

the  
agency.

real estate



NOTICE DESCRIPTIVE DE TRAVAUX

**CAHIER  
DES CHARGES**

**RÉSIDENCE  
SÉLÉNA  
RUMELANGE**

73, Grand Rue  
L-3730 RUMELANGE



the  
agency.

real estate

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



# SOMMAIRE

<b>GÉNÉRALITÉS</b>	<b>7</b>
<b>PRÉLIMINAIRES</b>	<b>7</b>
<b>GÉNÉRALITÉS</b>	<b>7</b>
<b>PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE</b>	<b>8</b>
<b>RÉCEPTION</b>	<b>8</b>
<b>MODALITÉS DE PAIEMENT ET CHARGES</b>	<b>9</b>
<b>DÉLAI DE LIVRAISON</b>	<b>9</b>
<b>GARANTIE D'ACHÈVEMENT</b>	<b>9</b>
<b>RÉVISIONS DES PRIX &amp; CONTRAT DE RÉSERVATION</b>	<b>9</b>
<b>DIVERS</b>	<b>10</b>
<b>ASSURANCES</b>	<b>10</b>
<b>MODIFICATIONS</b>	<b>10</b>
GÉNÉRAL	10
FOURNITURES ET FRAIS SUPPLEMENTAIRES	11
DÉLAIS	12
ENTREPRISES TIERS	12
MOINS-VALUES	12
PLANS ET DESSINS	12
<b>CHOIX DES ACQUÉREURS</b>	<b>13</b>
<b>REMARQUES IMPORTANTES</b>	<b>13</b>
<b>DESCRIPTIF DU PROJET</b>	<b>13</b>
<b>CLASSES ÉNERGÉTIQUES</b>	<b>13</b>
<b>INFRASTRUCTURE / TERRASSEMENTS</b>	<b>13</b>
FOUILLES / TERRASSEMENTS	13
FONDATIONS ET DALLE DE SOL	14
<b>SUPERSTRUCTURE : TRAVAUX DE GROS OEUVRE</b>	<b>14</b>
MURS DU SOUS-SOL	14
MURS ET CLOISONS SÉPARATRICES INTÉRIEURES	14
ESCALIERS SOUS-SOL/RDC	14
DALLE HAUTE SOUS-SOL & EXTERIEUR	14
MURS DU REZ-DE-CHAUSSÉE	14
MURS ET CLOISONS SÉPARATRICES INTÉRIEURES	14
ESCALIERS RDC / R+1 / R+2 / R+3	14
DALLE HAUTE REZ-DE-CHAUSSÉE	14
MURS DES ÉTAGES	15
MURS ET CLOISONS SÉPARATRICES INTÉRIEURES	15
ESCALIERS R+1/R+2	15
DALLE HAUTE ETAGES	15
<b>CHARPENTE/TOITURE</b>	<b>15</b>
ZINGUERIE	15
TOITURE & TRAVAUX DE CHARPENTE	15
TRAVAUX D'INTÉRIEUR (SOUS TOITURE) : à charge du lot Plâtrerie	15
<b>MENUISERIES EXTERIEURES PVC</b>	<b>15</b>
MENUISERIES EXTÉRIEURES DES PIÈCES PRINCIPALES	15
MENUISERIES EXTÉRIEURES DES PIÈCES DE SERVICES	16
CAVES	16
VOLETS ROULANTS	16
PORTE DE GARAGE	16
PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE	16
SEUILS ET BANCS DE FENÊTRES	16

