

RÉSIDENCE NEÏA

ESCH-BELVAL

33-39, NEUDORF
L-4261 ESCH-SUR-ALZETTE



NOTICE DESCRIPTIVE DE TRAVAUX

**CAHIER
DES CHARGES**

**the
agency.**
real estate

SOMMAIRE

A.	SITUATION ET DESCRIPTION	5
B.	CONCEPTION DU PROJET	8
C.	PRELIMINAIRES	9
C.1	Assurance décennale	9
C.2	Prix	10
C.3	Paiement	10
C.4	Divers	10
C.5	Fournitures supplémentaires	11
C.6	Délai d'achèvement	11
D.	PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES	11
E.	ASSURANCES ET GARANTIE BANCAIRE	12
F.	CHARGES ET OBLIGATIONS	13
G.	VENTE, ACTE NOTARIÉ, RÉCEPTION	14
G.1	Acte notarié	14
G.2	Modalités de paiement	14
G.3	Révisions des prix & contrat de réservation	14
G.4	Réceptions	14
H.	CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE LA RÉSIDENCE	15
H.1	Infrastructure	15
H.2	Murs et ossatures	15
H.3	Planchers	16
H.4	Cloisons de distribution	17
H.5	Escaliers	17
H.6	Conduits de fumées et de ventilation	17
H.7	Chutes et grosses canalisations	16
H.8	Toitures	17
H.9	Terrasses, Balcons	18
H.10	Façade	19

I.	LOCAUX PRIVATIFS & ÉQUIPEMENTS	19
I.1	Sols et plinthes	19
I.2	Revêtements muraux (Autres qu'enduits, peintures et papiers peints)	20
I.3.	Plafonds (sauf peintures, teintures)	21
I.4.	Menuiseries extérieures	21
I.5.	Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire	21
I.6	Menuiseries intérieures	22
I.7	Serrurerie et garde-corps	22
I.8	Peinture et papier peint	23
I.9	Equipements intérieurs	23
J.	ANNEXES PRIVATIVES	29
J.1	Caves	29
J.2	Box et parkings couverts	30
K.	PARTIES COMMUNES INTERIEURES	30
K.1	Hall d'entrée de l'immeuble	30
K.2	Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et hall d'étage	31
K.3	Circulations des locaux techniques	31
K.4	Circulations des caves	32
K.5	Cage d'escalier	32
K.6	Locaux communs	33
K.7	Locaux techniques	33
L.	ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE	35
L.1	Ascenseur et monte-charge - monte voiture	35
L.2	Chauffage, eau chaude	35
L.3	Télécommunications	36
L.4	Réception stockage et évacuation des ordures ménagères	36
L.5	Ventilation mécanique des locaux	36
L.6	Alimentation en eau	36
L.7	Alimentation en électricité	37
M.	ÉQUIPEMENT DES PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE	37
M.1	Voirie et parking	37
M.2	Circulation des piétons	37
M.3	Eclairage extérieur	37
M.4	Réseaux divers	38

N.	DISPOSITIONS GENERALES	38
N.1	Réalisation	38
N.2	Accès au chantier	38
N.3	Plans et dessins	38
N.4	Modifications	39
N.5	Choix des acquéreurs	39
N.6	Les matériaux	40

the
agency.

real estate

www.theagency.lu

A SITUATION & DESCRIPTION DU PROJET

Ville à taille humaine, dynamique, en plein essor, Esch-sur-Alzette est bien plus qu'une ville frontière.

La seconde ville du Luxembourg offre une mixité d'activités et de commodités remarquables : salles de spectacles et concerts, cinéma, bars, restaurants, parcs, piscine, centre commercial, bibliothèque universitaire et le nouveau quartier de Belval. La ville a été désignée à deux reprises capitale européenne de la Culture et n'a de cesse de se renouveler pour offrir un agréable cadre de vie.

Située à Esch-Sur-Alzette, **cette résidence composée de 19 appartements**, apporte une touche d'originalité grâce à son concept et design particulier ainsi que son architecture résolument contemporaine.

La commune propose une qualité de vie et une situation géographique prisée qui fait le succès de sa croissance. La résidence se trouve à 5 minutes à pied du centre ville, à 20 mètres de l'arrêt de bus, à 8 min à pied de la gare d'Esch-sur-Alzette et à 1600 m de l'autoroute A4.

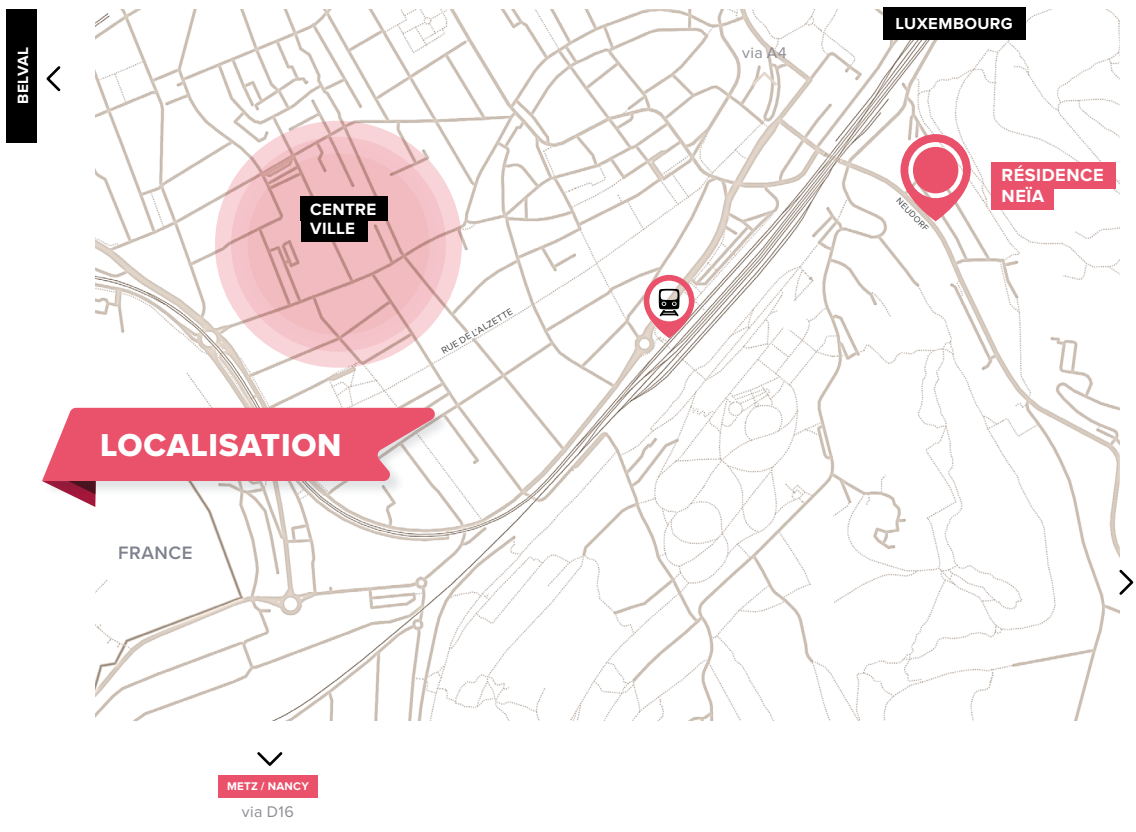
LA RÉSIDENCE SE COMPOSE DE :

- ▶ **2 studios**
- ▶ **3 appartements de 1 chambre**
- ▶ **11 appartements de 2 chambres** (dont 2 duplex)
- ▶ **2 appartements de 3 chambres** (dont 1 duplex)
- ▶ **1 duplex de 4 chambres.**

Elle dispose également de 20 emplacements de parking en intérieur et de 19 caves, répartis sur 2 sous-sols, d'une buanderie commune et d'un local à poubelles. Les surfaces habitables varient de 23,80 m² à 143,80 m², réparties sur 4 niveaux.

