

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**



► **VENTE & DOCUMENTATION**  
**The Agency S.A.**  
38, Rangwee L-2412 Luxembourg



► **SOCIÉTÉ DE PROMOTION**  
**Rumelange1**  
38, Rangwee L-2412 Luxembo



► **ARCHITECTE**  
► **BUREAU D'ÉTUDES**  
**Vitruvius Architecture**  
19, rue de l'Industrie L - 8069 Bertrange



► **COORDINATION SÉCURITÉ SANTÉ**  
**GERI Management S.A.**  
81, route de Longwy L-4831 Rodange



► **ASSURANCES CONTRACTÉES**  
Décennale / biennale



► **BUREAU DE CONTRÔLE**  
**OGC S.A.**  
16, rue de Luxembourg L-4221 Esch/Alzette

## RÉSIDENCE PROPOSÉE EN VEFA



73, Rue du Centre L-3730 RUMELANGE / Parcelle 845 / 1587 - Contenance 0ha 02a 06ca  
**Construction d'un immeuble à usage mixte de 18 appartements et 2 locaux commerciaux.**

### GÉNÉRALITÉS

#### PRÉLIMINAIRES

Le but du présent descriptif technique, prévu à l'art. 1601-5 du Code Civil, est de décrire l'exécution et la finition du local vendu. Il forme un ensemble avec les plans d'autorisation et sont annexés à l'acte de vente. Toute modification au présent descriptif doit être notifiée par écrit.

#### Le projet se constitue de la manière suivante :

- ▶ 1 sous-sol comprenant 26 places de parking, 18 caves privatives et 1 espace de stockage pour le commerce C2.
- ▶ 1 rez-de-chaussée comprenant 2 appartements, 2 locaux commerciaux, ainsi qu'un local poubelle et un local vélos.
- ▶ Un 1er étage, comprenant 7 appartements.
- ▶ Un 2e étage comprenant 7 appartements.
- ▶ Un 3e et dernier étage comprenant 4 appartements.

#### GÉNÉRALITÉS

Le vendeur se réserve le droit d'apporter au projet de base les modifications qu'il juge utiles ou nécessaires. Les conventions et promesses verbales sont à considérer comme nulles, si elles ne sont pas confirmées par écrit par le vendeur.

#### Les acquéreurs sont invités en temps opportun à se prononcer sur :

- ▶ Le cloisonnement des appartements
- ▶ Le choix et l'emplacement des appareils sanitaires
- ▶ L'emplacement des encastres électriques et équipements de télécommunications
- ▶ Les revêtements des murs et les revêtements des sols
- ▶ La menuiserie intérieure

Les choix seront à confirmer par écrit. À défaut d'une réponse endéans le délai prescrit, les équipements standards seront installés d'office après **avertissement par lettre recommandée accordant encore 8 jours à l'acquéreur pour choisir.**

Le choix s'effectuera uniquement dans la gamme des matériaux et auprès des artisans désignés par le constructeur. Si l'acquéreur ne veut pas utiliser la totalité de tous les équipements (interrupteurs, prises, etc...) prévus dans le cahier des charges, il ne recevra aucune compensation pécuniaire en contrepartie.

#### À noter :

Le choix des appareils sanitaires, carrelages, menuiseries intérieures et autres finitions correspondant au standard du présent descriptif est à faire dans les magasins désignés par le promoteur. Aucune entreprise ni aucun artisan (non chargé de commande par le promoteur) n'aura droit d'accès au chantier avant la réception de l'immeuble.

**Si l'acquéreur souhaite opter pour un revêtement de type parquet, son attention est attirée sur le fait que :**

- ▶ Les délais de livraison pourraient être prolongés pour des raisons de séchage de chape ;
- ▶ Certains choix de parquet ne sont plus possibles si les chapes sont réalisées ;
- ▶ Il est à noter que les parquets sont à déconseiller pour les salles d'eaux.

La notice descriptive forme un ensemble avec l'acte de vente. Toute modification au présent descriptif doit être notifiée par écrit.

