

2018

Cahier des charges
Résidence
“Rue de la Montagne”

Liste des contacts :

Maître d'ouvrage :

Commercialisation et vente :

Architecte du projet exécution
des plans d'autorisation :

BENG Architectes Associés
12 Avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette

Coordinateur-sécurité :

APROBAT lalux-assurances
Société Anonyme
11-13, rue Jean Fischbach
L-3372 Leudelange
www.lalux.lu

Entreprise de construction :

BATITEC S.à.r.l.
8, rue desArtisans

L- 3895 FOETZ

www.batitec.lu - batitec@pt.lu

Notice descriptive de l'immeuble :

Remarques préliminaires :

Il est convenu et accepté que le promoteur se réserve le droit de remplacer, sans préavis, tout produit ou matériau d'une marque reprise ci-dessous à titre informatif, par un autre produit ou matériau de qualité similaire. Tous les travaux décrits seront exécutés uniquement par les sous-traitants choisis et désignés par l'entrepreneur en accord avec le promoteur.

L'acquéreur pourra émettre ses choix concernant les matériaux de finition jusqu'à une date définie au moment de la signature de l'engagement. Après cette date, les appartements seront parachevés comme initialement prévu. Moyennant supplément, l'acquéreur a la possibilité de changer les matériaux de finition de base par des matériaux de qualité supérieure. Les offres de prix complémentaires validées par le client prévalent sur ce document.

Les documents repris dans cette brochure sont non-contractuels. En cas de modification de la législation en matière de construction et d'urbanisme, le promoteur se réserve le droit d'apporter toute modification afin de la respecter.

Les côtes, mesures et surfaces portées sur les plans annexés au présent acte sont données à titre indicatif...**Le mesurage exact sera fourni suivant calculs définitifs du bureau** d'étude statique et tableau des millièmes. La surface brute du bien est mesurée au nu extérieur des murs des façades et à l'axe des murs mitoyens, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de l'interruption par les cloisons, murs intérieurs et des gaines techniques.

Sauf conventions particulières, en cas de divergence entre les plans et le descriptif des travaux, la prévalence sera accordée au descriptif.

Généralités

Le présent descriptif forme un ensemble avec l'acte de vente. Toute modification au présent cahier des charges doit être notifiée à part. Les travaux et fournitures se répartissent en deux parties :

- une première destinée aux parties communes de l'immeuble,
- une seconde destinée aux parties privatives.

Les limites entre les parties communes et les lots privatifs sont définies par les plans du cadastre vertical. Aucun changement aux communs ne peut être envisagé par les acquéreurs.

Les propriétaires seront contactés directement par les corps de métier chargés des travaux pour définir :

- les emplacements des sources d'électricité
- les revêtements des sols et des murs
- la menuiserie intérieure
- les appareils sanitaires

Les acquéreurs sont invités par écrit à se prononcer sur le choix des appareils sanitaires, des revêtements de sol et muraux. A défaut de répondre dans un délai de 3 semaines à la demande du promoteur ou constructeur pour effectuer les choix, les équipements standards sont installés d'office. Les frais supplémentaires de garantie bancaire d'achèvement découlant de retardement des travaux par l'acquéreur causés soit par le retard des choix ou travaux supplémentaires sont exclusivement à charge de l'acquéreur ayant causé ces frais. Ils lui seront facturés par le promoteur. Le choix du revêtement sera fait dans la gamme proposée par le promoteur. Tout le matériel sera commandé par le promoteur.

Les appareils et meubles indiqués sur les plans ne sont pas compris dans le prix sauf ceux énumérés dans le présent cahier des charges.

Aucune entreprise non chargée des travaux par le promoteur n'aura le droit d'accès au chantier avant la réception provisoire des appartements.

Toute convention ou promesse doit être faite par écrit pour être valable.