La commune d'Esch-Sur-Alzette et ses environs offrent de nombreuses infrastructures publiques et confortables :

- Écoles primaires et crèches
- Écoles et Lycées
- Musées, zones piétonnes, ...
- Accès rapide à l'autoroute



- 22 min **AÉROPORT FINDEL**
 - 24 min **KIRCHBERG**
 - 20 min **LUXEMBOURG VILLE**
 - 16 min **GARE CENTRALE**
- 12 min **BELVAL PLAZA**
 - 12 min **ROCKHAL**
 - 10 min **UNIVERSITÉ DU LUXEMBOURG**
 - 2 min **RÉSERVE NATURELLE**
- 7 min **GARE D'ESCH-SUR-ALZETTE**
 - 8 min **AIRE DE JEU**
 - 7 min **CARREFOUR EXPRESS**

AUTOROUTES A4 - 31 - D16
À proximité



SOUS-SOL -2

9 places de parking
12 caves privatives
1 garage privé
1 local poubelles
1 couloir commun avec cage d'escalier
et ascenseur
1 Carlift

SOUS-SOL -1

9 places de parking
7 caves privatives
1 garage privé
1 buanderie
1 local vélos
1 local technique
1 couloir commun avec cage d'escalier
et ascenseur
1 Carlift

REZ-DE-CHAUSSÉE

1 appartement - 1 chambre - avec terrasse
3 appartements - 2 chambres - avec terrasse
1 hall commun avec cage d'escalier
et ascenseur
1 Carlift

ÉTAGE 1

1 appartement - 1 chambre - avec terrasse
3 appartements - 2 chambres - avec terrasse
3 appartements - 2 chambres - sans terrasse
1 hall commun avec cage d'escalier
et ascenseur

ÉTAGE 2 et 3

2 studios avec terrasse
1 appartement - 1 chambre - avec terrasse
1 appartement - 2 chambres - avec terrasse
1 appartement - 3 chambres - avec terrasse
2 duplex - 2 chambres - avec terrasse

1 duplex - 3 chambres - avec terrasse
1 duplex - 4 chambres - avec terrasse
1 hall commun avec cage d'escalier
et ascenseur

► PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES



Le Certificat de performance énergétique des appartements est le suivant :

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

B CONCEPTION DU PROJET

**the
agency.**
real estate

► **VENTE & DOCUMENTATION**

The Agency S.A
38, Rangwee L-2412 Luxembourg
+352 27 87 22
www.theagency.lu

• **esch
neiduerf**

► **SOCIÉTÉ DE PROMOTION**

Esch Neiduerf S.à.r.l
38, Rangwee L-2412 Luxembourg

Beng

► **ARCHITECTE**

Beng
12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette

SETI SA
Société d'Etudes Techniques

► **BUREAU D'ÉTUDE - STABILITÉ**

Bureau d'études SETI
204, Z.A.E Wolser 2 L-3225 Bettembourg

GERI
Management

► **COORDINATION SÉCURITÉ SANTÉ**

GERI Management S.A.
81, route de Longwy L-4831 Rodange

lalux
ASSURANCES

► **ASSURANCES CONTRACTÉES**

Décennale / biennale

OGC

► **BUREAU DE CONTRÔLE**

OGC S.A.
16, rue de Luxembourg L-4221 Esch/Alzette

Le but de la présente notice descriptive, prévue à l'article 1605-1 du Code Civil et formant un ensemble avec le contrat de vente respectivement de construction ainsi qu'avec les plans de construction annexés à l'acte de vente, est de décrire l'exécution et la finition du local vendu et de l'immeuble dans lequel il se trouve. Elle a été établie conformément au règlement Grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant son contenu. De même, elle servira comme base aux décomptes en cas de changements d'exécutions souhaités par les futurs acquéreurs.

Toute modification à la présente notice doit être notifiée par écrit et ceci dans tous les cas avant la mise en exécution de la ou des modification(s) apportée(s).



C.1 | ASSURANCE DÉCENNALE :

La normalisation des risques acquise grâce au contrôle technique des constructeurs permet aux compagnies d'assurances de s'engager en connaissance de cause dans la couverture des responsabilités des constructeurs et d'accorder les garanties les plus larges.

Le constructeur a donc conçu une assurance contrôle qui, avec l'aide d'un bureau de contrôle, peut s'engager à couvrir tous les vices de conception et construction du gros-œuvre pendant 10 ans et du menu-ouvrage pendant 2 ans.

C.2 | PRIX :

Les prix figurant au contrat sont des prix fixes qui ne pourraient être augmentés que par une hausse de la TVA, et de l'indice officiel « échelle mobile des salariés ». Celle-ci est comprise dans le prix, au taux en vigueur, à la date de la signature du contrat de construction. Une hausse de TVA sera à charge de l'acquéreur pour la partie de l'immeuble restant à achever à cette date.

Les frais de garantie bancaire sont compris dans le prix global de l'appartement.

C.3 | PAIEMENT :

La somme correspondante à la valeur du terrain sera à payer lors de la passation de l'acte notarié. Le reste sera facturé au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon les pourcentages fixés dans l'acte notarié de vente.

Les délais de paiement sont de 8 jours à partir de la date de réception de la facture.

N.B. Les tranches sont dues dès le commencement des travaux du bâtiment.

C.4 | DIVERS :

Il est réservé au constructeur le droit de modifier les plans en vue d'une amélioration des conditions d'exécution ou d'approvisionnement ou d'une nécessité imposée par les autorités communales.

Les cotes inscrites aux plans sont des cotes de maçonnerie brute.

Une différence entre les cotes prévues et exécutées ne donne lieu à aucune contestation.

Toute convention ou promesse doit être faite par écrit pour être valable. La responsabilité du constructeur n'est engagée ni pour le délai d'achèvement, ni pour les travaux supplémentaires non prévus dans le présent descriptif.

À la fin des travaux et avant la remise des clés, une réception sera faite contradictoirement sur invitation du promoteur. Elle sera constatée au moyen d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties. (art 1601-7 de la loi du 28 décembre 1976).

Les cotes inscrites dans les plans sont des mesures de maçonnerie brute. Une différence jusqu'à 3% entre les mesures et les surfaces indiquées sur plans et les mesures effectives ne pourra donner lieu à des réclamations.

▶ Les fissures dues au retrait ou dilatations des matériaux qui peuvent survenir dans le bâtiment, ne donne lieu à aucune contestation, ni à aucun dommage intérêt, ni à aucun retardement dans les paiements de la part de l'acquéreur.

▶ 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.

▶ En cas de retard de paiement, le constructeur se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans le bâtiment et de faire payer les frais supplémentaires qui découlent de cette mesure à l'acquéreur.

C.5 | FOURNITURES SUPPLÉMENTAIRES :

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.

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 acquéreurs seront invités par écrit en temps opportun à se prononcer sur le choix des appareils sanitaires, 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 au cas où l'acquéreur choisirait du matériel moins cher qu'indiqué dans le cahier des charges.