Les cloisons intérieures peuvent être modifiées avant leur construction après consultation de l'architecte et accord du promoteur. Les modifications seront à charge de l'acquéreur si elles donnent lieu à des suppléments. Il en est de même pour tout équipement supplémentaire que l'acquéreur souhaiterait aménager dans son appartement.

## **PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE**

La partie venderesse est autorisée à utiliser le même gabarit que la maison/l'appartement vendu à des fins d'insertion dans des prospectus, ou dans tout autre documentation de publicité, et à prendre à cet effet des photos de la maison/ de l'appartement, sans que ceci ne puisse donner lieu à une indemnité quelconque au profit de la partie acquéreuse. Sous réserve d'un calcul de supplément, l'acquéreur conserve la faculté de faire un choix différent concernant les prestations mentionnées dans la notice descriptive. Le promoteur doit être informé par écrit.

Les piliers, poutres, gaines et cheminées à l'intérieur de l'habitation pourront subir des modifications suivant les impératifs et nécessités découlant des études statiques et techniques à réaliser. Ces modifications éventuelles ne peuvent donner lieu à réclamation de la part de l'acquéreur.

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

Si pour des raisons techniques, le promoteur était amené ultérieurement à poser dans l'une ou l'autre pièce sous combles un ou plusieurs éléments porteurs de la charpente, non prévus sur les plans actuels, cette mise en place devrait être acceptée par les acquéreurs sans droit à indemnité ou compensation, malgré le fait que ces éléments porteurs n'étaient pas prévus sur les plans initiaux.

Tout changement pourra être exécuté sans l'accord préalable de l'acquéreur, le plan de l'ingénieur faisant foi.

L'habitation sera la propriété exclusive de l'acquéreur qui aura la possibilité, avec l'accord du promoteur, de changer les parois intérieures selon leur goût, mais dans la mesure où ils n'affectent ni la conception portante, ni les gaines et cheminées.

La présente description et les plans sont complémentaires. Sont néanmoins à considérer comme exécutoires seules les données reprises par le présent cahier des charges. Les installations techniques, autres mobiliers et décorations ne sont qu'à titre indicatif, à moins d'être expressément décrits et énumérés ci-après dans le cahier des charges.

Il est expressément convenu entre parties que tous les travaux décrits dans le présent cahier des charges et faisant partie de l'acte VEFA, seront à exécuter obligatoirement par l'intermédiaire du promoteur, et ne peuvent en aucun cas, ni partiellement, ni complètement, lui être retirés et exécutés par l'intermédiaire de l'acquéreur.

La description et la configuration des lots sont faites sous réserve expresse que les autorités compétentes ne demandent pas de changements aux autorisations actuellement octroyées.

## **RÉCEPTION**

La réception et la constatation de l'achèvement de la partie privative auront lieu sur invitation du promoteur. Elles seront fixées au moyen d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties. La dernière tranche de paiement pour solde ainsi que toutes factures éventuelles relatives à des travaux supplémentaires doivent être réglées au plus tard à la remise des clefs qui pourra se faire conjointement avec la réception et le constat d'achèvement.



## MODALITÉS DE PAIEMENT ET CHARGES

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.

Le reste sera facturé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

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.

**À noter : Les tranches sont dues dès le commencement des travaux.**

## DÉLAI DE LIVRAISON

Le vendeur s'oblige à entreprendre la construction de l'immeuble et à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés dans un délai d'environ **24 mois ouvrables** à partir du début des travaux de construction (fondations), sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

### Ne peuvent être pris en considération comme jours ouvrables :

- ▶ Les samedis et dimanches
- ▶ Les jours fériés et congés légaux (congés collectifs du bâtiment en août et en décembre).

Sont considérées notamment comme causes légitimes de suspension du délai, tout événement extérieur contraignant le vendeur à suspendre ses travaux tels que par exemple cataclysme, révolutions, guerres et leurs conséquences, grèves, lock-out, la faillite, la déconfiture, accidents de chantier, les sinistres aux immeubles voisins et/ou au domaine public indépendamment de leurs causes, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur), les troubles résultant d'hostilités, les pluies persistantes, les gelées ou tout autre événement hors de la volonté ou de la faute du vendeur.