Le constructeur s'oblige à faire construire cet immeuble d'après les règles de l'art, les nécessités techniques et les prescriptions légales. Les opérations devront être conformes aux plans d'exécution de l'architecte, échelle 1/100^{ème} signés par le constructeur, et au descriptif des travaux et fournitures que l'acheteur déclare connaître et approuver. Tous les plans, schémas, esquisses, etc ... utilisés à des fins publicitaires ne sont pas contradictoires. Le constructeur sera autorisé, si les nécessités techniques ou un aménagement plus

fonctionnelle l'exigent, à procéder sans accord de l'acheteur à des modifications tant aux parties communes qu'aux parties privatives, à condition que la conception générale de l'ouvrage n'en soit pas affectée. Il ne pourra en résulter ni une augmentation de prix de l'acquéreur ni une moins-value.

Dans la mesure du possible, les cloisons intérieures des parties privatives peuvent être modifiées avant leur construction, sur demande de l'acquéreur, avec l'autorisation du promoteur, confirmé par écrit. Les modifications des plans seront réalisées par l'architecte du maître de l'ouvrage sur base d'un tarif horaire d'un montant de 125,00 euros hors tva, suivant une offre à signer par l'acquéreur, payables directement à l'architecte dès réception de la note d'honoraires. Les plans, photocopies et déplacements éventuels seront facturés séparément pour les changements sur chantier. Le dépassement, à la demande du client, des limites quantitatives et qualitatives, prévus dans la présente notice descriptive, donne lieu à une prolongation du délai prévu dans l'acte.

Les côtes inscrites dans les plans sont des côtes de la maçonnerie brute. Une différence entre les mesures indiquées aux plans et les mesures effectives ne donne lieu à aucune contestation.

Les fissures dues aux retraites ou aux dilatations des matériaux que peuvent subvenir dans le bâtiment ne donnent lieu à aucune contestation, ni à aucun dommage et intérêt, ni à aucun retard des paiements de la part de l'acquéreur.

Les modifications apportées à un appartement sur l'initiative du propriétaire entraînant des moins-values sur fournitures et travaux, ne peuvent en aucun cas donner lieu à des ristournes.

Avec l'accord du promoteur et dans le cas où le propriétaire souhaite faire effectuer lui-même des travaux ou apporter des fournitures de matériaux non prévus dans le présent descriptif, le promoteur n'assumera plus aucune responsabilité quant à la réalisation de ces travaux et garanties prévues par la loi (biennale et décennale) et aucune ristourne ne sera accordée sur le prix de vente du bien. Le propriétaire sera rendu responsable de la coordination des corps de métier qu'il aura chargé de l'exécution de ces travaux, il assumera la responsabilité des dégâts que ses artisans pourraient occasionner aux ouvrages déjà construits tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment. A cet effet, un état des lieux pourra être dressé par une personne dûment mandatée et à charge du propriétaire. Le constructeur, dès lors ne sera plus responsable du délai de finition des travaux et ne pourra en aucun cas être inquiété du dépassement du délai initial.

Les prix convenus entre les deux parties ne peuvent être augmentés que par la hausse de la TVA, ainsi que par l'augmentation de l'indice officiel « échelle mobile des salaires ». La TVA et l'indice officiel échelle mobile des salaires sont compris dans le prix au taux en vigueur à la date de la signature du contrat de construction. Une éventuelle hausse sera à charge de l'acquéreur pour la partie de l'immeuble restant à cette date.

A la fin des travaux et avant la remise des clefs, un constat d'achèvement sera fait sur invitation du promoteur. Elle sera constatée au moyen d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties et plus amplement précisées dans les actes.

La mise à disposition des parties privatives aux acquéreurs est prévue pourau plus tard sauf survenance 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.

En cas de retard de paiement, le vendeur se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans l'appartement et de faire payer des frais supplémentaires découlant de cette mesure par l'acquéreur.

Toutes les positions ne figurant pas dans la présente ne font pas partie des prestations du promoteur.

Les charges du promoteur :

- Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement. A partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété
- Les frais de la garantie bancaire d'achèvement et de remboursement pour la période de contraction prévue
- Les frais de l'assurance tous risques chantier
- Les taxes des autorisations de bâtir
- Les frais de raccordement du bâtiment (eau canalisations électricité)
- Les frais du nettoyage final de fin de chantier avant la réception provisoire (le nettoyage final soigné des parties privatives incombe à chaque propriétaire).
- Les frais non repris ci-dessus seront automatiquement à charge de l'acquéreur ou de la copropriété.