<b>ÉLECTRICITE : ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES</b>	<b>16</b>
TYPE D'INSTALLATION	16
COMMANDE OUVERTURE DE LA PORTE PRINCIPALE	16
ÉQUIPEMENTS DE CHAQUE PIÈCE	16
COMMANDE D'OUVERTURE DE LA PORTE D'ENTRÉE	18
REBOUCHAGE DES SAIGNÉES	18
RADIO ET T.V.	18
TÉLÉPHONE	18
<b>CHAUFFAGE : CHAUFFAGE, EAU CHAUDE</b>	<b>18</b>
CHAUDIÈRE / PRODUCTION DE CHALEUR / RÉGULATION	18
TEMPÉRATURES	19
APPAREILS D'ÉMISSION DE CHALEUR	19
PRODUCTION D'EAU CHAUDE	19
PRODUCTION D'EAU FROIDE	19
<b>ALIMENTATION EN EAU</b>	<b>20</b>
COMPTAGES GÉNÉRAUX	20
BRANCHEMENTS PARTICULIERS	20
EVACUATION D'EAU	20
BRANCHEMENTS EN ATTENTE	20
<b>SANITAIRES : APPAREILS SANITAIRES ET ROBINETTERIE</b>	<b>20</b>
APPAREILS SANITAIRES	20
ROBINETTERIE	20
ACCESSOIRES DIVERS	21
<b>CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION (VMC)</b>	<b>21</b>
VENTILATION MÉCANIQUE CONTROLÉE – VMC	21
VENTILATION DES LOCAUX SANITAIRES	21
Eaux PLUVIALES	22
Eaux USÉES	22
BRANCHEMENTS AUX ÉGOUTS	22
<b>PLÂTRERIE - PLAFONNAGE</b>	<b>22</b>
MURS	22
PLAFONDS	22
MURS DES SALLES DE BAINS	22
MURS DU GARAGE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	22
<b>MENUISERIES INTÉRIEURES</b>	<b>23</b>
HUISSERIES ET BÂTIS	23
PORTES INTÉRIEURES	23
IMPOSTES ET MENUISERIE	23
PORTES PALIÈRES	23
PORTES DE PLACARDS	23
PORTE ÉTANCHE	23
<b>SERRURERIE ET GARDE-CORPS</b>	<b>23</b>
GARDE-CORPS ET MAIN COURANTE	23
OUVRAGES DIVERS	23
CLAUSTRAS	23
<b>FACADE</b>	<b>24</b>
ISOLATION	24
ENDUIT DE FINITION	24
<b>CARRELAGE - FAÏENCES</b>	<b>24</b>
PRÉ-CHAPES, ISOLANT, CHAPES	24
CARRELAGES	24
FAÏENCES	24
ESCALIERS	24
<b>ASCENSEUR ET MONTE-VOITURES</b>	<b>24</b>
TERRASSES RDC	24
<b>AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS</b>	<b>25</b>
BOÎTE AUX LETTRES ET NUMÉROTATION	25
ORDURES	25
ACCÈS PIÉTON ENTRÉE ET ACCÈS PARKING	25

<b>MATÉRIAUX</b>	<b>25</b>
<b>DIVERS</b>	<b>25</b>
ÉQUIPEMENTS MÉNAGERS	25
MOBILIERS : PLACARDS ET AUTRES	25
SÉCURITÉ INCENDIE ET EXTINCTEURS	25
RÉSEAUX DIVERS ET BRANCHEMENTS	25
EAU	25
ÉLECTRICITÉ	25
ÉGOUTS	25
DRAINAGE DU TERRAIN	26
TÉLÉCOMMUNICATIONS	26
TROTTOIRS	26
<b>REMARQUES IMPORTANTES</b>	<b>26</b>
<b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>	<b>26</b>

RÉSIDENCE  
**sēlēna**





















## **MURS DES ÉTAGES (HT NIVEAU FINI 2,50 M)**

Voiles en béton armé et/ou prémurs en béton et/ou blocs de béton, suivant nécessités statiques, plans d'architectes et indications de l'ingénieur conseil.

Linteaux, poutres et poteaux en béton armé suivant nécessités et calculs du bureau d'étude statique.

## **MURS ET CLOISONS SÉPARATRICES INTÉRIEURES**

Murs en briques de ciment de 10cm d'épaisseur, et/ou cloisons sèches avec structure métallique, isolation et plaques de plâtre, suivant choix du promoteur et nécessités techniques.

## **ESCALIERS R+1/R+2**

Sans objet. Accès aux combles aménageables par une trappe d'accès (escalier escamotable).

## **DALLE HAUTE ÉTAGES**

Dalle en béton armé coulée en place ou prédalles en béton (hourdis), épaisseur suivant nécessités statiques (indication de l'ingénieur conseil).

## **CHARPENTE/TOITURE**

### **ZINGUERIE**

Gouttière zinc naturel ½ ronde, y compris crochets talons, naissances et soudures.

Naissances 333/100. Tuyau de descente en zinc carré 100x100mm et/ou rondes diamètre 100, compris coudes et colliers de fixations.

Coude cintré en zinc. Dauphins fonte carré.