Aucune entreprise ou artisan tiers (non chargé(e) de commande par le constructeur) n'aura droit d'accès au chantier avant la réception des appartements.

C.6 | DÉLAI D'ACHÈVEMENT :

La mise à disposition de la maison aux acquéreurs est prévue dans un délai d'environ 24 mois ouvrables à partir du début des travaux de construction, sauf survenant d'un cas de force majeure indépendant de la volonté du promoteur ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

D PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DE L'IMMEUBLE

D'autre part, les bâtiments d'habitation bénéficieront d'une performance énergétique élevée et respecteront au minimum les critères de la classe B B suivant le règlement du grand-ducal du 14 décembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

Le concept de performance énergétique du bâtiment sera établi par le bureau d'étude technique ou architecte en charge du projet et contrôlé par l'organisme de contrôle mandaté. Chaque immeuble bénéficiera du certificat de performance énergétique prévu par la loi.

Primes classes énergétiques B / B pour les habitations :

Les vendeurs déclarent qu'ils entendent introduire une demande en vue d'obtenir les aides étatiques éventuelles (si d'application) telles que prévues par le règlement grand-ducal du 20 avril 2009 instituant un régime d'aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables.

Il est de convention entre parties que toute aide allouée au titre de la demande en voie d'introduction de ce chef sera acquise au bénéfice des vendeurs.

Conformément aux dispositions contenues à l'article 16 du Règlement du 20 avril 2009 précité, l'introduction de cette demande comporte l'obligation du demandeur de cette aide (*à savoir les actuels vendeurs*) à autoriser les fonctionnaires de l'Administration de l'environnement à procéder sur place aux vérifications nécessaires.

Les acquéreurs déclarent à cet effet qu'ils acquiesceront à toute éventuelle demande formulée en ce sens par l'Administration de l'environnement et autoriseront à cette administration l'accès à l'immeuble vendu le cas échéant.

E ASSURANCES ET GARANTIE BANCAIRE

Assurance décennale

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

Bureau de contrôle

La vérification des plans techniques du bâtiment et la surveillance du chantier sont assurées par un bureau de contrôle.

Assurance combinée

Le bâtiment est assuré par une assurance combinée qui couvre les principaux risques recensés (incendie, tempête, vol, dégâts des eaux, bris de glace). Le bâtiment en voie de construction est assuré gratuitement jusqu'au jour de la première réception ou l'occupation du premier appartement.

Garantie d'Achèvement

Lors de la conclusion du contrat de vente par acte notarié, il sera remis au réservataire une garantie d'achèvement de l'immeuble ou de remboursement des versements effectués, délivrée par un établissement bancaire de la place. La garantie d'achèvement prendra fin à l'achèvement de la construction (remise des clés).

Assurance TRC

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



F CHARGES ET OBLIGATIONS

À la charge du Maître d'Ouvrage sont :

- ▶ Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement. À partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété et le contrat d'assurance souscrit par le Maître d'Ouvrage est à reprendre obligatoirement par celle-ci ;
- ▶ Les frais de la garantie bancaire d'achèvement et de remboursement pour la période de construction prévue ;
- ▶ Les frais de l'assurance décennale / biennale ;
- ▶ Les taxes et charges des autorisations de bâtir ;
- ▶ Les frais de réfection des chaussées et trottoirs après raccordement ;
- ▶ Les frais du nettoyage général avant la réception ;

À la charge des Acquéreurs, qui restent seuls responsables pour leur règlement dans les délais (les frais repris ci-dessous seront facturés individuellement par le Promoteur ou les différents intervenants) :

- ▶ L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié ;
- ▶ Les frais d'installation et de raccordement des compteurs individuels (eau, électricité, chauffage)
- ▶ Les frais de combustible de chauffage après installation des compteurs définitifs, répartis au prorata des millièmes ;
- ▶ Les taxes et charges des raccordements aux réseaux urbains d'eau, d'électricité, de canalisation, P&T et de l'antenne collective ;
- ▶ Le raccordement des appareils ménagers ;
- ▶ Les frais et honoraires relatifs en cas de changement accordé dans la partie privative ;
- ▶ Les frais d'un nettoyage final et soigné (le nettoyage général sera assuré par le Promoteur) ;
- ▶ Le combustible pour le chauffage, l'électricité et l'eau pour la construction du logement ;

À la charge de la Communauté des Copropriétaires, sous le régime de la Copropriété à partir du jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement :

- ▶ Toutes les taxes et primes d'assurances concernant la copropriété ;
- ▶ Une assurance contre l'incendie, foudre, explosion, eau, tempête et grêle est conclue auprès d'une compagnie d'assurance agréée au Luxembourg. Cette assurance est à charge de la copropriété dès la première remise des clés ;
- ▶ Les frais de toute nature des parties communes (gérance, nettoyage, entretien,) ;
La gérance de l'immeuble sera confiée à un gérant nommé par le maître d'ouvrage pour une période d'un an. Le gérant aura pour tâche de veiller au bon entretien de l'immeuble et de la gestion financière de la copropriété. Ces frais seront partagés par les copropriétaires proportionnellement à leur part de millièmes de l'immeuble ;
- ▶ Les frais communs pour chauffage, eau, électricité et autres ;
- ▶ Les frais d'entretien des extérieurs (plantations, chemins, luminaires, ...)
- ▶ Les frais d'entretien des panneaux solaires ;

Ces frais seront calculés, répartis et supportés au prorata des millièmes de chaque copropriétaire.

G.1 | ACTE NOTARIÉ

À l'acte notarié, les Acquéreurs paieront le prix de leur quote-part terrain et le cas échéant, la partie pour l'aménagement du terrain ainsi que les parties de la construction déjà réalisées au jour de l'acte notarié selon le plan de paiement. L'acte de vente sera établi conformément aux dispositions de l'article 1601.5 de la loi du 28 décembre 1976 par devant Notaire au choix du promoteur. Les frais de l'acte sont à charge de l'acquéreur, qui s'y oblige.

G.2 | MODALITÉS DE PAIEMENT

Les paiements seront effectués selon les indications sur les montants 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 la huitaine de la date d'émission de la facture. Passé ce délai, le taux d'intérêt légal majoré de trois points est dû pour chaque mois entamé. Ce taux est applicable sans aucune formalité supplémentaire.

En cas de retard prolongé de paiements 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 dudit acquéreur.

G.3 | 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 débuter, le délai d'exécution des ouvrages ainsi que la superficie approximative, la consistance et la situation des lots réservés dans l'immeuble.

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

G.4 | RÉCEPTIONS

La réception et la constatation de l'achèvement des parties privatives aura lieu sur invitation du Maître d'Ouvrage ou de son délégué. Elle sera constatée au moyen d'un procès-verbal de réception à signer par les deux parties et ceci en conformité avec l'article 1601-7 de la loi du 28 décembre 1976 modifiée par la loi du 8 août 1985.

La dernière tranche de paiement pour solde, ainsi que des factures éventuelles pour des travaux supplémentaires, doivent être réglées au plus tard à la remise des clés. À défaut, le promoteur est autorisé à refuser la remise des clés. La prise en possession des parties privatives entraîne ipso facto réception définitive avec décharge totale au vendeur.

H CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

H.1 | INFRASTRUCTURE

Fouilles

Terrassement des terres et de la roche suivant les besoins de l'implantation de l'immeuble jusqu'au niveau inférieur défini par le plan et évacuation des déblais excédentaires. Blindage des terres et des propriétés voisines suivant besoin et selon calcul de l'Ingénieur.