Le promoteur désignera une société de gérance pour assurer la gérance administrative et technique à partir de la première remise des clefs. Un compte bancaire sera ouvert au profit de la copropriété. Ce compte servira à payer les frais courants de la copropriété non prévus par le syndic. Un acompte sera facturé aux copropriétaires. Le premier décompte sera calculé sur base des millièmes pour la consommation de chauffage, eau, électricité, etc Jusqu'à l'installation des compteurs individuels permettant le décompte final.

Charges des acquéreurs :

- L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié
- Les frais de combustible (gaz ou mazout frais d'électricité en ce qui concerne une pompe à chaleur) pour le chauffage de l'immeuble pendant la construction, répartis au prorata des millièmes et à partir de la date de début de chantier.
- Les frais d'installation et de raccordement des compteurs individuels privatifs (eau, électricité, chauffage)
- Les frais du raccordement privatif à l'antenne collective, ou pour l'antenne satellite (coût total de l'installation complète y compris le décodeur)
- Les frais du raccordement privatif au réseau des P & T, y compris boîtier nécessaire pour la réception de la TV et le haut débit.
- En cas de changements accordés dans la partie privative d'un acquéreur, les frais et honoraires (architecte, ingénieur et coordination) y relatifs

Charges de la communauté des copropriétaires :

- Toutes les taxes (taxes communales et autres)
- Les primes d'assurances
- Les frais de toute nature des parties communes (nettoyage, entretien)
- Les frais communs pour eau, électricité et autres
- Les frais d'entretien des extérieurs (plantations et autres)

La réception :

La réception représente un constat d'achèvement des travaux ; c'est-à-dire que l'acquéreur accepte de considérer qu'ils ont été exécutés correctement. Un procès-verbal de réception est signé par l'acheteur et le vendeur. C'est dans ce procès-verbal que les défauts, relevés lors de la réception (p.ex. : manque d'une plinthe ; un coup dans un mur) sont relevés.

Le vendeur est tenu de garantir pendant 10 ans les travaux de gros œuvre et de 2 ans pour les travaux de finition, à compter de la date de la réception.

Garantie d'achèvement :

La garantie d'achèvement sera assurée par la banque du promoteur.

Surfaces indiquées :

Les surfaces indiquées correspondent aux m² calculés d'après les codes de mesurage en vigueur et sont indiquées dans la liste des millièmes inscrits dans l'acte de copropriété. Un mesurage définitif sera effectué après calcul statique du bureau d'étude.

Antennes paraboliques :

Les propriétaires qui veulent rajouter une antenne parabolique seront tenus de faire une demande à l'Administration communale. Pour ce faire, il est indispensable qu'une Assemblée Générale Extraordinaire des copropriétaires se réunisse afin de donner l'accord de tous les copropriétaires. Si toutefois un copropriétaire ne respectait pas cette procédure, il se verrait dans l'obligation d'enlever son antenne et de supporter les frais de réfection.

Authenticité du descriptif :

Tout descriptif qui ne comprend ni la signature du promoteur sur chaque feuille, ni la date en dernière page ne sera pas pris en considération.

Modalités de paiement :

A l'acte notarié deviennent payables la quote-part terrain, les frais et honoraires d'architecte et d'ingénieur, et au cas où les travaux auraient déjà été commencés, la quote-part pour la partie de l'ouvrage déjà réalisée. Ensuite les tranches payables au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon plan de paiement à savoir :

La quote-part terrain est fixé à 20% (frais d'architecte et d'ingénierie compris).