### **TOITURE & TRAVAUX DE CHARPENTE**

#### Charpente, couverture et accessoires

La structure du toit sera faite par une coque en béton armé ou par une charpente en bois suivant choix du promoteur et la couverture en zinc Titane à joints débout ou ardoise

#### Isolation et accessoires

L'isolation d'une toiture inclinée et/ou des toitures plates est assurée par un complexe d'isolations et de pare-vapeur et pare-pluie suivant les prescriptions techniques et impositions du passeport énergétique. Les solins et crépines suivant besoin. Raccords verticaux suivant besoin.

#### Souches de cheminées, ventilation et conduits divers

Toutes les sorties en toiture nécessaires sont réalisées d'une maçonnerie recouverte d'une membrane d'étanchéité soudée à la flamme ou suivant les règles de l'art.

### **TRAVAUX D'INTÉRIEUR (SOUS TOITURE) : à charge du lot Plâtrerie**

Isolation de la toiture en laine de verre (épaisseur suivant calcul thermique).

Fourniture et pose d'un pare-vapeur sur la longueur de la toiture avec collage des bords du pare vapeur au SIGA FENTRIM ou similaire.

## **MENUISERIES EXTERIEURES PVC**

### **MENUISERIES EXTÉRIEURES DES PIÈCES PRINCIPALES**

Châssis de fenêtres et porte-fenêtre en profilés à coupure thermique en Aluminium Schüco SI 90 mm de couleur RAL 7016 (anthracite) à l'extérieur et l'intérieur, ou similaires.

Étanchéité par joints périphériques. Le coefficient « U » des fenêtres en triple vitrage isolant respecte la réglementation en vigueur. Système d'ouverture : des châssis oscillants, oscillo-battants et fixes suivant les indications du constructeur.

Un vitrage anti-effraction et un système de fermeture à clés peuvent être fournis sur commande contre supplément de prix selon devis sous conditions que la demande soit établie avant la mise en production des châssis.







**Chambres (1/2/3) :**

- 1 allumage à deux directions (porte + lit) pour 1 point lumineux par chambre.
- 4 prises de courant 230V par chambre.
- Un tube vide et un emplacement pour prise encastrée de l'antenne TV.
- Un tube avec câble universel et une prise encastrée simple RJ45 pour réseau informatique.

**Escaliers – halls de circulations (Sous-sol/RDC, RDC/R+1) :**

- 2 allumages pour 2 points lumineux dans chaque escalier.

**Salle de douche :**

- 1 allumage pour 1 point lumineux.
- 3 prises de courant.
- 1 prise de courant pour sèche serviette.

**Terrasse RDC :**

- 1 point lumineux sur interrupteur avec témoin installé à l'intérieur (emplacements aux choix du client).
- La fourniture et pose d'une prise de courant étanche de 230V côté terrasse sur la façade (emplacements aux choix du client).
- Supports pour prise et point lumineux extérieur pour ancrage dans isolant de façade (2 unités).

**Garage :**

Luminaires suivant les exigences réglementaires et l'étude des ingénieurs.

L'installation est exécutée conformément à la réglementation technique en vigueur au moment de l'élaboration de présent descriptif. Le tubage est apparent.

**COMMANDE D'OUVERTURE DE LA PORTE D'ENTRÉE**

L'alimentation d'une éventuelle gâche électrique pour porte d'entrée n'est pas prévue dans le présent cahier des charges. Cette option devra être vue avec le fournisseur concerné.

**REBOUCHAGE DES SAIGNÉES**

Rebouchage des saignées d'encastres au mortier.

**RADIO ET T.V.**

Un emplacement, tube vide d'attente avec fil de tirage pour antenne collective est prévu dans le séjour et dans la chambre principale à partir de la gaine technique ou du tableau de distribution principal installé dans le local électrique.

Les frais de câblage et de raccordement au réseau de l'antenne collective ou les récepteurs privatifs et la pose des alimentations privatives sont à charge de l'acquéreur.

**TÉLÉPHONE**

Une gaine vide d'attente avec fil de tirage pour câble téléphonique suivant prescriptions de P&T à la date de l'autorisation de bâtir vers le séjour et la chambre principale, est installée à partir du tableau de distribution principal installé dans le local électrique.

**Les frais de câblage et de raccordement au réseau P&T sont à charge de l'acquéreur.**

**CHAUFFAGE : CHAUFFAGE, EAU CHAUDE****CHAUDIÈRE / PRODUCTION DE CHALEUR / RÉGULATION**

Production de chaleur par une installation d'**une pompe à chaleur**, de marque Viessmann ou Buderus ou équivalent (la marque et la gamme peuvent différer suivant le fournisseur en charge des travaux). Puissance adaptée au besoin calorifique de l'immeuble et définie par le fournisseur.