Fondations

Reconnaissance de la résistance du sol, fondations suivant systèmes préconisés par l'ingénieur conseil chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble.

Prise de terre

Acier feuillard zingué comme ligne de captage et de raccordement à la bande équipotentielle.

H.2 | MURS ET OSSATURES

Murs enterrés

a) Murs périphériques

En blocs de béton ou blocs isolant suivant passeport énergétique, respectivement voiles en béton armé suivant indications de l'ingénieur-conseil. Les surfaces enterrées extérieures seront isolées et protégées par une étanchéité spécifique contre l'humidité, protégée elle par la pose d'une membrane de protection mécanique.

b) Murs de refends

Maçonnerie en blocs de béton ou bloc isolant, respectivement voiles en béton armé épaisseur 24 cm suivant les indications de l'ingénieur-conseil. Enduit intérieur ou plâtre ou voiles en béton ou maçonnerie rejointoyée suivant la nature des pièces et au choix du constructeur.

Murs de façades (aux divers niveaux)

- ▶ **Partie courante** : maçonnerie en blocs béton, respectivement voiles, piliers et poutres en béton armé selon indication de l'ingénieur-conseil.
- ▶ **Allèges** : idem
- ▶ **Trumeaux** : idem
- ▶ **Encadrement des baies** : cimentage au droit des jambages des ouvertures.
- ▶ **Enduits de façade** : c.f. H.10.
- ▶ **Bardage** : c.f. H.10.
- ▶ **Parement** : c.f. H.10.
- ▶ **Ouvrages en façades** : c.f. H.10.
- ▶ **Enduits intérieurs** : Plâtre de première qualité dans locaux d'habitation, enduit ciment taloché dans les pièces techniques et/ou locaux non-chauffés (buanderie). Les raccords des murs et plafonds seront en équerre. Les coins vifs des ouvrages plâtrés seront protégés par des baguettes métalliques galvanisées.

Murs pignon

c.f. H.2.b.

Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

▶ Maçonnerie en blocs béton ou blocs isolant, respectivement voiles, piliers et poutres en béton armé selon indication de l'ingénieur-conseil.

Murs ou cloisons séparatives :

▶ Entre locaux privatifs contigus : cloisons non portantes réalisées à l'aide de blocs béton/laitier ou blocs isolant épaisseur selon format standard. Les cloisons entre appartements seront réalisées en blocs béton rsp. Briques pleines, épaisseur suivant indication de l'ingénieur-conseil.

▶ Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et locaux divers) : blocs béton épaisseur minimum 20cm. Enduits intérieurs comme sub. H.2.b. Ponctuellement : fermeture de gaines en plaques de plâtre avec isolation en laine de roche ou carreaux de plâtre ou bloc béton / laitier épaisseur format standard, épaisseur suivant indication de l'ingénieur-conseil Entre pièces d'un même logement :

Cloisons non portantes réalisées à l'aide de blocs béton/laitier épaisseur 11,5 cm.

H.3 | PLANCHERS

Planchers sur étage courant

Dalles en béton armé ou système prédalles, épaisseur suivant indications de l'ingénieur-conseil, surface brute de décoffrage. Plâtre de première qualité dans locaux d'habitation, faux plafond technique en plaque de carton-plâtre dans les couloirs communs suivant nécessité des passages des techniques. Les raccords des murs et plafonds seront en équerre. Les coins vifs des ouvrages plâtrés seront protégés par des baguettes galvanisées. Les plafonds et dalles du local bureau sont livrés bruts.

Planchers sous terrasse et balcons

Dalles en béton armé, texture lisse avec finition peinture pour les balcons et façade isolant avec crépis pour les terrasses. Les terrasses sur terre-plein font partie des aménagements extérieurs et seront au besoin constituées d'une dalle en béton si nécessaire.

Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts.

Dalles en béton armé coulées sur place. Sans plâtre, avec isolation thermique si nécessaire suivant détail constructif et passeport énergétique.

Composition de la chape flottante aux niveaux d'habitation :

- Chape d'égalisation.
- Isolation phonique entre deux logements consécutifs ou isolation thermique sur locaux non chauffés (ou isolation en sous-face suivant faisabilité technique).
- Tuyaux de rayonnement de chaleur (uniquement en partie chauffée).
- Chape de finition, épaisseur en fonction du revêtement.

H.4 | CLOISONS DE DISTRIBUTION

Entre pièces principales

Cloisons en briques ou blocs de béton/laitier, épaisseur 11,5 cm ; enduit comme mentionné en H .2.b.

Entre pièces principales et pièces de services

Idem 1.4.

H.5 | ESCALIERS

Escaliers (communs)

Dos d'escalier et marches en béton armé avec aire de foulée en carrelage (couleur et dimensions au choix du Maître d'Ouvrage).

H.6 | CONDUITS DE FUMÉES ET DE VENTILATION

Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

Pour les habitations :

En tôle galvanisée ou en matière synthétique. Les hottes devront être munies de filtres à charbon (les hottes avec extraction vers l'extérieur ne peuvent pas être installées en vue de la classe énergétique du bâtiment). Les appartements seront équipés de ventilations mécaniques contrôlées type Zendebr Comfoair ou équivalent, composées d'extractions d'air vicié prévues dans les locaux sanitaires et de pulsions d'air neuf dans les autres locaux suivant étude technique.



Conduits d'air frais

Conduits collectifs préfabriqués en tôle galvanisée ou en tuyaux matière synthétique pour local technique, local poubelles, etc...

Conduits de fumée de chaufferie

Suivant étude technique et réglementation.

Ventilation haute de chaufferie

Suivant étude technique et réglementation.

H.7 | CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

Suivant calculs techniques et prescriptions communales.

Chutes d'eaux pluviales

Système d'avaloirs et descentes d'eau pluviale (en zinc de couleur grise) pour les terrasses non couvertes et balcons. Un système d'avaloir et descentes d'eau pluviale avec tuyaux installés dans les gaines techniques verticales ou en façade (pour les eaux de toiture plate ou grandes terrasses).

Chutes d'eaux usées

Tuyaux de descente en matière synthétique de type Geberit Silent ou équivalent installés dans les gaines techniques verticales. Déviations horizontales suivant étude technique. Ventilations primaires et auxiliaires des chutes d'eaux usées en matière synthétique.

Canalisations au rez-de-chaussée

Les canalisations sous plancher du rez-de-chaussée (enterrées ou suspendues) sont réalisées en tuyaux en fonte ou matière synthétique conformément aux normes et réglementations en vigueur.

Le réseau comprend en outre :

- ▶ Collecteurs eaux usées sous dalle ou enterrés ;
- ▶ Collecteurs d'eau pluviale sous dalle ou enterrés ;
- ▶ Accessoires pour tuyauteries tels que révisions, écoulements locaux techniques et parking.

Branchements aux égouts

Le raccordement aux égouts (eaux pluviales et eaux usées) est réalisé conformément aux prescriptions communales.

H.8 | TOITURES

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 de la toiture inclinée et 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.

Des panneaux solaires seront installés sur une partie de la toiture, dont la surface et l'endroit est déterminée par le passeport énergétique.

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.

H.9 | TERRASSES, BALCONS

Isolation thermique (sauf si balcons préfabriqués suspendus) ou avec coupure thermique de type ISOTEC ou similaire, étanchéité à l'aide d'une membrane étanche et revêtement en dalles en béton sur plots, teinte au choix du constructeur. Balcons à structure métallique ou en béton coulé en place, ou éléments préfabriqués en béton armé architectonique avec finition tôle antidérapante ou en bois ou dalles sur plots ou béton structuré suivant choix du constructeur. Type de balcon mis en œuvre au choix du constructeur.