La construction compte pour 80%. Les tranches suivantes s'appliquent :

14 %	lors du début des travaux de terrassement
36 %	lors du début des travaux de gros œuvres 9% dalle sur sous-sol 9% dalle sur RDCh 9% dalle sur +1 9% dalle sur +2
10 %	lors du début des travaux de toiture
10 %	lors du début des travaux de pose de la menuiserie extérieure
10 %	lors du début des travaux d'installations techniques
5%	lors du début des travaux de plâtrerie
5%	lors du début des travaux de carrelage
5%	lors du début des travaux de menuiserie intérieure
5%	lors de la remise des clés, réception

Description de la nature de l'ouvrage :

Il s'agit de la construction d'une résidence bi-familiales avec 2 appartements

Caractéristiques techniques générales de l'immeuble :

1. Infrastructure :

1.1. Fondations ou radier :

Reconnaissance de la résistance du sol, fondations ou radier 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.

1.2. Murs et ossatures :

Murs de façades (aux divers niveaux)

- | | | |
|-------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Partie courante | : | Maçonnerie en blocs de béton lourd ou blocs coffrant bétonnés ou voiles en béton armé ou pré-murs, ou piliers et poutres en béton armé, type et épaisseur suivant indications de l'ingénieur-conseil. |
| Allège | : | Idem |
| Trumeau | : | Idem |
| Enduits de façade | : | Façade thermique avec enduit d'armatures et enduit de finition. Harmonie des teintes suivant choix du promoteur. |
| Bardage | : | Bardage et lattage en façade suivant choix du promoteur. |

Ouvrages en façades : Seuils de fenêtres et tablettes extérieures en aluminium ou thermo laqué avec bords latéraux repliés ou en pierre naturelle suivant choix du promoteur.

Garde-corps :

garde-corps en acier laqué de teinte RAL (à définir) avec main courante concept architectural général.

Enduits intérieurs : Plâtre de première qualité dans locaux d'habitation et WC, enduit ciment taloché dans les pièces d'eau sauf WC, épaisseurs suivant indications de l'architecte. Raccords des murs et plafonds en équerre. Coins vifs des ouvrages plâtres protégés par des baguettes métalliques galvanisées.

Murs extérieurs divers :

- Murs en béton armé ou préfabriqué ou Maçonnerie en blocs béton ou Bloc isolant
- Finition brute de décoffrage ou enduit identique à façade ou traitement bétons ou bétons peint ou lattage bois, au choix de l'architecte et du promoteur.

Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends) :

- Maçonnerie en blocs béton, ou justes voiles en béton armé ou piliers et poutres en béton armé suivant indications de l'ingénieur-conseil.

Murs ou cloisons séparatifs :

Entre locaux privatifs contigus :

- Mur de séparation entre appartements en bloc béton ou voile béton suivant indications de l'ingénieur.

Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et locaux divers) :

- blocs béton épaisseur suivant indications de l'ingénieur statique et conforme aux normes en vigueur.

1.3. Planchers :

Dalles monolithiques en béton armé, épaisseur suivant indications de l'ingénieur-conseil.

Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts	Dalles en béton armé coulées en place brut de décoffrage
----------------------------------------------	----------------------------------------------------------

Composition de la chape flottante aux niveaux d'habitation dans toutes les pièces

- Chape d'égalisation
- Isolation phonique au-dessus des locaux d'habitation
- Chape de finition en fonction du revêtement de sol

1.4. Cloisons de distribution :

Entre pièces principales :

Cloisons en briques ou blocs béton/laitier, épaisseur selon format standard

1.5. Escaliers :

- Dos d'escalier et marches en béton armé
- Sous face : enduit plâtre de première qualité. Raccords des murs et plafonds en équerre.
- Coins vifs des ouvrages plâtrés protégés par des baguettes métalliques galvanisées.

1.6. Conduits de fumées et de ventilation :

Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble :

En tôle galvanisée ou en matière synthétique. Les hottes n'ont pas de conduit d'extraction, elles devront être munies de filtres à charbon (hottes non fournies). Tous les locaux sanitaires seront équipés d'une ventilation adéquate (extraction) via la ventilation mécanique contrôlée (VMC). La ventilation mécanique contrôlée est de type double flux. Elle permet d'insuffler de l'air frais dans les pièces sèches et de l'extraire dans les pièces humides. Cette VMC double flux est accouplée à un échangeur de chaleur et présente l'avantage en hiver de préchauffer l'air entrant à l'aide de l'air sortant et procure l'effet inverse en été.