Branchement, puissance, etc., suivant étude et concept énergétique de l'habitation.

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

Tableau de commande pour la régulation primaire des circuits de chauffage et de l'eau chaude. Régulation électronique de la chaudière.

Un thermostat en guise de commande déportée est installé dans le séjour, permettant de programmer les différents régimes nuit/jour. La régulation est complétée par une sonde extérieure.

## **TEMPÉRATURES**

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

- + **18 °C** dans les halls.
- + **20 °C** dans les chambres, cuisine.
- + **22 °C** dans le séjour.
- + **24 °C** dans les salles de bain.

## **APPAREILS D'ÉMISSION DE CHALEUR**

Les tuyaux de distribution de l'installation de chauffage sont en PE sous gaine de protection. Ils sont encastrés dans les murs et dans les chapes et munies des isolations nécessaires.

Dans toute l'habitation, suivant étude technique : Un chauffage par rayonnement de sol.

Régulation individuelle de la température par thermostat dans chaque pièce/zone de chauffe. Thermostats placés par le chauffagiste et raccordés électriquement par le chauffagiste.

Un chauffage par rayonnement de sol est prévu dans toutes les pièces suivantes : Hall d'entrée, WC, salles de bains, chambres (x 3), bureau, salon, salle à manger, cuisine, halls de circulations.

## **PRODUCTION D'EAU CHAUDE**

Production d'eau chaude sanitaire par le biais de collecteurs solaires thermiques à tubes vacuum permettant la production annuelle d'environ 60% des besoins en eau chaude (+/-45°C) d'un ménage de 3-4 personnes.

Installation d'un boiler solaire d'une capacité de +/- 300 L chauffé par la chaudière à condensation en cas d'insuffisance d'apport d'énergie solaire.

La distribution d'eau chaude se fera par une conduite à circulation par gravité ou par pompe électrique (suivant calcul énergétique) dans des tuyaux en VPE sous gaine de protection, pourvues des isolations thermiques et anticorrosion nécessaires.

### **Seront desservis par le circuit d'eau chaude :**

L'évier de la cuisine, les lavabos, la baignoire et/ou douche suivant le plan de l'architecte.

## **PRODUCTION D'EAU FROIDE**

Tous les tuyaux de distribution d'eau froide à partir du compteur d'eau à installer par les Services de la Commune sont en laiton et/ou cuivre et/ou en VPE sous gaine de protection, aux diamètres appropriés. Assemblage par filetage ou raccords spéciaux du fabricant (PE). Protection anticorrosion par une isolation pour toutes les parties métalliques prises dans la chape ou dans les murs.

Écoulements de canalisation en matière synthétique.

Dans les locaux techniques (chaufferie, locaux techniques, remises, buanderie, garage, etc...) les installations sont apparentes, suspendus à nu sous plafond ou sur murs.

Pour les pièces habitables, tous les tuyaux d'alimentation et d'évacuation sont non-apparents, soit sous gaines ou encastrés dans les murs et dans les chapes, sinon suspendus sous plafond et habillés par un faux plafond.

## ALIMENTATION EN EAU

### COMPTAGES GÉNÉRAUX

Compteur central dans le local technique.

### BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Comptage individuel installé dans le local technique, le garage ou les gaines techniques (dans WC séparé, salle de bain ou cuisine).

### EVACUATION D'EAU

L'évacuation des eaux usées se fait par des tuyaux en PP aux diamètres appropriés et dûment siphonnés et ventilés suivant nécessité.

### BRANCHEMENTS EN ATTENTE

Cuisine : égout, eau froide et chaude pour l'évier, eau froide pour le lave-vaisselle.

## SANITAIRES : APPAREILS SANITAIRES ET ROBINETTERIE

**Les appareils sanitaires seront de type standard, de couleur blanche, dans la collection proposée par le constructeur. Les équipements de base sont les suivants** (nature et nombre suivant plans d'architecte) :

### APPAREILS SANITAIRES

**Seuls les appareils sanitaires indiqués dans la présente liste seront installés.** Ils seront de premier choix et dans les couleurs standard de base. Les plans ne sont qu'indicatifs d'un aménagement possible.