H.10 | FAÇADES

Les vues des façades de ce présent fascicule ne sont pas contractuelles.

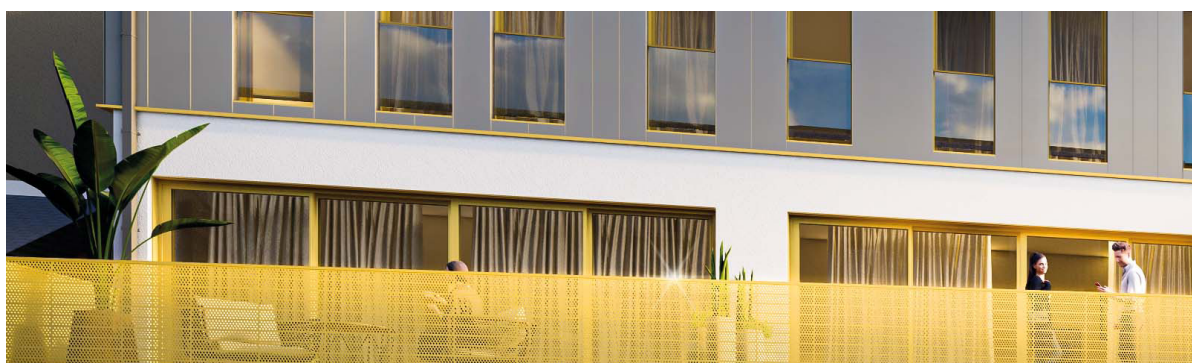
Enduits de façade

Façade thermique avec enduit d'armature et enduit de finition, épaisseur 22 cm au minimum, avec fixations mécaniques si nécessaires. Harmonie des teintes suivant indications de l'architecte et au choix du promoteur. Seuils de fenêtres, tablettes en aluminium thermo laquées avec bords latéraux repliés (couleur au choix du constructeur).

Ouvrages en façades

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).



LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

Remarque : le client est tenu de garder une réserve à sa charge d'environ 7% de chaque type de carrelage ou autre revêtement posé, en vue de pallier à une cessation de production de ces derniers. Par manque de réserve lors d'une réparation à exécuter par le constructeur et faisant partie de la garantie décennale, ce dernier ne pourra être tenu responsable au remplacement de l'intégralité du carrelage.

I.1 | SOLS ET PLINTHES

Sols et plinthes des pièces principales

- ▶ **Séjour** Carrelages à choisir chez les fournisseurs désignés **jusqu'à 50,00€ TTC / m²**. Pose collée prévue jusqu'à **36,00€ TTC / m²**, plinthes assorties prévues **jusqu'à 12,00€ TTC du mètre linéaire** valeur matériel, à choisir chez le fournisseur désigné, pose collée prévue jusqu'à **7,30€ TTC du mètre linéaire**. Pose collée prévue pour un carrelage type **45x90 en pose droite**.
- ▶ **Chambres** Idem Séjour.

Sols et plinthes des pièces de service

- ▶ **Cuisine** Carrelages à choisir chez les fournisseurs désignés **jusqu'à 50,00€ TTC / m²**. Pose collée prévue jusqu'à **36,00€ TTC / m²**, plinthes assorties prévues **jusqu'à 12,00€ TTC du mètre linéaire** valeur matériel, à choisir chez le fournisseur désigné, pose collée prévue jusqu'à **7,30€ TTC du mètre linéaire**. Pose collée prévue pour un carrelage type **45x90 en pose droite**.
- ▶ **WC** Carrelages à choisir chez les fournisseurs désignés **jusqu'à 50,00€ / m² TTC**. Pose collée prévue jusqu'à **36,00€ / m² TTC**. Pose collée prévue pour un carrelage type **45x90 en pose droite**.
- ▶ **Bain** Idem WC.
- ▶ **Débarras** Idem WC.
- ▶ **Dressing** Idem WC.

Sols et plinthes des entrées et dégagements

Idem 2.1.1.

Sols des balcons, loggias et terrasses

- ▶ **Terrasses** Revêtement du sol en dalles en grés cérame sur plots de type **60/60/2** de couleur gris moyen au choix du promoteur, inclus système d'étanchéité, exécution au choix du constructeur.

I.2 | REVÊTEMENTS MURAUX (*Autres qu'enduits, peintures et papiers peints*)

Revêtements muraux des pièces de service

- ▶ **Cuisine** Néant
- ▶ **Bain** Carrelages à choisir chez les fournisseurs désignés jusqu'à **50,00€ TTC / m²**. Pose collée prévue jusqu'à **38,00€ TTC / m²**. Pose collée prévue pour un carrelage **type 30x60**. Pose jusqu'à hauteur sous plafond en pose droite
- ▶ **WC** Carrelages à choisir chez les fournisseurs désignés jusqu'à **50,00€ TTC / m²**. Pose collée prévue jusqu'à **38,00€ TTC / m²**. Pose collée prévue pour un carrelage **type 30x60** en pose droite. Surface limitée à l'habillage du bati-support de cuvette WC.

Revêtements muraux des autres pièces

Tous les enduits de plâtre sont de première qualité, angles vifs entre murs et plafonds. Baguettes d'angles galvanisées d'une hauteur complète d'étage.

I.3 | PLAFONDS (SAUF PEINTURES, TEINTURES)

Plafonds des pièces intérieures (y compris des d'escalier privatif)

Plâtre de première qualité à arêtes vives, les coins saillants protégés par des baguettes métalliques galvanisées. Il n'est pas exclu que pour les besoins des installations techniques, certaines zones nécessiteront la pose locale de faux plafond en gyproc.

Plafonds des loggias

Retour complexe isolation de façades et enduit de finition ou retour habillage avec bardage de façade (cf point H.10) au choix de l'architecte.

Sous-face des balcons

Suivant détails de l'architecte.

I.4 | MENUISERIES EXTÉRIEURES

Menuiseries extérieures des pièces principales

Châssis de fenêtres et porte-fenêtre en profilés à coupure thermique en Aluminium Schüco Si 90 mm de couleur DB 703 (anthracite) à l'extérieur et Intérieur.

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 condition 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 DB 703 (anthracite) à l'extérieur et Intérieur, 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.

I.5 | FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE

L'ensemble des fenêtres des logements privés sont équipées de volets roulants extérieurs à commande électriques. Les volets seront de couleur en harmonie avec les couleurs de la façade ou des châssis, au choix du promoteur ou de l'architecte.

Les volets sont commandés électriquement. Chaque commande pilotera son propre volet et sera adjacent au châssis, du côté selon la faisabilité technique et du confort d'utilisation.

I.6 | MENUISERIES INTÉRIEURES

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.

I.7 | SERRURERIE ET GARDE-CORPS

Garde-corps et main courante

- ▶ extérieurs : C.f. H.10
- ▶ 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 parlophone sera installé devant ou dans l'entrée du bâtiment. Le parlophone 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.

▶ **Grille diverses**

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

I.8 | PEINTURE ET PAPIER PEINT

Peintures extérieures et vernis

Teinte et choix selon concept architectural

Peintures intérieures et papiers peints

▶ Sur menuiseries

Portes intérieures en bois : livrées et posées finies
Plinthes en bois et divers : néant

▶ Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers

Les tuyauteries de chauffage apparentes recevront deux couches de laque résistante à la chaleur sur une couche de peinture antirouille.