Conduits d'air frais :

Conduits individuels préfabriqués en tôle galvanisée ou en tuyau matière synthétique pour local technique, local poubelles, machineries ascenseurs, etc ... si nécessaire.

1.7. Chutes et grosses canalisations :

Chutes d'eaux pluviales

Toitures inclinées :	système d'avaloirs et descentes d'eaux pluviales (apparent en zinc ou dans gaine technique centrale en PVC).
Toiture plate	Système d'avaloirs et descentes d'eaux pluviales avec tuyaux PVC / PE installés dans les gaines techniques verticales ou apparent en zinc pour les balcons.

Isolation si nécessaire suivant indications de l'ingénieur-conseil.

Chutes d'eaux usées :

- Tuyaux de descente en matière synthétique installés dans les gaines techniques verticales.
- Ventilations primaire et auxiliaires des chutes d'eaux usées en matière synthétique.

- Isolation si nécessaire suivant indications de l'ingénieur conseil

Canalisations en sous-sol Rez-de-chaussée :

- Canalisations au sous-sol (enterrées ou suspendues) réalisées en tuyaux en matière synthétique conformément aux normes et réglementations en vigueur. Le réseau comprend en outre :
 - Collecteurs eaux usées sous dalle ou enterrés
 - Collecteurs eau de parking
 - Collecteurs d'eau pluviale sous dalle ou enterrés
 - Accessoires pour tuyauteries tels que révisions, écoulements locaux techniques et parking.

Branchements aux égouts :

Raccordement aux égouts (eaux pluviales et eaux usées) réalisé conformément aux prescriptions communales.

Drainage :

Drainage exécuté en tuyau PVC et raccordé au réseau d'assainissement, dimensions suivant indications de l'ingénieur conseil ou sans application si cuvelage.

1.8. Toitures :

Charpente, couverture et accessoires :

Toiture plate : dalle ou hourdis en béton armé, complexe isolation thermique, étanchéité réalisé suivant détail et indications de l'architecte et de l'ingénieur-conseil

Étanchéité et accessoires :

Etanchéité des toitures plates par membrane d'étanchéité suivant indications de l'architecte et ou ingénieur conseil. Solins et crépines, raccords verticaux suivant besoins.

Souches de cheminées, ventilation et conduits divers :

Revêtement des souches en zinc et remonté des conduits suivant prescription ingénieur conseil.

1.9. Balcons, terrasses :

Balcons :

Balcons suivant détails et indications de l'architecte et de l'ingénieur conseil
Isolant thermique ou avec coupure thermique de type ISOKORB ou similaire.

Étanchéité réalisée par membrane étanche.

Revêtement en dallage en béton teinté dans la masse et imitation bois suivant choix du maître d'ouvrage.

Terrasses :

Revêtement en dallage en béton teinté dans la masse et imitation bois suivant choix du maître d'ouvrage.

1.10. Menuiseries extérieures :

Menuiseries extérieures des pièces principales :

- Châssis de fenêtres et porte fenêtres en profilés à coupure thermique en PVC, étanchéité par joints périphériques.
- Teinte suivant indications de l'architecte.
- Coefficient « U » des fenêtres triple vitrage isolant suivant réglementation en vigueur
- Système d'ouverture : châssis oscillants, oscillo-battants, coulissants et fixes suivant les indications de l'architecte.
- Vitrage anti-effraction et système de fermeture à clefs pouvant être fournis sur commande contre supplément de prix.

2. 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.

2.1. Sols et plinthes :

Carrelage 60cm x 60cm, ou carrelage imitation parquet avec plinthes assorties.

Pose collée droite prévue

Prix fourniture:

Carrelage ou parquet : 70,00 € ttc par mètre carré

Plinthes : 12 € ttc par mètre linéaire.

Sols des balcons, loggias et terrasses :

Revêtement du sol en dalles béton suivant choix du promoteur.