- **Baignoire** : Baignoire en acier SANIBEL 1001, 1700x750x410 mm blanc
- **Douche** : Receveur de douche RIHO Zurich 250, 90x90x4,5, blanc
- **Lavabo** : - Lavabo rectangulaire RIHO Porto 80x4 5cm blanc (avec trop-plein et trou de robinetterie central percé)  
+ sous meuble RIHO Porto 80cm, blanc brillant
- **WC** : Villeroy et Boch modèle « O'novo » avec couvercle réservoir et porte-papier.
- **Lave-main** : Lave-mains 40x22cm avec meuble Pisa laqué blanc brillant

### Remarques :

En cas où l'acquéreur opterait pour des équipements différents, les appareils susmentionnés seraient mis en compte au prix de la fourniture et de la pose retenue par le constructeur. Le mobilier des pièces d'eau inscrit sur les plans n'est pas prévu comme équipement de base.

### ROBINETTERIE

- **Pour douche** : GRAHE GROHTHERM 800 Mitigeur thermostatique douche 1/2» avec ensemble de douche
- **Pour Lavabo** : GROHE ESSENCE Mitigeur monocommande lavabo taille S



- **Pour lave-main** : GROHE CONCETTO Robinet monofluide lave-mains taille XS

## ACCESSOIRES DIVERS

- **Pour douche** : Ensemble comprenant la garniture d'écoulement Viega Domoplex, la garniture de douche GROHE Tempesta + un set de pieds

- **Pour lavabo** : RIHO PORTO miroir 80cm avec LED

- **Pour lave-main** : Porte serviette chromé KEUKO type CITY 2, miroir rectangulaire type HEWI 477.01.010 dimension 600x390 mm

- **Pour WC** : Porte papier chromé avec couvercle KEUCO type CITY 2



\* L'ensemble des visuels de cette page est non contractuel.

## CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION (VMC)

### VENTILATION MÉCANIQUE CONTROLÉE – VMC

Suivant étude à réaliser par la firme chargée de l'exécution des installations de ventilation centralisé, en tuyaux de matière synthétique posés dans les maçonneries respectivement à l'intérieur des gaines techniques, dans la dalle ou en chape.

#### VMC :

Unité de ventilation mécanique/électrique à double flux de type ZEHNDER ou similaire ou équivalent avec récupération de chaleur dont le taux dépasse les 80% (marque et type du matériel suivant fournisseur en charge du projet).

L'air vicié est extrait des locaux humides, tels que cuisine, buanderie-remise, salle de bain / douche et WC séparé, tandis que l'air frais extérieur est amené dans les locaux dits « secs » tels que séjour, chambres resp. Autres pièces habitables. La distribution de l'air est assurée par des gaines en matière synthétique ou métallique non apparentes dans les pièces habitables.

Bouches d'entrée et d'extraction placées aux plafonds des différentes pièces, suivant les indications du fabricant, de l'étude technique et des contraintes techniques de l'immeuble.

#### Régulation :

Plusieurs vitesses de fonctionnement prévues, à régler suivant la situation d'occupation des appartements.

#### Cuisine :

Un conduit de ventilation pour la hotte de la cuisine est incompatible avec le concept énergétique et l'étanchéité à l'air requise. La cuisine doit être équipée d'une hotte sans évacuation directe, c-à-d équipée d'un filtre à charbon actif.

### VENTILATION DES LOCAUX SANITAIRES

Les salles de bains et WC seront équipés de bouches de ventilation pour extraire l'air.

## **EAUX PLUVIALES**

Chutes à l'extérieur du bâtiment en Zinc et/ou en cuivre de diamètres appropriés, raccordées aux dauphins en fonte d'une hauteur de 1 m.

Chutes et conduits à l'intérieur des murs ou dans gaines : tuyaux en matière synthétique ou autre isolés, suivant nécessités techniques et prescriptions de l'administration communale.

Conduits enterrés : tuyaux en matière synthétique, posés suivant les règles de l'art et suivant les règlements et prescriptions de l'administration communale.

## **EAUX USÉES**

Tuyaux en matière synthétique résistants à haute température et isolés, suivant les prescriptions de l'administration communale, munis de regards de visite, déviation sous plafonds suivant étude sanitaire à réaliser par la firme chargée de leur exécution. Les chutes d'eau seront ventilées hors toit suivant nécessités techniques.

Conduits enterrés : tuyaux en matière synthétique ou autres, suivant les prescriptions de l'administration communale.

## **BRANCHEMENTS AUX ÉGOUTS**

Raccordement suivant prescriptions et instructions de l'administration communale et/ou services de voirie de l'Etat.

