equipement vidéo parlophone de marque BTICINO ou équivalent, touches à écran couleur, relié à chaque unité privative, combiné avec une gâche électrique à commande individuelle. Ferme porte hydraulique fixé à la partie supérieure de la porte.

### E.3 | PORTES INTÉRIEURES

#### E.3.1 HUISSERIE ET BATIS

##### SOUS-SOL

Chambranles et portes métalliques blanc y compris quincaillerie.

##### PORTES PALIÈRES

Chambranles en bois de même teinte que la porte.



### E.3.2 PORTES INTÉRIEURES DES APPARTEMENTS

Chambranles et portes en bois composite, couleur blanc.

### E.3.3 PORTES PALIÈRES

Portes d'entrée palières de sécurité et anti effraction classe 3. Résistantes au feu 30 minutes, isolation thermique et acoustique, joint balayeur, placage noyer vernis. Elles comprendront un battant de service de 90 cm de largeur avec suspension par paumelles en deux parties. Serrure à cylindre européen protégé par une plaque anti perçage, 3 clés par porte avec certificat de propriété, un espion optique grand angle, entrebâilleur, au prix prévu de 1.900,00 € HTVA/pièce en fourniture. La poignée est chromée satinée. Les menuiseries intérieures sont à choisir dans notre salle d'exposition.

**NOTA :** la clef des portes palières fera partie de la pyramide des clefs à mettre en place et permettant à chaque propriétaire d'accéder aux différents locaux leur étant réservés (*caves, buanderie, local poubelles, local vélos-poussettes,...etc*).

Les équipements des différentes pièces sont les suivants : les acquéreurs seront contactés par l'entreprise générale et/ou le sous-traitant en temps utile afin de se prononcer sur le choix des portes intérieures et des poignées.

### E.3.4 PORTES DES LOCAUX TECHNIQUES ET LOCAUX COMMUNS

Halls escaliers et couloirs communs : ponçage, collage, pose de Variovlies standard et application de deux couches de latex teinte blanche.

**Caves, buanderie, local poussettes...** portes de cave en tôle galvanisée avec chambranle métallique, y compris quincaillerie teinte blanche au choix du promoteur.

**Garage commun et local poubelles,** portes coupe-feu avec ferme porte automatique suivant prescriptions en vigueur au moment de l'obtention de bâtir.

**Chauferie,** porte coupe-feu avec ferme porte automatique suivant prescriptions en vigueur au moment de l'obtention de l'autorisation de bâtir.

**Gaines techniques** portes à condamnation répondant à la réglementation incendies en vigueur y compris quincaillerie en bois teinte blanche au choix du promoteur.

### **3.3.5 NETTOYAGE**

Les appartements et locaux communs seront livrés dans un état propre, le nettoyage sera effectué par une société de nettoyage.

### **E.3.6 SANITAIRE & PLOMBERIE**

Écoulement de canalisations en matière synthétique, suspendu à nu sous plafond du sous-sol. Aux étages d'habitation, posés suivant possibilités/contraintes techniques dans les gaines techniques et dans les chapes, sinon suspendu sous plafond et habillé par un faux plafond.

### **E.3.7 ALIMENTATION EN EAU**

Distribution générale d'eau froide à partir de la limite de prestation de la compagnie des eaux sur route. La production d'eau chaude et sa distribution à partir du local chaufferie.

### **E.3.8 COMPTAGES GÉNÉRAUX**

Compteur central dans le local compteur.

### **E.3.9 SURPRESSION, RÉDUCTEURS ET RÉGULATEURS DE PRESSION, TRAITEMENT DE L'EAU.**

Suivant nécessité et étude à réaliser par la firme chargée des travaux.

### **E.3.10 COLONNES MONTANTES**

Colonnes montantes en PE agréées par l'administration compétente. Elles desserviront toutes les unités privatives via les gaines techniques. Pour chaque passage d'un compartiment à un autre il devra être prévu un resserrage coupe-feu suivant la réglementation en vigueur.

### **E.3.11 BRANCHEMENTS PARTICULIERS**

Comptage individuel installé dans les appartements ou les gaines techniques (*dans WC séparés, salle de bains ou cuisine*) - Installation à charge des acquéreurs.

### **E.3.12 DISTRIBUTION D'EAU FROIDE**

Tuyaux en matière synthétique type PE ou similaire équivalent.

### **E.3.13 DISTRIBUTION DE GAZ**

Si les dispositions le permettent, uniquement la chaufferie sera alimentée en gaz.  
Pas de branchement privatif au gaz.