Il est bien entendu que le délai ci-avant se rapporte exclusivement aux travaux faisant l'objet de la présente vente. La suspension temporaire des travaux, résultant des événements qui précèdent, entraîne, de plein droit et sans indemnité, la prorogation du délai d'exécution initialement prévu pour une période égale au moins à la suspension, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

## GARANTIE D'ACHÈVEMENT

La garantie bancaire d'achèvement et de remboursement sera fournie par le promoteur en conformité de l'article 1601-5 du Code Civil.

## 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 du bien réservé.

**Les prix sont révisibles, notamment en cas de variation du taux de TVA 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.** Les frais de garantie bancaire sont compris dans le prix global de l'appartement.

**Le promoteur se réserve le droit d'appliquer une modification du prix du contrat dans les cas suivants :**

- ▶ Changement de la tranche indiciaire en vigueur en cours d'année qui entraîne une hausse des prix des matériaux et de la main d'oeuvre.
- ▶ Changement du taux de TVA dans le cas d'une hausse de celui-ci. En cas de baisse de celui-ci, aucune moins-value ne sera effectuée.

## **DIVERS**

Les cotes et mesures inscrites dans les plans, sont des cotes de la maçonnerie brute non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et études techniques. **Une différence inférieure à 3% entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement.** Des fissures dues au retrait normal ou à la dilatation des matériaux mis en oeuvre ne peuvent donner lieu ni à des contestations ni à des demandes en dommages-intérêts ou à des suspensions des paiements de la part de l'acquéreur.

Le promoteur ou l'architecte se réserve le droit d'apporter au projet de base des modifications de détail suivant nécessités techniques et conditions d'avancement des travaux.

Après réception/remise des clefs de votre habitation, les gênes et désagréments éventuels dus aux travaux encore en cours pour la finalisation ne peuvent en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement.

En cas de retard dans les paiements, le constructeur se réserve le droit de faire arrêter sans autre préavis les travaux et de mettre les frais supplémentaires (ex. garantie bancaire, intérêts etc.) à charge dudit acquéreur. L'acquéreur s'engage à adhérer aux règlements et réglementations ultérieurs concernant la participation à l'entretien ainsi qu'à toutes autres dépenses prévues au règlement d'ordre intérieur de la copropriété.

## **ASSURANCES**

Le promoteur conclut à ses frais, un contrat « tous risques chantier » pendant toute la durée de construction de l'immeuble, jusqu'à la remise des clés.

Le promoteur conclut également à ses frais, une assurance pour le bâtiment pendant la période de construction, ainsi que pour la première année à la date de signature de l'acte notarié.

## **MODIFICATIONS**

### **GÉNÉRAL**

Chaque acquéreur peut choisir d'autres matériaux de finition en remplacement de ceux prévus dans la présente notice descriptive et apporter des changements à l'intérieur de son habitation dans les limites des possibilités techniques et sous réserve que ces changements n'affectent en rien la structure portante et l'aspect extérieur du bâtiment.

Durant la période de construction, la partie acquéreuse ne pourra faire aucun changement supplémentaire dans l'exécution de l'habitation sans l'accord écrit préalable du promoteur.

Dans tous les cas, l'acquéreur désirent procéder à des modifications devra en avvertir par écrit le promoteur

et devra obtenir l'accord écrit préalable de ce dernier. L'architecte ou le promoteur dressera un devis des travaux de modifications à exécuter. Les travaux ne pourront être exécutés qu'à partir du moment où ce devis aura été signé « bon pour accord » par l'acquéreur ayant demandé les modifications.

Il est impératif que les demandes de modifications, soient introduites en temps utile, de manière à ne pas devenir préjudiciable à l'intérêt général du chantier c.-à-d. que l'avancement global du chantier puisse être maintenu.