2.2. Revêtements muraux :

(Autre qu'enduits, peintures papiers peints et tentures)

Revêtements muraux des pièces de :

Cuisine	Néant
Bains douche	Carrelage dimension 60/60cm. Pose collée droite prévue sur toute la hauteur de la cloison sur deux murs. Prix fourniture indicatif: Carrelage : 70.00 € ttc par m ²
WC	Carrelage dimension 60/60cm. Pose collée droite prévue sur le caisson de la chasse encastrée. Prix fourniture indicatif: Carrelage : 70.00 € ttc par m ²

2.3. Plafonds :

(sauf peintures, tentures)

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

Plâtre de première qualité en sous revêtement des couches de peinture, à arêtes vives, coins saillants protégés par baguettes métalliques galvanisées.

Faux-plafond en plaques de plâtre sur certaines zones si nécessaire pour installations techniques diverses

Plafonds des loggias :

- Crépi idem façades.

Sous face des balcons :

Retour complexe isolation de façade et enduit de finition ou finition faux plafond et bardage bois ou béton brut

2.4. Fermetures extérieures et occultations protection antisolaires

2.4. Fermetures extérieures et occultations protection antisolaire

Pièces principales :

L'ensemble des fenêtres des appartements est équipé de stores extérieurs partiellement occultant (type défini selon choix de l'architecte) sauf fenêtres de toit et sous réserve de la faisabilité technique. Ceux-ci sont commandés électriquement. Chaque commande pilotera son propre store et sera adjacent au châssis du côté selon la faisabilité technique et confort d'utilisation. Pour des raisons techniques les fenêtres rondes, en triangles, ovales, et ou à dimensions réduites ne disposeront pas de store. Une commande électrique centralisée est possible sur commande avec supplément de prix selon devis par fournisseur désigné.

2.5. Menuiseries intérieures :

Huisseries et bâtis :

Cadres dormants en bois, traités peint (teinte peinture au choix de l'architecte ou au naturel) ou plaqués pour toutes les portes, avec joints isolants en matière synthétique.

Portes intérieures :

Feuille de porte à âme tubulaire haute densité, placage et finition frêne ou hêtre ou chêne ou blanc ou peint suivant choix du maître d'ouvrage, avec poignées et quincaillerie en inox et serrures simples à un tour avec clé dimensions des portes suivant DIN 18101.

Impostes et menuiseries :

Les tablettes de fenêtres intérieures seront en pierre naturelle, au choix du constructeur.

Portes palières :

Feuille de porte en bois suivant choix du maître d'ouvrage, coupe-feu 30 minutes, coupe fumée, avec serrures de sécurité à 3 points de fermeture et incorporation d'un espion. La quincaillerie et les poignées sont en inox.

Dimensions des portes suivant DIN 18101. Pour des raisons esthétiques, les portes palières des appartements seront de finition identique et seront choisies par le maître d'ouvrage. Un type de porte différent (système de sécurité) peut être fourni sur commande contre supplément de prix selon devis par fournisseur désigné.

Portes de placards :

Type MDF pour les accès technique.

2.6. Garde-corps et barres d'appui :

Dans locaux communs suivant choix de l'architecte. (En acier laqué)

2.7. Peinture et papier peint :

Sur menuiseries :

Portes intérieures en bois : Livrées et posées finies

Sur murs :

Le choix de types de toile de fibre de verre ou de couleur auprès du fournisseur désigné peut engendrer un supplément qui fera l'objet d'une offre de prix.

Cuisines, séjour, chambres, hall et couloir intérieur	Enduisage et lissage plâtre. Revêtement mural en toile de fibre de verre et mise en peinture moyennant 2 couches de peinture latex teinte claire.
-------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bains et WC

Néant

Sur plafonds :

Cuisines, séjour, chambres, Deux couches de peinture latex teinte claire avec enduit de hall et couloir intérieur préparation

Bains et WC Deux couches de latex teinte claire avec enduits de préparation

Sur faux plafonds plâtre Deux couches de peinture latex teinte claire

2.8. 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 maître d'ouvrage.

Equipements 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 les WC seront équipés des appareils indiqués dans la liste 2.9. 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 demeure inchangé et que la réalisation de l'ensemble est techniquement possible. Les placards et meubles dessinés dans les plans ne sont pas compris dans le prix, ils peuvent éventuellement être fournis sur commande contre supplément de prix selon prix du fournisseur désigné.