### **Le réseau d'égouttage comprend en outre :**

Deux regards de révision à l'extérieur, muni d'un couvercle en fonte.

La fourniture et la pose de tuyaux de canalisation en PP entre le regard de révision et le raccordement à la canalisation en attente sur le terrain.

Des siphons de sol (3 unités) dans les locaux suivant indications des plans.

Le raccordement du drainage périphérique à la canalisation.

**à noter :** Les raccordements sont prévus jusqu'en limite de propriété. En dehors de celle-ci, les frais de raccordements et travaux de raccordements sont à la charge du futur acquéreur.

## **PLATRERIE - PLAFONNAGE**

### **MURS**

Enduit au plâtre (enduisage et lissage qualité Q2) sur murs des pièces suivantes : Hall d'entrée, WC séparé, salon, salle à manger, cuisine, halls de circulations Sous-sol, RDC, R+1 et R+2, chambres 1/2/3, murs combles aménageables. Habillage des gaines techniques en plaque de plâtre et fermeture des passages en dalles avec mousse PU et styrodur.

Enduits sur dos d'escaliers (paillasse) au plâtre projeté (enduisage et lissage qualité Q2).

Isolation du mur de séparation entre garage (espace froid) et hall d'entrée/cave (espace chaud) en plaques isolées type PREGYMAX ou similaire épaisseur suivant calcul thermique.

### **PLAFONDS**

Enduit au plâtre (enduisage et lissage qualité Q2) sur plafonds en béton armé coulés en place (emplacements suivant besoins et étude statique) avec couche de fond de béton-contact.

Plaque de plâtre, ossature métallique, bandage, enduisage sur joints dans les pièces concernés, dans le cas d'une réalisation des dalles en dalles hourdis et dans les combles, y compris isolant sous faux-plafond des combles en laine de verre et mis en place d'un pare-vapeur.

### **MURS DES SALLES DE BAINS**

Enduit de ciment sur murs des salles de bain du 1er étage.

### **MURS DU GARAGE ET DES LOCAUX TECHNIQUES**

Enduit de ciment sur murs du local cave et du local buanderie et du garage.

Enduit de ciment sur plafonds du local cave et du local buanderie et du garage.  
Les raccords des murs aux plafonds seront en équerre. Protection des coins vifs par des baguettes métalliques galvanisées pour les murs plâtrés.

## **MENUISERIES INTERIEURES**

### **HUISSERIES ET BÂTIS**

Cadres dormants en bois, traités teinte imitation hêtre ou blanc au choix de l'acquéreur, avec joints isolant en matière synthétique.

### **PORTES INTÉRIEURES**

Feuille de porte à âme tubulaire haute densité, placage teinte imitation hêtre ou blanc au choix de l'acquéreur jusqu'au prix de **385,00€ TTC pièce**, avec poignées et quincaillerie en alliage de métaux et serrures simples à un tour avec clés, dimensions des portes suivant DIN 18101.

### **IMPOSTES ET MENUISERIE**

Les tablettes de fenêtres intérieures seront en pierre naturelle choix du promoteur pour les allèges supérieures à 90 cm ou en carrelage idem sol pour les allèges allant de 0 cm à 20 cm.

### **PORTES PALIÈRES**

Feuille de porte en bois ou métallique, coupe-feu 60 minutes et coupes fumées, avec serrures de sécurité à 3 points de fermeture et 3 clés en combinaison. La quincaillerie et les poignées aluminium. Dimensions des portes suivant DIN 18101. Pour des raisons d'esthétique, la teinte extérieure des portes palières sera à respecter et sera choisi par l'architecte.

### **PORTES DE PLACARDS**

Les portes de placards sont uniquement comprises pour l'accès à l'appareillage VMC

### **PORTE ÉTANCHE**

Une porte étanche est prévue pour établir une séparation entre le garage et le hall de circulation du sous-sol, le garage étant considéré comme un espace froid, et le reste de la résidence, considéré comme un espace chaud.

## **SERRURERIE ET GARDE-CORPS**

### **GARDE-CORPS ET MAIN COURANTE**

**Extérieurs :** Les garde-corps extérieurs seront en verre ou en acier peint, composés pour une partie en barres et pinces et/ou panneaux de verre suivant choix et indications du promoteur. (La forme, l'aspect des garde-corps sur les différentes vues et les photographies du présent fascicule ne sont pas contractuels).