Les travaux seront exécutés par les entrepreneurs suivant les détails des matériaux repris dans la présente description. Tous les matériaux sont de premier choix afin de donner au bâtiment un aspect solide et esthétique. Le promoteur se réserve le droit, sur conseil de l'architecte de procéder à des modifications dans le choix des matériaux pour autant que ces modifications ne portent pas atteinte à la qualité de la construction. Ces modifications peuvent se produire pour des raisons économiques ou commerciales, si par exemple un produit ou un procédé vient à disparaître du marché ou si les délais de livraison sont incompatibles avec le bon fonctionnement ou le bon avancement du chantier etc... Toute modification en plus ou en moins ne donne droit à aucun dédommagement pour aucun des deux parties.

**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 lieu à une augmentation du délai.

#### **FOURNITURES ET FRAIS SUPPLEMENTAIRES**

L'acquéreur doit supporter tous les frais supplémentaires qui découleraient de ces changements, y compris les frais d'étude à réaliser par l'architecte et éventuellement par les ingénieurs techniques ou statiques. Il en réglera les montants soit directement aux intervenants et aux entreprises concernées soit au promoteur. Les frais d'étude seront facturés en heures de régie. Plans, photocopies, déplacements éventuels seront facturés séparément.

Aucune réception respectivement remise de clefs ne pourra avoir lieu avant le paiement intégral par l'acquéreur de tous les frais, y compris les frais supplémentaires pour les modifications demandées par lui.

Tous travaux et fournitures supplémentaires respectivement tous frais supplémentaires résultants de transformations et /ou modifications commandées seront facturées directement soit par les firmes concernées soit par le promoteur à la partie acquéreuse.

Avec l'accord du constructeur, les propriétaires auront le droit d'apporter des changements dans un cadre limité, dans un délai fixe défini par le constructeur. Ils devront supporter les frais supplémentaires qui en résulteront.

Le constructeur ou l'artisan mandaté dressera, dans ce cas, une offre de prix écrite détaillant les suppléments. Le promoteur informera l'acheteur sur les répercussions éventuelles quant au délai final d'achèvement.

**Les modifications apportées à la construction à l'initiative du client, qui engendreront des changements de l'aménagement intérieur sur les plans initiaux, seront gratuites une seule fois. Ensuite, elles seront facturées sur la base suivante :**

▶ Modification de l'aménagement intérieur **sans recherche au niveau statique** (murs, poutres, dalles) et/ou au niveau techniques spéciales : **250 euros HTVA par intervention.**

▶ Modification de l'aménagement intérieur **avec recherche au niveau statique** (murs, poutres, dalles) et/ou au niveau techniques spéciales : **400 euros HTVA par intervention.**

Cette pièce sera à contresignée entre parties et fera partie intégrante du dossier. Les suppléments sont payables sur présentation d'une facture. Les acquéreurs seront invités par écrit en temps opportun à se prononcer sur le choix

des appareils sanitaires et des revêtements de sols et muraux et respectivement sur d'autres points (à l'appréciation du constructeur) qu'ils auront à confirmer par écrit. À défaut d'une réponse endéans le délai prescrit, les équipements standards seront installés d'office.

Le choix s'effectuera uniquement dans la gamme des matériaux et auprès des artisans désignés par le constructeur ; il n'y aura pas de remboursement

## **DÉLAIS**

Afin que l'exécution des travaux respectivement le timing des travaux établi par l'architecte, ne soit pas perturbé ou retardé, toute demande de changement doit être présentée par écrit en temps utile et l'accord de l'acquéreur devra intervenir dans les délais fixés à ce moment par l'architecte ou par le promoteur, étant donné que les travaux ne seront exécutés qu'à partir du moment où l'acquéreur aura signé le devis « bon pour accord ». Pour tous travaux de modifications commandés par l'acquéreur, le promoteur ne pourra en aucun cas être rendu responsable des retards éventuels dans la finition de l'habitation.

Au cas où l'acquéreur désire procéder à un choix de matériaux et/ou d'installations techniques et/ou d'agencements quelconques non 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 les délais supplémentaires générés directement ou indirectement par les choix en question, feront augmenter le délai global fixé à l'acte VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de plein droit.

