

the
agency.

real estate



NOTICE DESCRIPTIVE DE TRAVAUX

**CAHIER
DES CHARGES**

RÉSIDENCE SÉLÉNA

RUMELANGE

73, Grand Rue
L-3730 RUMELANGE

SOMMAIRE

1 GÉNÉRALITÉS	7
RÉSUMÉ DU PROJET	7
GÉNÉRALITÉS	9
PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE	10
RÉCEPTION	10
MODALITÉS DE PAIEMENT	10
DÉLAI DE LIVRAISON	11
GARANTIE D'ACHÈVEMENT	11
RÉVISIONS DES PRIX & CONTRAT DE RÉSERVATION	11
DIVERS	11
ASSURANCES	14
MODIFICATIONS	14
Général	14
Fournitures et frais supplémentaires	14
Délais	14
Entreprises tierces	15
Moins-value	15
Plans et dessins	15
CHOIX DES ACQUÉREURS	16
REMARQUES IMPORTANTES	16
2 DESCRIPTIF DU PROJET	13
CLASSES ÉNERGÉTIQUES	16
INFRASTRUCTURE / TERRASSEMENT	16
Fouilles / Terrassement	16
Fondations et dalle de sol	16
SUPERSTRUCTURE : TRAVAUX DE GROS OEUVRE	16
Murs du sous-sol	16
Murs et cloisons séparatrices intérieures	16
Escaliers sous-sol	17
Dalle haute sous-sol & extérieur	17
Murs du rez-de-chaussée	17
Escaliers RDC / R+1 / R+2 / R+3	17
Dalle haute RDC & étages	17
Murs des étages	17

CHARPENTE/TOITURE		17
Zinguerie	17	
Toiture & Travaux de charpente	17	
Travaux d'intérieur	17	
MENUISERIES EXTERIEURES PVC		18
Menuiseries extérieures des pièces principales	18	
Menuiseries extérieures des pièces de services	18	
Caves	18	
Volets roulants	18	
Porte de garage	18	
Porte d'entrée principale	18	
Seuils et bancs de fenêtres	18	
ÉLECTRICITE : ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES		18
Type d'installation	18	
Commande ouverture de la porte principale	18	
Équipements de chaque pièce	18	
Rebouchage des saignées	20	
Radio et T.V.	20	
Téléphone	20	
CHAUFFAGE : CHAUFFAGE, EAU CHAUDE		20
Chaudière / production de chaleur / régulation	20	
Températures	21	
Appareils d'émission de chaleur	21	
Production d'eau chaude	21	
Production d'eau froide	21	
ALIMENTATION EN EAU		21
Comptages généraux	21	
Branchements particuliers	21	
Evacuation d'eau	21	
Branchements en attente	21	
SANITAIRES : APPAREILS SANITAIRES ET ROBINETTERIE		21
Appareils sanitaires	21	
Robinetterie	22	
Accessoires divers	22	
CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION		23
Ventilation Mécanique Controlée – VMC	23	
Ventilation des locaux sanitaires	23	
Eaux pluviales	24	
Eaux usées	24	
Branchements aux égouts	24	
PLATRERIE - PLAFONNAGE		24
Murs	24	
Plafonds	24	
Murs du garage et des locaux techniques	24	
MENUISERIES INTERIEURES		25
Huisseries et bâtis	25	
Portes intérieures	25	
Impostes et menuiserie	25	
Portes palières	25	
Portes de placards	25	
Porte étanche	23	

SERRURERIE ET GARDE-CORPS	25
Garde-corps et main courante	25
Ouvrages divers	25
Claustra	25
FAÇADE	25
Isolation	25
Enduit de finition	25
CARRELAGE - FAIENCES	26
Pré-chapes, Isolant, Chapes	26
Revêtement de sol	26
Faïences	26
Sol Terrasses & balconn	26
ESCALIERS	26
ASCENSEUR ET MONTE-VOITURES	27
AMENAGEMENTS EXTERIEURS	27
Boîte aux lettres et numérotation	27
Ordures	27
Accès piéton entrée et accès parking	27
MATÉRIAUX	27
DIVERS	27
REMARQUES IMPORTANTES	27
LOCAUX COMMERCIAUX	28