I.9 | ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

Équipements ménagers des Habitations

▶ Bloc évier, robinetterie

Sont prévus sous l'endroit de l'évier de cuisine, les robinets d'arrêts eau froide et eau chaude ainsi que l'évacuation des eaux en PE ou PVC diamètre 40mm ou 50mm. Autre quincaillerie et robinet à charge du cuisiniste.

▶ Appareils et mobilier

Tous les meubles, armoires encastrées, cuisines, porte devant espace lave-linge – séchoir, appareils, aménagements intérieurs et/ou variante proposés sur les plans de vente ne sont en aucun cas compris dans le prix de vente, hormis accord écrit du Promoteur.

Équipements sanitaires et plomberie

Tous les tuyaux d'évacuation et d'alimentation dans les pièces d'habitation sont non apparents, sous gaines ou encastrés dans les murs ou dans des caissons plâtre avec isolation ; ou selon besoin en chapes. Les chutes d'eaux usées seront ventilées. **Les salles de bains et de douches et les WC seront équipés des appareils indiqués dans la liste pages 25 et 26.** Les appareils seront munis des accessoires définis ci-dessous.

Des changements dans la disposition des corps sanitaires sur demande de l'acquéreur seront possibles pour autant que l'emplacement des conduites principales demeurent inchangées et que la réalisation de l'ensemble est possible techniquement. Les placards dessinés dans les plans ne sont pas compris dans le prix, ils peuvent éventuellement être fournis sur commande contre supplément de prix selon devis.

▶ **Distribution d'eau froide**

Distribution en tuyaux en matière synthétique isolés, inclus raccordement aux appareils, isolation anti-corrosion pour tuyauterie au contact du ciment ou plâtre. Isolation pour tuyauteries en gaines ou sous dalle (uniquement dans les parties communes). Vannes d'arrêt et compteur individuel par appartement (compteur à charge de l'acquéreur).

▶ **Distribution d'eau chaude collective et comptage**

Distribution en tuyaux en matière synthétique isolés, inclus raccordement aux appareils. Isolation, vannes et compteurs : idem eau froide

▶ **Production et distribution d'eau chaude individuelle**

Centralisée pour l'alimentation des lavabos, douches, baignoires.

▶ **Evacuations**

L'évacuation des eaux usées se fera par des tuyaux en PE ou PVC de diamètres appropriés, dûment équipés de siphons. Tous les appareils sont équipés de siphons. Le raccordement entre les appareils sanitaires et les chutes est réalisé en tuyaux synthétiques.

▶ **Distribution du gaz**

Aucune distribution de gaz dans les locaux privés.

▶ **Branchements en attente**

Les branchements suivants sont prévus dans les cuisines :

- Pour évier : Sont prévus sous l'endroit de l'évier de cuisine, les robinets d'arrêts eau froide et eau chaude ainsi que l'évacuation des eaux en PE ou PVC diamètre 40mm ou 50mm. Autre quincaillerie et robinet à charge du cuisiniste.
- Pour lave-vaisselle : à raccorder sur l'alimentation et l'évacuation de l'évier
- Pour hotte : néant.

Les branchements suivants sont prévus dans la buanderie / ou dans les appartements selon le cas de figure :

- Pour machine à laver : égout et eau froide

► 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** : BETTEFORM 3710 Baignoire en acier émaillé une place 170x75x42cm (120L), bonde côté avec mitigeur Grohe Eurodisc, siphon trop plein et jeu de pied.



- **Douche** : BETTE 5900 Receveur de douche en acier 90x90x15cm avec garniture Grohe Tempesta.



- **Lavabo** : Villeroy et Boch modèle « O'ново » 60,5x50cm avec tablette Villeroy et Boch, cache siphon, siphon, soupape chromé, porte-serviette pivotant, mitigeur Grohe Eurodisc et un miroir rond 60cm.



- **WC** : Villeroy et Boch modèle « O'ново » avec couvercle réservoir et porte-papier.



- **Lave-main** : Villeroy et Boch modèle « O'ново » 36x30cm avec robinet eau froide Grohe Atlanta et siphon.

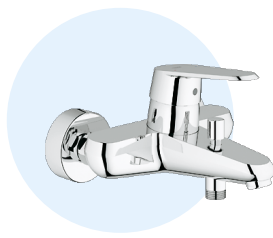


REMARQUES :

- 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 retenu par le constructeur.
- Le mobilier des pièces d'eau inscrit sur les plans n'est pas prévu comme équipement de base.

► **Robinetterie**

- **Baignoire** : Mitigeur Grohe Eurodisc.
- **Pour douche** : Mitigeur Grohe Grohtherm 1000 thermostatique
- **Pour Lavabo** : Mitigeur Grohe Eurodisc.
- **Pour lave-main** : Robinet Grohe Eurodisc.



► **Accessoires divers**

- **Pour baignoire** : Ensemble Grohe type relaxa ultra trio comprenant une barre de douche de 600 mm, fixations ajustables, douchette, flexible 1750mm.

- **Pour douche** : Ensemble comprenant la garniture d'écoulement Viega Domoplex, la garniture de douche Grohe Tempesta ainsi qu'un set de pieds.

- **Pour lavabo** : Miroir rectangulaire type HEWI réf. 477.01.020 dimension 600 x 540mm

- **Pour lave-main** : Porte serviette chromé KEUKO type CITY 2 réf 02718, miroir rectangulaire type HEWI 477.01.010 dimension 600x390mm

- **Pour WC** : Porte papier chromé avec couvercle KEUCO type CITY 2 réf 02760



Equipements électriques

► Type d'installation

Courant 220/380V triphasé. Installation encastrée, mise à la terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et reliée à une barre équipotentielle. L'installation est exécutée conformément à la réglementation technique en vigueur au moment de l'élaboration du présent descriptif. Le tubage est encastré dans les murs, sols et plafonds dans les locaux habités. Il est apparent dans les caves. En dehors des caves, les interrupteurs sont du genre à bascules, les prises de courant sont assorties. Les appareils d'éclairage ne sont ni fournis, ni posés sauf pour les communs, parkings, caves et terrasses ou balcons.

► Puissance à desservir

32A par unité d'appartement (supplément si plus et dans la mesure des possibilités techniques).

32A par unité de bureau (supplément si plus et dans la mesure des possibilités techniques).

Arrivée électricité en attente dans le bureau

► Équipement électrique de chaque pièce des habitations

APPARTEMENT (Type 1,2,3 et 4 chambres)								
	CUISINE	SÉJOUR	CHAMBRE	SDB	WC	DÉBARRA	COULOIR	TERRASSE
PRISE SIMPLE	4	3	3	2		1	2	
PRISE DOUBLE	2							
INTERRUPTEUR SIMPLE ALLUMAGE	1				1	1		
INTERRUPTEUR DOUBLE ALLUMAGE				1				
INTERRUPTEUR VA-ET-VIENT		1	1				1	
RACCORD TRIPHASÉ	1							
POINT LUMINEUX	1	1	1	2	1	1	2	1
PRISE TV		1	1					
PRISE RÉSEAU		1						
PRISE TRIPLE		1						
COMBINÉ PARLOPHONE							1	
INTERRUPTEUR SIMPLE ALLUMAGE À VOYANT								1

► **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.