**Intérieurs :** Garde-corps avec plats et tubes en Inox à concurrence de **325,00€** du mètre linéaire TTC.

### **OUVRAGES DIVERS**

#### **Éléments de boîtes aux lettres**

Un élément de boîtes aux lettres avec dépôt, sonnette et vidéophone sera installé devant ou dans l'entrée du bâtiment. Le vidéophone peut être séparé de l'élément de boîtes aux lettres selon détail architectural.

#### **Système de cylindre à clés**

Système de cylindre pour la porte d'entrée principale, les portes d'entrées des appartements et les portes des caves. Les clés des autres pièces seront à serrure conventionnelle.

#### **Grilles diverses**

Des grilles métalliques de protections seront installées dans les baies ayant pour fonction une ventilation du bâtiment si nécessaire. Finition selon concept architectural.

### **CLAUSTRA**

Séparation arrière entre les appartements 1 et 2, entre la terrasse et le jardin, en claustra métallique ou équivalent.

## **FACADE**

### **ISOLATION**

Mise en place d'un isolant de façade type XPS – 0,035 épaisseur suivant calcul thermique.

### **ENDUIT DE FINITION**

Enduit de finition compris entre 1 et 2mm.

## **CARRELAGE - FAIENCES**

### **PRÉ-CHAPES, ISOLANT, CHAPES**

Finition face supérieure : béton de remplissage (pré-chape) de +/- 5 cm d'épaisseur, isolation thermique constituée de panneaux rigides type TMS ou équivalent ou en polyuréthane projeté suivant nécessités techniques et calcul énergétique, chape armée talochée destinée à recevoir un revêtement collé (carrelage, parquet, etc.) dans les pièces suivantes : hall d'entrée, WC séparé, local cave/buanderie, salon, salle à manger, cuisine, chambres, salle de bain, bureau, combles.

### **CARRELAGES**

Hall d'entrée, wc, séjour, cuisine et salon et halls de circulation, chambres, salles de bains, débarras :

Carrelage de sol jusqu'à une valeur d'achat de **50,00 €/m<sup>2</sup>** ttc (valeur fourniture).

Carrelages disponibles dans la gamme de prix donnée ci-dessus, chez le fournisseur.

Pose droite.

Plinthes assorties jusqu'à une valeur d'achat de **10,00 €/m** ttc.

Garage :

Carrelage jusqu'à une valeur d'achat de **25,00 €/m<sup>2</sup>** ttc (valeur fourniture). Carrelage de format 30x30.

Pose droite.

Plinthes assorties jusqu'à une valeur d'achat de **10,00 €/ml** ttc.

### **FAIENCES**

Salles de bains des étages :

Carrelage/faïence jusqu'à une valeur d'achat de **50,00 €/m<sup>2</sup>** ttc (valeur fourniture).

Pose droite. Carrelages disponibles dans la gamme de prix donnée ci-dessus, chez le fournisseur.

### **ESCALIERS**

Escalier Sous-sol / RDC / étages :

Carrelage marche droite jusqu'à une valeur de **50,00 €/m<sup>2</sup>** ttc.

Plinthes en cascade jusqu'à une valeur de **10,00 €/m<sup>2</sup>** ttc.

## **ASCENSEUR ET MONTE-VOITURES**

**Ascenseur électrique** : Pour les personnes. Avec tous les accessoires de commande et de secours, y compris miroir et main courante, suivant choix du constructeur.

**Système Carlift** : Monte-voiture Type ORONA Hydraulique, capacité de 4125 kg, cabine L265 / P5420 / H2100. ou équivalent, à définir. Mesure espace intérieur +/- 5x2,50 m

### **TERRASSES RDC**

Fourniture et pose de dalles sur plots ou pose scellée, format 60x60x2cm.

**À noter** : la finition des dalles sur plots contre baies coulissantes arrive à niveau des coulisses de volets roulants.



## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

### BOITE AUX LETTRE ET NUMÉROTATION

Boite aux lettres et numérotation en aluminium. Design et finition au choix du promoteur.

### ORDURES

Local poubelles au rez-de-chaussée, l suivant plan.

### ACCÈS PIÉTON ENTRÉE ET ACCÈS PARKING

L'accès piéton sera réalisé en pavés ou en dalles granit ou dalles béton (couleur au choix du promoteur). Signalisation de l'entrée de l'immeuble par bornes lumineuses ou appliques murales pour éclairage des circulations piétonnes de l'entrée si nécessaire. L'accès au parking se fait à l'aide de l'ascenseur à voiture, la cage d'escaliers ou encore l'ascenseur à personnes.