### **Ces augmentations de délais s'appliquent aussi bien pour :**

- ▶ les délais de présentation et de confirmation des offres à ce sujet,
- ▶ les délais de livraisons des équipements et agencements choisis,
- ▶ les délais de pose et/ou d'installation des équipements choisis,
- ▶ les délais complémentaires à respecter éventuellement pour la suite des autres travaux.

## **ENTREPRISES TIERS**

Tous les travaux supplémentaires ou de modifications exécutées avant la réception de l'habitation doivent obligatoirement être exécutés par les firmes et corps de métier contractés par le promoteur. L'acquéreur s'engage à attendre la prononciation du constat d'achèvement et la remise des clefs avant exécution de toute installation complémentaire par des corps de métiers et artisans étrangers à ceux mandatés ou contractés par le promoteur (ex. installation de cuisine, placards etc.).

Il a été convenu dès à présent que le non-respect de cette clause libère le promoteur et l'architecte/ingénieur de sa responsabilité pour les dégâts causés par des tiers à l'acquéreur. Au cas où des travaux seraient exécutés sans autorisation au nom et pour compte de l'acquéreur par des firmes non mandatées ou non contractées par le promoteur et ce, avant la réception de l'habitation etc., l'acquéreur décharge expressément le promoteur et l'architecte/ingénieur de toutes garanties quelconques relatives à tous les travaux exécutés.

## **MOINS-VALUES**

Toutes modifications apportées aux parties privatives sur l'initiative des acquéreurs, entraînant ou provoquant des moins-values sur fournitures et travaux, ne peuvent en aucun cas donner lieu à des ristournes de la part du promoteur, sauf décompte accepté entre parties.

## **PLANS ET DESSINS**

Ils ont été établis de bonne fois par l'architecte. Tous les plans et dessins, ainsi que les mesures reprises dans le cahier des charges, ne sont données qu'à titre indicatif. Les petites différences en plus ou en moins, constatées lors de la finition ou de la réception des travaux, seront considérées comme acceptables (ces différences sont dues soit au choix du matériel, soit aux contraintes techniques de construction, soit aux différences d'épaisseur de mur, de plancher, ...). En aucun cas les parties ne peuvent se baser sur de minimes différences pour exiger un quelconque dédommagement ou une résiliation de contrat.

**À noter :** En cas de différences entre le plan et le cahier des charges, le plan (dossier de vente) prime dans tous les cas. Des différences peuvent survenir entre les plans de demande de permis de bâtir et les plans de réalisation ainsi qu'entre les travaux effectifs dues à des causes différentes. Parfois des colonnes supplémentaires sont nécessaires.

Pour des causes techniques, il est possible que des vides ventilés complémentaires soient prévus ou qu'ils doivent être agrandis (protections de ventilation, eau, conduite électrique, ...). Ces modifications sont décidées par l'entrepreneur en accord avec l'architecte. Elles sont à charge de l'entreprise.

## CHOIX DES ACQUÉREURS

Les acquéreurs seront convoqués en temps utile par le Promoteur, son représentant où les corps de métiers choisis pour déterminer d'un commun accord les agencements et équipements prévus dans la description spécifique qui suit et portant essentiellement sur :

- ▶ L'emplacement des cloisons intérieures non portantes et sens d'ouverture des portes.
- ▶ La communication des plans techniques des cuisines.
- ▶ Les emplacements des sources d'électricité.
- ▶ Les corps sanitaires et chauffage.
- ▶ Les revêtements de sols.
- ▶ La menuiserie intérieure.
- ▶ Les revêtements des murs (si souhaité en option).

## 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'acquiescer 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.

## DESCRIPTIF DU PROJET

La préparation du projet est réalisée de la manière suivante :

- ▶ Demande d'autorisation de bâtir et plans échelle 1:50,
- ▶ Mission coordination sécurité-santé,
- ▶ Mission organisme de contrôle,
- ▶ Calcul de l'Energie Pass,
- ▶ Calculs bureau ingénieur béton pour une résidence contenant 5 dalles.