RÉSIDENCE
selma



RÉSUMÉ DU PROJET

**the
agency.**
real estate

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

• **rumelange1**

► **SOCIÉTÉ DE PROMOTION**
Rumelange 1
38, Rangwee L-2412 Luxembourg

 **VITRUVIUS**
ARCHITECTURE

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

 **GERI**
Management

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

 **baloise**

► **ASSURANCES CONTRACTÉES**
Décennale / biennale

 **OGC**

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



73 GRAND RUE
L-3730 RUMELANGE

LOCALISATION

 **Gare de Luxembourg** 20 min
ou 40 min en train depuis Rumelange-Gare

 **Aéroport Findel** 24 min

Belval Plaza Shopping Center 16 min

Esch-sur-Alzette 13 min

 **Gare Rumelange** 5 min à pied

Stade municipal 11 min à pied

Parc de la Fenderie (France) 13 min à pied

Musée National des Mines de Fer 6 min à pied

Bettembourg 12 min

Centre sportif René Hartmann 13 min



ÉCOLES

CYCLE 1

Éc. Précoce 5 min à pied

Éc. Préscolaire 1 min à pied

ENSEIGNEMENT FONDAMENTAL

CYCLE 2-3-4

Éc. Fondamentale Sauerwisen Rumelange 3 min à pied

Éc. Primaire Tétange 4 min

Éc. Fondamentale Kayl Faubourg 6 min

sēlēna

RÉSIDENCE PROPOSÉE EN VEFA

**Construction d'un immeuble à usage mixte de 18 appartements
& 2 locaux commerciaux.**

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES APPARTEMENTS



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 vélo.
- ▶ Un 1er étage, comprenant **7 appartements**.
- ▶ Un 2e étage comprenant **5 appartements**.
- ▶ Un 3e et dernier étage comprenant **4 appartements**.

GÉNÉRALITÉS

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 ils sont annexés à l'acte de vente. Toute modification au présent descriptif doit être notifiée par écrit.

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 encastremements électriques et équipements de télécommunication**
- ▶ **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**.

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. 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.

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 déconseillés pour les salles d'eau

**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 de ces cloisons seront gratuites.** Tout équipement supplémentaire souhaité par l'acquéreur pour aménager son appartement donnera lieu à des suppléments.

PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

La partie venderesse est autorisée à utiliser le même gabarit que l'appartement vendu à des fins d'insertion dans des prospectus, ou dans toute autre documentation de publicité et à prendre à cet effet des photos de l'appartement, sans que cela ne puisse donner lieu à une indemnité quelconque au profit de la partie acquéreuse.

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 clés qui pourra se faire conjointement avec la réception et le constat d'achèvement.

MODALITÉS DE PAIEMENT

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.

À NOTER :

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 tranches sont dues dès le commencement 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 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.

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 décembre).

Sont considérées notamment comme causes légitimes de suspension du délai, tout évènement extérieur contraignant le vendeur à suspendre ses travaux tels que, par exemple, les cataclysmes, révolutions, guerres et leurs conséquences, grèves, lock-out, la faillite, la déconfiture, les 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 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 évènement 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 sub.f 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 débuter, le délai d'exécution des ouvrages, ainsi que la superficie approximative, la consistance et la situation du bien réservé.

Les prix de vente annoncés ne sont pas soumis à indexation.

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

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 de paiement de la part de l'acquéreur.

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

Après réception/remise des clés 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.



SĪĪĪĪ



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** (pour un montant équivalent) 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.**

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.

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 désirant procéder à des modifications devra en avertir par écrit le promoteur et devra obtenir l'accord écrit préalable de ce dernier.

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 aucune 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

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 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 promoteur ; il n'y aura pas de remboursement.

DÉLAIS SUPPLÉMENTAIRE

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.

Aucune réception / remise de clés ne pourra avoir lieu avant le paiement intégral par l'acquéreur de tous les frais.

ENTREPRISES TIERCES

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, sauf accord du promoteur. De plus, l'acquéreur s'engage à attendre la prononciation du constat d'achèvement et la remise des clés 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).

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, 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 ou 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

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.

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 par le 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 : 23,7 kWh /m²a

Classe d'isolation thermique : 14,2 kWh /m²a

Classe de performance environnementale : 5,8 kg CO₂ /m²a



INFRASTRUCTURE / TERRASSEMENTS

FOUILLES / TERRASSEMENTS

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

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 SOUS-SOL

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.