## MATÉRIAUX

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de procéder à des changements de matériaux identiques ou équivalents à ceux prévus dans le cahier des charges. **Mise à part les photos des produits référencés, les photos des autres produits ne sont pas contractuelles.**

Si l'acheteur souhaite des matériaux différents de ceux prévus, les suppléments seront à sa charge.

Les changements demandés par l'acheteur pourront éventuellement engendrer des coûts supplémentaires et un allongement du délai d'exécution. L'acheteur est informé que le nouveau bâtiment est neuf et qu'il peut se produire de légers tassements (globaux ou partiels) ainsi que d'éventuelles dilatations, causées par des variations de température. Ni le maître d'oeuvre, ni l'architecte, ni l'entrepreneur ne peuvent être tenus responsables pour les légères fissures qui en résulteraient. Le promoteur n'est pas responsable pour les dommages causés aux travaux de peinture et de tapissage prématurément exécutés par l'acheteur.

## DIVERS

### ÉQUIPEMENTS MÉNAGERS

Néant. **Les cuisines équipées ne sont pas comprises dans le prix de base.**

### MOBILIERS : PLACARDS ET AUTRES

Néant. **L'aménagement intérieur représenté sur les plans ne l'est qu'à titre indicatif.**

### SÉCURITÉ INCENDIE ET EXTINCTEURS

Néant. À charge du futur acquéreur.

### RÉSEAUX DIVERS ET BRANCHEMENTS

**Le client aura à sa charge les raccordements des réseaux ci-dessous en dehors de la limite de propriété (Trottoir-Voirie). De la construction à la limite de propriété les réseaux seront amenés par le constructeur.**

### EAU

À partir du réseau public par tranchée vers le local technique et/ou le garage. Branchement exécuté par les services compétents de la commune.

### ÉLECTRICITÉ

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

Branchement exécuté par les services compétents de la société distributrice.

### ÉGOUTS

Amené du réseau d'égout jusqu'en limite de propriété. En dehors de celle-ci, les frais sont à charge de l'acquéreur.

## DRAINAGE DU TERRAIN

Un drainage efficace en tuyaux PVC de diamètre approprié est prévu sur le pourtour de l'immeuble au niveau des fondations, dans les limites des possibilités de réalisation.

## TÉLÉCOMMUNICATIONS

### Antenne collective ou parabolique

À charge de l'acquéreur.

Soit à partir du réseau par tranchée vers le local électrique, suivant prescriptions du service de distribution concerné.

Tous les frais de câblage et de raccordement individuels/privatifs sont à charge des acquéreurs.

### Téléphone

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

## TROTTOIRS

Trottoirs aménagés, suivant plan et suivant les prescriptions de la Commune et/ou de l'Administration des Ponts & Chaussées.

## REMARQUES IMPORTANTES :

À partir de la date de convocation des différents corps de métiers, le client est tenu de déterminer l'agencement et ses choix d'équipements prévus dans la description spécifique qui suit, sous un délai de trois semaines maximum ou suivant la date butoir définie par le promoteur ou son représentant.

**Le client est tenu d'acquérir une réserve d'environ 7% de chaque type de revêtement posé, en vue de palier à une cession de production de ces derniers.** Cette réserve sera à stocker par les acquéreurs. Par manque de réserve lors de la réparation à exécuter éventuellement par le promoteur et faisant partie de la garantie décennale, ce dernier ne pourra être rendu responsable pour le remplacement de l'intégralité de carrelage.

**Le bâtiment ne pouvant être considéré comme totalement sec, il est strictement demandé de ne pas stocker des affaires sensibles à l'humidité dans les locaux des sous-sol tels que caves, emplacements parking, garages box et buanderie durant une période d'un à deux an après la remise des clés.** Dans le cas contraire il en sera de la responsabilité de l'acquéreur et ne donnera lieu à aucun dommage - intérêt ou réclamation envers le constructeur. Les conventions et promesses verbales sont à considérer comme nulles si elles ne sont pas confirmées par écrit par le constructeur.



## LOCAUX COMMERCIAUX

Les deux commerces seront livrés brut de finition.







**the  
agency.**  
real estate

---

**LE MAÎTRE D'OUVRAGE :**

---

**ACQUÉREUR :**

**Fait à Luxembourg, le ..... / ..... / .....**

**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.



**SUIVEZ-NOUS !**



**@theagency.lu**

**the  
agency.**

real estate

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

(+352) 27 87 22