### **E.3.14 BRANCHEMENTS EN ATTENTE**

Un raccord pour cuisine est prévu dans chaque appartement. Raccord pour une machine à laver dans la buanderie commune. Branchement possible dans la salle de bains de chaque appartement moyennant supplément de prix.

### 3.3.15 APPAREILS SANITAIRES

**NOTA :** Les appareils sanitaires sont de type standard de couleur blanc à choisir dans notre salle d'exposition. Les équipements dans les appartements sont de nature et en nombre suivant les plans de l'architecte et plus précisément énumérés ci-dessous. Les noms et leurs références sont donnés à titre indicatif. Les références peuvent changer en cas de fin gamme du produit auprès de nos fournisseurs ou fabricants. Les acquéreurs seront contactés par l'entreprise générale et/ou le sous-traitant en temps utile afin de se prononcer sur le choix des emplacements des appareils sanitaires.

### E.3.16 LES ÉQUIPEMENTS DES DIFFÉRENTES PIÈCES

#### **Bac à douche émaillé :**

Bac à douche émaillé dimension 90x90, Grt douche Euphoria Champagne chromé ou équivalent. Ainsi que toutes les fournitures et accessoires nécessaires au montage suivant les règles de l'art.

#### **Lavabo :**

Ensemble meuble vasque porcelaine RIHO série PORTO ou similaire de largeur 80cm pour les studios- 1 chambre et 2 chambres et 120cm pour les 3 chambres et plus, avec miroir, éclairage indirect et mitigeur GROHE ou équivalent.

#### **WC :**

Bâti-support GROHE, cuvette de WC suspendue en porcelaine vitrifiée blanche VILLEROY & BOCH type O'NOVO ou similaire. La prestation comprend un abattant double soft close et une plaque de commande chromée.

#### **Lave-mains des WC:**

Lave main Uno en résine avec meuble vestiaire Vesta en blanc ou en noir avec poignée en alu mat ou équivalent.

#### **Déversoir :**

Déversoir mural au choix du promoteur avec grille porte seau sans TP. Ainsi que toutes les fournitures et accessoires nécessaires au montage selon les règles de l'art.



(images non contractuelles)



### E.3.17 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

Garde-corps en bout de balcons, terrasses. Ossature en partie haute et basse pour la fixation du vitrage par pincement. *(Couleur et calepinage des serrureries selon choix de l'architecte et suivant réglementation en vigueur).*

File d'acier tubulaire inoxydable de section ronde ou rectangulaire et aux sections appropriées, positionnement suivant la réglementation en vigueur au choix du promoteur.



### **3.3.18 GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI**

Garde-corps dans la cage d'escaliers en acier métallisé peint ou thermolaqué fixé au limon de l'escalier ouvragé au choix du promoteur *(suivant réglementation en vigueur)*.

### **E.3.19 GARDE-CORPS A L'EXTERIEUR**

Garde-corps aux portes fenêtres sur façade et balcons, cadre en inox simplement ouvragé et partie centrale en verre au choix du promoteur *(suivant réglementation en vigueur)*.

### **E.3.20 MAINS COURANTES INTÉRIEURES OU EXTÉRIEURES**

Les mains courantes intérieures et extérieures seront exécutées en profilé d'acier tubulaire inoxydable de section ronde ou rectangulaire et aux sections appropriées, positionnement suivant la réglementation en vigueur au choix du promoteur.

# F

## TÉLÉCOMMUNICATIONS ET ÉQUIPEMENTS

### F.1 | RADIO & TÉLÉVISION

Un emplacement tube vide d'attente avec fil de tirage pour antenne collective est prévu dans le living à partir de la gaine technique ou du tableau de distribution principal installé dans le local compteur. Les frais de raccordement au réseau de l'antenne collective ou les récepteurs privatifs et la pose des alimentations sont à la charge de l'acquéreur.

### F.2 | TÉLÉPHONE

Une gaine vide d'attente avec fil de tirage pour le câble téléphonique suivant prescriptions de P&T à la date de l'autorisation de bâtir vers chaque hall ou living des appartements est installée à partir du tableau de distribution principal installé dans le local compteur. Les frais de câblage et le raccordement au réseau P&T sont à la charge de l'acquéreur.