Chauffage, cheminées, ventilation

Chauffage : Les tuyauteries d'alimentation de chauffage seront en acier sans soudure, pour diamètre supérieur à DN40, et seront en acier soudé, noir pour les diamètres inférieurs. Tous les tuyaux seront isolés suivant les normes en vigueur. Dans les parties privatives, les tuyaux seront en matière synthétique composite, avec gaine de protection, encastrés dans les chapes et les murs.

► **Type d'installation**

L'ensemble de ces installations sera conforme à la réglementation technique en vigueur, et répondra aux normes appliquées au Grand-Duché de Luxembourg.

► **Température garantie dans les diverses pièces par température extérieure minimale**

Dans les appartements :

Elles seront conformes à la DIN 4701 relatives au calcul des déperditions de chaleur. Base de calcul :

- Conditions extérieures : -15°C
- Conditions intérieures : appartements sur la base + 22°C dans living, de +20°C dans cuisine et chambre à coucher, de 24°C dans salle de bains et de + 18°C dans hall et dégagement.

► **Appareils d'émission de chaleur des habitations**

Radiateurs/sèche serviette électrique dans la/les salles de bain/douche.

Le chauffage des pièces de vie sera réalisé via un système de chauffage au sol. La distribution basse température sera assurée via collecteurs et tuyaux adaptés aux installations à eau chaude selon DIN 18380.

Chaque appartement sera équipé d'un thermostat d'ambiance.

Équipements de télécommunications des appartements

▶ **Radio T.V.**

La prise d'antenne radio et TV est prévue dans le séjour et dans les chambres. La gaine et le câble seront installés jusqu'au tableau. La taxe de raccordement est à la charge de l'acquéreur.

▶ **Téléphone**

1 Gaine avec câble pour le raccordement au réseau de téléphone au départ d'un boîtier de raccordement situé dans le hall d'entrée. La taxe de raccordement est à la charge de l'acquéreur. Emplacement de la prise téléphonique à définir et choisir par l'acquéreur. La prise sera posée par le concessionnaire à charge de l'acquéreur.

▶ **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.

J ANNEXES PRIVATIVES

J.1 | CAVES

Murs ou cloisons

En blocs béton respectivement voiles en béton armé avec enduit de cimentage ou rejointoyée des blocs béton et avec isolation si nécessaire suivant la position de la cave au sein de l'enveloppe thermique.

Plafonds

Plafond brut de décoffrage ou prédalle suivant système constructif choisi par le constructeur et isolation si nécessaire.

Sols

Chape lissée à l'hélicoptère.

Portes d'accès

Porte coupe-feu métallique de couleur blanche suivant réglementation en vigueur.

Ventilation

Ventilation mécanique suivant faisabilité technique et réglementations.

J.2 | BOX ET PARKINGS COUVERTS

Murs ou cloisons

En blocs béton ou blocs isolant avec enduit de cimentage.

Plafonds

Plafond brut de décoffrage ou prédalle suivant système constructif choisi par le constructeur.

Sols

Chape de finition lisse égalisée et profilée, traitement de surface résistant à l'usure et aux chocs, par incorporation de quartz ou produit similaire au choix du constructeur.

Porte de garage principale

Porte de garage de type sectionnelle ou rideau d'accès au parking intérieur, à télécommande électrique (une unité par emplacement), type Hörmann ou similaire au choix du constructeur. Toute autre télécommande supplémentaire pourra être fournie sur commande contre supplément de prix suivant devis.

Porte de garage box privatifs

Néant.

Ventilation mécanique

Ventilation mécanique suivant faisabilité technique et réglementations.

Equipements électriques

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.

K PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À L'IMMEUBLE

K.1 | HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE

Sols

Pierre naturelle ou carrelage couleur et teinte au choix du Maître d'Ouvrage.

Parois

Plâtre et finition de peinture 2 couches latex, sur couche de préparation, teinte au choix du maître d'ouvrage.

Plafonds

Plâtre et finition de peinture 2 couches latex, sur couche de préparation, teinte claire à définir au choix du maître d'ouvrage.

Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

Ensemble de porte et paroi vitrée, menuiserie à coupure thermique Aluminium et vitrage sécurité, serrure de sécurité avec gâche électrique à commander à partir des unités d'habitation.

Boîte aux lettres et à paquets

Un ensemble de boîtes aux lettres individuelles avec dépôt, type choix du constructeur, sera installé.

Équipements électriques

Corps lumineux commandés par cellules de détection de présence et éclairage de secours.

K.2 | CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSÉE, COULOIRS ET HALL D'ÉTAGE

Sols

c.f. K.1

Murs

c.f. K.1

Plafonds

c.f. K.1

Portes

Dans les couloirs sont prévues des portes d'accès aux parties privatives c.f. I.6

Équipements électriques

Points lumineux en nombre suffisant avec détecteur de mouvement.

Boutons poussoirs pour sonnettes devant les portes d'entrée des parties privatives.

K.3 | CIRCULATIONS DES LOCAUX TECHNIQUES

Sols

c.f. K.1

Murs

c.f. K.1

Plafonds

c.f. K.1

Portes d'accès

Porte coupe-feu suivant prescriptions vers la cage d'escalier, locaux techniques et buanderie. Finition métal ou bois suivant concept d'ensemble architectural.

Équipements électriques

Luminaires étanches en nombre suffisant suivant les normes de l'ITM, avec boutons poussoirs et minuterie ou détecteur de présence, installation apparente, éclairage de secours autonome et indication des sorties de secours si nécessaire.

K.4 | CIRCULATIONS DES CAVES

Sols

c.f. J.1

Murs

c.f. J.1

Plafonds

c.f. J.1

Portes d'accès

Porte coupe-feu suivant prescriptions vers la cage d'escalier, locaux techniques et buanderie. Finition métal ou bois suivant concept d'ensemble architectural.

K.5 | CAGE D'ESCALIER

Sols et paliers

Idem J.1

Murs

Idem J.1

Plafonds

Idem J.1

Escaliers

Main courante en inox, sous-face de la paillasse en plâtre, marches et contre marches en carrelage couleur et teinte au choix du constructeur.

Eclairage

Luminaires en nombre suffisant suivant les normes de l'ITM, commandés par détecteurs de présence, éclairage de secours autonome et indication des sorties de secours si nécessaire.

K.6 | LOCAUX COMMUNS

Buanderie collective

- ▶ **Sols** : Dalle de béton armé et chape lissée égalisée et profilée et traitement de surface résistant à l'usure et aux chocs.
- ▶ **Murs** : En blocs de béton ou blocs isolant avec enduit de ciment.
- ▶ **Plafonds** : Plafond brut de décoffrage (isolation et enduit si nécessaire).
- ▶ **Porte d'accès** : Idem J.1
- ▶ **Équipement électrique** : Luminaires étanches en nombre suffisant, commandés par interrupteurs, 2 prises électriques à clés pour machines à laver et séchoirs par unité d'appartement. Installation apparente.
- ▶ **Branchements en attente** : Ne sont prévues que l'attente eau froide à clés et l'évacuation. Le séchoir doit être obligatoirement de type à condensation car la ventilation naturelle du local n'est pas suffisante en cas de surcharge d'humidité.

K.7 | LOCAUX TECHNIQUES

Local de réception des ordures ménagères

- ▶ **Sols** : Dalle de béton armé avec pré pente, égalisée et profilée et traitement de surface résistant à l'usure et aux chocs ou chape lisse ou carrelage au choix du constructeur.
- ▶ **Murs** : En blocs de béton et enduit de ciment ou murs rejointoyés.
- ▶ **Plafonds** : Plafond brut de décoffrage.
- ▶ **Porte d'accès** : Idem J.1
- ▶ **Équipement électrique** : Luminaires étanches en nombre suffisant, commandés par interrupteurs. Installation apparente.