## CLASSES ÉNERGÉTIQUES

Le certificat de performance énergétique a été réalisé par une entreprise agréée et compétente, sur base d'un logiciel agréé. Les valeurs données sont basées sur des valeurs théoriques moyennes.

Les consommations réelles peuvent être différentes lors de consommations individuelles excessives ou des conditions climatiques extrêmes.

**Classe de performance énergétique : A - Classe d'isolation thermique : B**  
**INFRASTRUCTURE / TERRASSEMENTS**

## FOUILLES / TERRASSEMENTS

Fouilles et terrassements suivant plans de l'architecte et d'ingénieur. Fouilles en pleine masse évacuées. Evacuation

des terres en excès. Utilisation éventuelle des déblais exempts de terre végétale pour exécution des remblais.

Déblayement des terres arables pour toute la surface du bâtiment avec mise en dépôt à un endroit du terrain au meilleur choix du constructeur et répartition des terres à la fin du chantier.

### **FONDATEMENTS ET DALLE DE SOL**

Reconnaissance du sol par un ingénieur-géotechnicien.

Semelles en béton armé et/ou dalle au sol/radier, suivant la nature du sol, les besoins de l'implantation de l'habitation et suivant les indications du bureau d'ingénieur conseil (génie civil, statique).

Fourniture et pose de siphons de sol dans les pièces suivantes, suivant plans : local buanderie, local chaufferie, local poubelles, local technique, garage.

### **SUPERSTRUCTURE : TRAVAUX DE GROS OEUVRE**

#### **MURS DU SOUS-SOL (HT NIVEAU FINI 2,20 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.

Mise en place d'un complexe d'isolation étanchéité pour face enterrées avec membrane bitumineuse, isolant et protection du complexe par DELTA MS.

#### **MURS ET CLOISONS SÉPARATRICES INTÉRIURES**

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 SOUS-SOL/RDC**

En béton armé, dimensions suivant nécessités statiques (calculs du bureau d'étude statique).

#### **DALLE HAUTE SOUS-SOL & EXTERIEUR**

- ▶ Dalle en béton armé coulée en place ou prédalles en béton (hourdis), épaisseur suivant nécessités statiques (indication de l'ingénieur conseil).
- ▶ Réalisation d'une dalle en béton armé pour terrasse du RDC (terrasse arrière-épaisseur suivant calcul bureau d'étude statique) ou réalisation d'une structure légère à l'appréciation du promoteur.

#### **MURS DU REZ-DE-CHAUSSÉE (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 INTÉRIURES**

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 RDC / R+1 / R+2 / R+3**

En béton armé, dimensions suivant nécessités statiques (calculs du bureau d'étude statique).

#### **DALLE HAUTE REZ-DE-CHAUSSÉE**

Dalle en béton armé coulée en place ou prédalles en béton (hourdis), épaisseur suivant nécessités statiques (indication de l'ingénieur conseil). Mise en place d'un complexe d'isolation-étanchéité sur dalle terrasse afin de recevoir un complexe de dalles sur plots.

## **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.

## **MENUISERIES EXTÉRIEURES DES PIÈCES DE SERVICES.**

Châssis de fenêtres et porte-fenêtre en profilés à coupure thermique en Schüco SI 90 mm de couleur RAL 7016 (anthracite) à l'extérieur et Intérieur, ou équivalent. 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 de visuelles conditions que la demande soit établie avant la mise en production des châssis.

**Possibilité de vitrage sécurisé (type anti-infraction classe A3) et quincaillerie de sécurité pour les parties privées situées au rez-de-chaussée, sur demande de l'acquéreur moyennant supplément de prix.**

**Possibilité de vitrage « anti-bruit » pour les fenêtres des habitations des façades à rue, sur demande de l'acquéreur moyennant supplément de prix.**

## **CAVES**

Portes d'accès : porte coupe-feu métallique de couleur blanche suivant réglementation en vigueur.