### F.3 | COMMANDE D'OUVERTURE DE LA PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE DE L'IMMEUBLE

Un équipement vidéo parlophone à écran couleur est prévu dans le hall de chaque appartement, celui-ci est relié avec la porte d'entrée principale combiné avec une gâche électrique à commande individuelle.

# G

## AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

### G.1 | CIRCULATION DES PIÉTONS

Liaison piétonnière du trottoir aux entrées du bâtiment en pavé béton, modèle et coloris au choix du promoteur.

### G.2 | ACCÈS DEVANT RÉSIDENCE

Liaison piétonnière du trottoir aux entrées du bâtiment en pavé béton, modèle et coloris au choix du promoteur.

### **G.3 | ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES**

Points lumineux à LED encastrés ou en bornes directionnelles, en nombre et positions suivant plans architectes ou demande spécifique du promoteur.

### **G.4 | ENTRÉES PRINCIPALES**

Suivant étude technique, point lumineux au choix du promoteur devant porte d'entrée respectivement le long du chemin d'accès vers les entrées, branché sur détecteur de mouvement et/ou minuterie.

### **G.5 | PROTECTIONS VISUELLES ENTRE LOTS**

Suivant les plans architecte, il est prévu des protections visuelles de type pare-vue d'une hauteur de 1.80m en aluminium et en verre (au choix du promoteur). La fourniture et la pose comprendra également les travaux d'étanchéité, de stabilité. L'ensemble sera en harmonie avec l'ensemble de la résidence du point de vue couleurs et matériaux, il sera à valider par le maître d'ouvrage.

### **G.6 | MODE DE RÉCEPTION DES ORDURES**

Aucune installation de transport et de réception des ordures n'est prévue.

### **G.7 | MODE DE STOCKAGE DES ORDURES**

Un local de poubelles commun est prévu à l'intérieur du bâtiment. Des conteneurs d'ordures seront mis à disposition par le service compétent à cet effet, ceux-ci seront loués ou achetés par la copropriété représentée par son syndic.

### **G.8 | MODE D'ÉVACUATION**

L'enlèvement des ordures est assuré par l'administration communale, les frais et taxes seront à charge des occupants et seront répartis au prorata.

### **G.9 | EAU**

À partir du réseau public par tranchée vers le local compteur.

### **G.10 | GAZ**

À partir du réseau public par tranchée dans la chaufferie respectivement dans le local compteur.

### **G.11 | ÉLECTRICITÉ**

À partir du réseau public par tranchée dans la chaufferie respectivement dans le local compteur.



## **G.12 | POSTES D'INCENDIE ET EXTINCTEUR**

Suivant étude, législation et prescriptions des autorités compétentes.

## **G.13 | ÉGOUTS**

Réseau enterré et réseau suspendu au plafond du sous-sol. Raccordement à partir du réseau public. Au besoin et suivant nécessité et étude à réaliser, fosse de relevage et de pompage des eaux de sol du sous-sol appropriée au débit.

## **G.14 | DRAINAGE DU TERRAIN**

Réseau de drain suivant plan et étude de l'ingénieur-conseil.

## **G.15 | ÉVACUATION DES EAUX DE PLUIES ET DE RUISSELLEMENT**

Evacuation des eaux de toiture et terrasses par trop pleins (balcons) et descentes d'eau à l'intérieur de gaines techniques avec récupération sous niveau fini. Siphons en sous-sol raccordés à l'égout.

## **G.16 | ANTENNE COLLECTIVE**

À partir du réseau public des P&T par tranchée vers le local compteur, suivant prescriptions du service technique des P&T. Tous les frais de raccordements individuels/privatifs sont à la charge des acquéreurs.

## **G.17 | TÉLÉPHONE**

À partir du réseau public des P&T par tranchée vers le local compteur, suivant prescriptions du service technique des P&T. Tous les frais de raccordements individuels/privatifs sont à la charge des acquéreurs.

## **G.18 | TROTTOIRS**

Trottoirs aménagés suivant les prescriptions de la commune et/ou administration des ponts et chaussées, le long de l'immeuble.



**PROMOTEUR :**

---

**ACQUÉREUR :**

NOTA :

La présente notice est donnée à titre indicatif. Le promoteur se réserve le droit de modifier tout ou partie de la notice en fonction de l'évolution de la législation ou des nécessités liées à ses fabricants artisans et entreprises.

Cette notice annule et remplace les versions précédentes.



@theagency.lu



The Agency Luxembourg



@theagency.lu

# the agency.

real estate

(+352) 27 87 22

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

38 Rangwee  
L-2412 Luxembourg