Seuls sont permis des sèche linges à condensation dans les appartements.

Distribution d'eau froide :

- Distribution en acier galvanisé ou tuyau en matière synthétique incluant :

- Raccordement aux appareils
- Isolation anticorrosion pour tuyauterie au contact du ciment ou plâtre ou isolation pour tuyauteries en gaines ou sous dalle (uniquement dans les parties communes).
- Vannes d'arrêt et gabarit pour compteur individuel par appartement.

Distribution d'eau chaude collective et comptage:

Production eau chaude par chaudière à gaz avec panneau solaire (située au sous-sol)

- Distribution en acier galvanisé ou tuyau en matière synthétique, incluant :
 - Raccordement aux appareils
 - Isolation suivant indications du fabricant
- 1.
 - Vanne d'arrêt et gabarit pour compteurs individuel par appartement

Evacuations :

Evacuation des eaux usée en tuyau PE ou PVC de diamètres appropriés, dûment équipés de siphons. Tous les appareils sont équipés de siphons

Raccordement entre les appareils sanitaires et les chutes réalisé en tuyau synthétique

Distribution du gaz :

Alimentations chaudières particulières au sous-sol suivant prescriptions du fabricant.

Branchements en attente :

Les branchements suivants sont prévus dans les cuisines :

Evacuations :

Evacuation des eaux usée en tuyau PE ou PVC de diamètres appropriés, dûment équipés de siphons. Tous les appareils sont équipés de siphons

Raccordement entre les appareils sanitaires et les chutes réalisé en tuyau synthétique

Distribution du gaz :

Alimentations chaudières commune au sous-sol suivant prescriptions du fabricant.

Branchements en attente :

Les branchements suivants sont prévus dans les cuisines :

Evier Attentes avec robinets eau froide et eau chaude
 évacuation des eaux en PE ou PVC diamètre 40 mm.
 Autre quincaillerie et robinet à charge de l'acquéreur

Lavevaisselle- A raccorder sur l'alimentation et l'évacuation de l'évier (pièces de raccordement non comprises)

2.9. Appareils sanitaires : faïencerie, robinetterie et accessoires :

Seul le matériel sanitaire présent sur les plans de vente est prévu comme équipement de base. Les plans de vente ne sont qu'indicatifs d'un aménagement possible.

La présente liste détaille les marques et types d'appareils sanitaires retenus par le maître d'ouvrage. Ils seront de premier choix et dans les couleurs standard de base. Il se peut que les références du matériel posé changent suite à des indisponibilités mais la qualité reste équivalente avec le matériel proposé.

Baignoire	DURAVIT Y compris consoles de fixations et garniture d'écoulement mitigeur Grohe
Douche	Receveur DURAVIT y compris consoles de fixations et garniture d'écoulement Mitigeur Grohe
Lavabo	DURAVIT Type Starck 3 y compris fixation et siphon chromé standard et garniture de vidage chromé Mitigeur Grohe
Toilette	DURAVIT type Starck y compris gabarit Geberit/DUOFIX et plaque de révision Geberit Samba et abattant amovible Duravit
Lave-mains	DURAVIT STARCK Robinet GROHE
Remarque :	<ul style="list-style-type: none"> • dans le cas où l'acquéreur opterait pour des équipements différents, les appareils susmentionnés seraient mis en compte au prix de la fourniture retenu par le constructeur. • Le mobilier des pièces d'eau inscrit sur les plans n'est pas prévu comme équipement de base

2.10. Equipements électriques :

Type d'installation :

- Courant 230/380 V triphasé. Installation encastrée, mise à la terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre équipotentielle.
- Installation exécutée conformément à la réglementation technique en vigueur au moment de l'élaboration du présent descriptif.
- Tubage encastré dans les murs, sols et plafonds dans les locaux habités et apparent dans les caves.
- Interrupteurs de type à bascules, prises de courant assorties dans les locaux habités et interrupteurs étanches type va-et-vient et prises de courant étanches montés en apparent dans les caves.