## **VOLETS ROULANTS**

Volets roulants de type « Caisson motorisé à plâtrer pour façade isolante avec révision extérieure », de type ROMA PURO 2XR ou similaire avec lame « Alumino 52 » de teinte identique aux fenêtres. Les coulisses sont également en aluminium de la teinte des fenêtres. Un interrupteur filaire (installé par l'électricien) pour la commande des volets se trouvant à proximité des fenêtres.

## **PORTE DE GARAGE**

Porte de garage sectionnelle LPU 40 – 5150/2120- isolée à panneaux en tôle d'acier du type “ Hörmann” ou similaire, couleur identique aux menuiseries extérieures, teinte au choix de l'architecte et du promoteur avec ouverture automatique à distance par télécommande. (1 télécommande par emplacement intérieur et motorisation de type SUPRAMATIC).

## **PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE**

Non renseigné

## **SEUILS ET BANCS DE FENÊTRES (extérieur)**

Les bancs de fenêtre et seuils de porte seront en aluminium thermolaqué teinté idem châssis de fenêtres, suivant choix de l'architecte ou du promoteur.

## **ÉLECTRICITE : ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES**

### **TYPE D'INSTALLATION**

Courant triphasé 230/400 V, installation encastrée sauf pour locaux techniques.

Mise à la terre par ruban en acier galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre équipotentielle. Puissance maximum de 40A. Installation encastrée dans les locaux d'habitation, installation hermétique apparente pour le garage, la cave et le local technique/buanderie.

### **COMMANDE OUVERTURE DE LA PORTE PRINCIPALE D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE**

Un bouton poussoir, combiné avec un vidéophone permettant d'ouvrir la porte d'entrée principale, est installé dans les halls à côté de la porte d'entrée de l'appartement.

### **ÉQUIPEMENTS DE CHAQUE PIÈCE**

Les prises de courant et interrupteurs en suppléments (en plus de ceux décrits dans le détail ci-dessous, seront au frais et à charge de l'acquéreur).



## Les équipements des différentes pièces de l'habitation sont les suivant :

Les prises de courant et interrupteurs seront de la marque JUNG ou équivalent ou similaire, couleur et finition standard ou similaire.

### ▶ **Entrée :**

- Sonnerie de porte palière

Un combiné vidéophone est installé par défaut dans l'entrée de chaque appartement (un endroit différent peut être convenu avec l'installateur), relié à la sonnette de l'entrée principale.

### ▶ **Hall d'entrée :**

- 2 allumages pour 2 points lumineux.

- 1 prise de courant 230V.

### ▶ **Tableau de sous-distribution avec fusibles Halls (emplacement défini par le promoteur) :**

- 1 allumage multidirectionnel en série pour 2 points lumineux.

- 1 prise de courant 230V.

- 1 tableau de sous-distribution avec fusibles automatiques pour les circuits de l'habitation (alternativement placé le garage).

### ▶ **Local buanderie :**

- 1 allumage pour 1 point lumineux (Tube LED).

- 2 prises de courant 230V.

- 1 prise de courant pour lave-linge.

- 1 prise de courant pour sèche-linge.

- Point de raccordement électrique pour chaudière suivant nécessités techniques.

### ▶ **Local cave :**

- 1 allumage pour 1 point lumineux.

- 1 prise de courant 230V.

### ▶ **Salle à manger :**

- 2 allumages en série pour 1 points lumineux.

- 3 prises de courant 230V.

- 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.

### ▶ **Séjour :**

- 2 allumages en série pour 2 points lumineux.

- 6 prises de courant 230V.

- 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.

### ▶ **WC séparé :**

- 1 allumage pour 1 point lumineux.

### ▶ **Cuisine :**

- 1 prise antenne TV Cuisine :

- 1 allumage pour 1 point lumineux.

- 1 prise de courant triphasé pour cuisinière électrique 400V.

- 6 prises de courant 230V.

- 1 prise de courant pour lave-vaisselle 230V, idem pour le four et le frigo.

- 1 prise de courant pour la hotte.

▶ **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, de la buanderie et du garage.

▶ Enduit de ciment sur plafonds du local cave, de la 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

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