Chaufferie

- ▶ **Sols** : Dalle de béton armé et chape lissée égalisée et profilée et traitement de surface résistant à l'usure et aux chocs ou chape lisse.
- ▶ **Murs** : En blocs de béton ou blocs isolant avec enduit de ciment.
- ▶ **Plafonds** : Plafond brut de décoffrage.
- ▶ **Porte d'accès** : Idem J.1
- ▶ **Équipement électrique** : Luminaires étanches en nombre suffisant, commandés par interrupteurs et prises en nombre suffisant pour les installations techniques. Installation apparente.



L.1 | ASCENSEUR ET MONTE-VOITURE

- **Ascenseur électrique** : Pour les personnes. Avec tous les accessoires de commande et de secours, y compris miroir et main courante, suivant choix du constructeur.
- **Monte Voitures** : Monte voitures Type ORONA Hydraulique capacité de 4125 kg, cabine L265 / P5420/H2100

L.2 | CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

▶ Production de chaleur

Chaudière à condensation basse température en fonte ou en acier pour combustion de gaz naturel, de type Buderus ou similaire.

▶ Régulation automatique

Régulateur automatique agissant suivant les conditions atmosphériques.

▶ Pompe et brûleurs

Brûleur de type Buderus ou similaire. Circulation d'eau chaude.

▶ Accessoires divers

Suivant étude technique à réaliser

▶ Colonnes montantes

Tuyaux de circulation desservant tous les appartements.

Service d'eau chaude

▶ Production d'eau chaude

Production d'eau chaude centrale par boiler type Buderus ou similaire et par panneaux solaires suivant passeport énergétique et ayant une puissance appropriée au nombre d'appartements (suivant étude technique et de la firme chargée de l'exécution).

▶ Pompes et brûleurs

Circulation d'eau chaude prévue dans la gaine technique principale suivant étude du bureau d'ingénieurs.

► Comptage général

Comptage individuel par appartement et pour le bureau – les compteurs sont à charge des acquéreurs.

► Colonnes montantes

Desservant tous les appartements.

L.3 | TÉLÉCOMMUNICATIONS

Téléphone

Installation en attente de raccordement par le service des P&T. Les tubes et le câblage sont amenés d'un point central au sous-sol jusqu'au boîtier de raccordement de chaque appartement et en attente dans le bureau. Nombre : Une attente prévue par unité, implantation au choix de l'acquéreur des appartements (câble+tube+prise).

Antenne TV et radio

Les tubes câblés sont amenés du local technique vers le local privatif. Une gaine vide et un dispositif en toiture pour la mise en place d'une parabole collective sera mise en place. La future parabole sera à la charge de la copropriété.

L.4 | RÉCEPTION STOCKAGE ET ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES

Local poubelles au sous-sol suivant plan.

L.5 | VENTILATION MÉCANIQUE DES LOCAUX

Suivant étude technique.

L.6 | ALIMENTATION EN EAU

Comptages généraux

Compteur livré par la commune aux frais des copropriétaires.

Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau

Suivant nécessité et calculs de l'ingénieur technique.

Colonnes montantes

En acier galvanisé ou matière synthétique au choix du constructeur.

Branchements particuliers

Comptage par appartement.

L.7 | ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ

Comptage des services généraux

1 comptage pour électricité commun tel qu'éclairage cage d'escalier, couloirs caves, ascenseur, etc.... compteur à charge de la copropriété.

Colonnes montantes

Suivant études techniques et réglementations en vigueur.

Branchement et comptages particuliers

Les consommations d'énergie électrique relatives aux parties communes et à l'éclairage extérieur, sauf balcons, loggias et terrasses privatives, seront décomptées à l'aide de compteurs séparés. La consommation d'énergie électrique relative à la chaufferie sera décomptée via compteur séparé, répartis entre les copropriétaires suivant les calorimètres.

Comptage par appartement inclus cave, box fermés, terrasses et emplacement dans la buanderie collective. Ces compteurs des lots privatifs seront installés dans un local électrique accessible à partir des endroits communs.

M ÉQUIPEMENT DES PARTIES COMMUNES EXTERIEURES À L'IMMEUBLE

M.1 | VOIRIE ET PARKING

Voirie d'accès

Les voies d'accès à la résidence sont prévues en pavés ou dalles. Confection de l'ensemble bordures et caniveaux avec des pavés en béton teintés dans la masse.

Équipement des parties communes extérieures

Borne lumineuse ou applique murale pour éclairage des circulations piétonnes de l'entrée si nécessaire.

M.2 | CIRCULATION DES PIÉTONS

Chemins d'accès aux entrées, emmarchement, rampes, cours

L'accès piéton sera réalisé en pavés ou en dalles granit ou dalles béton (couleur au choix du promoteur).

M.3 | ECLAIRAGE EXTÉRIEUR

Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Borne lumineuse ou applique murale pour éclairage des circulations piétonnes de l'entrée si nécessaire.

M.4 | RÉSEAUX DIVERS

Poste d'incendie, extincteurs

Selon réglementation en vigueur.

Égouts

Branchement sur le réseau de(s) canalisation(s) existante(s) suivant prescription communale.

Drainage du terrain

Un drainage pourra être présent ou non en fonction des prescriptions communales. Dans le cas de la nécessité de ce drainage, il sera exécuté en tuyau PVC, dimensions suivant calcul technique. Il sera raccordé au canal.

Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain et chemins

Branchement des caniveaux au réseau d'évacuation.

N DISPOSITIONS GÉNÉRALES

N.1 | RÉALISATION

L'immeuble est élaboré par un bureau d'Architecte désigné en qualité d'auteur du projet. Les études statiques seront confiées à des hommes de l'art possédants des expériences reconnues. Des entreprises de premier ordre seront chargées des travaux pour les divers corps de métier. Un bureau de contrôle agissant dans le cadre de l'assurance de la garantie décennale sera chargé du contrôle sur chantier et du contrôle des plans techniques.

N.2 | ACCÈS AU CHANTIER

- ▶ Pour des raisons de sécurité et compte tenu des prescriptions d'assurance, l'accès au chantier ne sera autorisé à l'acheteur ou à son délégué qu'en compagnie du vendeur ou de son délégué.

N.3 | 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.

- ▶ 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 comme : calculs de stabilité, sondages de sol, obligations imposées par les entreprises d'utilité publique, etc ...
- ▶ 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.

N.4 | MODIFICATIONS

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 droit à une augmentation du délai.

N.5 | 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 :

- 1-** L'emplacement des cloisons intérieures non portantes et sens d'ouverture des portes.
- 2-** La communication des plans techniques des cuisines.
- 3-** Les emplacements des sources d'électricité.
- 4-** Les corps sanitaires et chauffage.
- 5-** Les revêtements de sols.
- 6-** La menuiserie intérieure.
- 7-** 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'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.

N.6 | LES 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'œuvre, 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.

Seuls des matériaux traditionnels, traités avec des moyens modernes et selon des techniques récentes sont utilisés.





PROMOTEUR :

ACQUÉREUR :

NOTA :

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

Cette notice annule et remplace les versions précédentes.



[@theagency.lu](#)



[The Agency Luxembourg](#)



[@theagency.lu](#)

**the
agency.**
real estate

(+352) 27 87 22

www.theagency.lu

•
38 Rangwee
L-2412 Luxembourg