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 & ÉTAGES

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.

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 l'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, après demande et accord auprès du promoteur, sous 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).

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.
 - 1 tableau de sous-distribution avec fusibles automatiques pour les circuits de l'habitation (alternativement placé le garage).
- ▶ **Local buanderie commune :**
 - 1 allumage pour 1 point lumineux (Tube LED).
 - Prises de courant pour lave-linge.
 - Prises 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 et balcon :**

- 1 point lumineux sur interrupteur avec témoin installé à l'intérieur (emplacements aux choix du client).
- Terrasses : fourniture et pose d'une prise de courant étanche de 230V côté 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.

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.

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.

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.

RANCHEMENTS 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'ново » 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.



✻ **L'ensemble des visuels de ce cahier des charges est non contractuel.** ✻

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 KEUKO type CITY 2



CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION (VMC)

VENTILATION MÉCANIQUE CONTROLÉE – VMC

Suivant étude à réaliser par la firme chargée de l'exécution des installations de ventilation centralisée, 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 et étages, chambres, 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.
- ▶ Murs en briques de ciment 11.5 cm ou en blocs de béton rejointoyés (pour le local poubelle et le local poussettes) ou enduits au plâtre.

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 DU GARAGE ET DES LOCAUX TECHNIQUES

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

MENUISERIES INTERIEURES

HUISERIES 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.

PLANCHERS / DALLES : CONSTRUCTIONS ET REVÊTEMENTS

PLANCHERS SOUS-SOLS

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

PLANCHER DU REZ-DE-CHAUSSÉE & ÉTAGES

Finition face supérieure : Dalle en béton armé, épaisseur suivant nécessité statique et indication de l'ingénieur conseil.
Finition face inférieure (plafond des sous-sols) : Béton brut de décoffrage, et/ou isolant de type fibrastyrène en sous face en fonction de l'étude thermique (CPE)

Finition face inférieure plafond RDC et des étages : Enduit au plâtre lisse appliqué à la machine + peinture blanche en double couche. Parties privatives et communes : rebouchage, ponçage et deux couches de peinture acrylique.

Salles de bains, salles de douches WC & cuisines séparées : Rebouchage, ponçage et deux couches d'émail satiné.

Finition face supérieure (sol du rez-de-chaussée) : Mise en oeuvre d'un isolant thermo acoustique en mousse PU de 4-5cm d'épaisseur pour enrobage des gaines et canalisations de distribution. Isolation thermique suivant calcul thermique. Chape flottante armée épaisseur suivant plans architecte.

Finition face supérieure (sol des étages) :

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

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.

REVÊTEMENT DE SOL

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 €/m²** 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.

Chambres :

Possibilité de revêtements en sols stratifiés y compris plinthes associées

Seuil de porte :

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

Garage :

Carrelage jusqu'à une valeur d'achat de **25,00 €/m²** ttc (valeur fourniture). Carrelage de format 30x30.
Pose droite. Plinthes assorties jusqu'à une valeur d'achat de **10,00 €/ml** ttc.

Escalier Sous-sol / RDC / étages :

Carrelage marche droite jusqu'à une valeur de **50,00 €/m²** ttc.
Plinthes en cascade jusqu'à une valeur de **10,00 €/m²** ttc.

FAÏENCES

Salles de bains des étages :

Carrelage/faïence jusqu'à une valeur d'achat de **50,00 €/m²** ttc (valeur fourniture).
Pose droite. Carrelages disponibles dans la gamme de prix donnée ci-dessus, chez le fournisseur.

SOL TERRASSE & BALCON

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.

ESCALIERS

ESCALIERS COMMUNS AUX SOUS-SOLS

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

Finition de la face inférieure : Limon et sous-face paillasse d'escalier mise en peinture couleur blanc

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

ESCALIERS RDC & ÉTAGES D'HABITATION

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

Finition de la face inférieure : Limon et sous-face paillasse d'escalier en plâtre lisse + peinture blanche double couche.

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

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

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

BOITE AUX LETTRES ET NUMÉROTATION

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

ORDURES

Local poubelles au rez-de-chaussée, 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.

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 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 ans 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 locaux commerciaux seront livrés brut de finition.



სქემა



**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.



the agency.

real estate

www.theagency.lu
(+352) 27 87 22