Les appareils d'éclairage ne sont ni fournis, ni posés sauf pour les communs, caves et terrasses

Puissance à desservir :

Puissance indicative de 32A par unité d'appartement. Dans la mesure des disponibilités techniques, un besoin supplémentaire en puissance donnera lieu à un supplément de prix suivant devis par le fournisseur désigné.

Equipement de chaque pièce :

Hall	2 x 1 allumage
	1 prise 220 V
	1 parlophone

Salle de bains	1 allumage 2 directions 1 prise 220 V sur FI 1 terre équipotentielle
Bureau et chambre parentale	1 allumage 2 directions 4 prises 220 V 1 prise téléphone 1 prise télévision
Chambre	1 allumage 2 directions 4 prises 220 V
Cuisine	1 allumage 1 direction 4 prises 220 V directes 4 prises 220 V 1 prise 400 V directe pour cuisinière
Débarras si existant	1 allumage 1 direction
Séjour	2 x 1 allumage 2 directions 6 prises 220 V 1 prise téléphone 1 prise télévision
WC séparé si existant	1 allumage 1 direction
Balcon ou terrasse si existant	1 prise 220 V 1 allumage 1 direction

Sonnerie de porte palière :

Parlophone dans l'entrée de chaque appartement et une sonnette devant la porte palière.

2.11. Chauffage, cheminées ventilation

Chauffage :

Chaudière de marque Buderus à condensation avec régulateur de puissance suffisante pour le volume habitable, raccordée sur conduit + ballon d'eau chaude.

Radiateurs sèche-serviettes dans les salles de bains.

Chauffage au sol avec régulateur à l'étage du living et radiateurs dans les autres parties de la maison.

Ventilation :

En tôle galvanisée ou en matière synthétique. Les hottes n'ont pas de conduit d'extraction, elles devront être munies de filtres à charbon (hottes non fournies). Tous les locaux sanitaires seront équipés d'une ventilation adéquate (extraction) via la ventilation mécanique contrôlée (VMC). La ventilation mécanique contrôlée est de type double flux est déservie toutes les pièces de la maison. Elle permet d'insuffler de l'air frais dans les pièces sèches et de l'extraire dans les pièces humides. Cette VMC double flux est accouplée à un échangeur de chaleur et présente l'avantage en hiver de préchauffer l'air entrant à l'aide de l'air sortant et procure l'effet inverse en été.

Type d'installation :

L'ensemble de ces installations sera conforme à la réglementation technique en vigueur et

répondront aux normes appliquées au Grand-Duché de Luxembourg.

Appareils d'émission de chaleur :

- Radiateurs/sèche serviette électrique dans la salle de bain et / ou douche.
- Fixations : murales ou posés sur consoles à pieds.
- Chauffage au sol dans l'ensemble de l'unité de logement suivant prescriptions.

2.12. Conduits, prises de ventilation et prises d'air frais :

En tôle galvanisée ou en matière synthétique installé en dalle ou entre la dalle et le faux-plafond. Le système de ventilation mécanique contrôlée aura une bouche dans chaque pièce.

La pulsion se fera dans les pièces de vie (pièces sèches) et l'extraction aura lieu dans les pièces d'eau (humides). L'appareil de ventilation sera prévu pour chaque appartement et

sera placé dans les dégagements, faux-plafonds ou WC. Il sera habillé de panneaux MDF peints si l'appareil est situé en fonds de placards.

2.13. Équipements de télécommunications :

Radio TV :

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

Téléphone :

Une gaine avec câble pour le raccordement au réseau de téléphone au départ d'un boîtier de raccordement situé dans le local technique au sous-sol. 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 :

Bouton sur parlophone permettant l'ouverture de la porte d'entrée principale de la résidence.

Autres équipements :

Tout autre équipement souhaité par l'acquéreur devra être vu et discuté avec le fournisseur désigné et fera l'objet d'un éventuel supplément de prix.

3. Parties communes intérieures à l'immeuble :

Murs ou cloisons :

Car-ports intérieurs :

Maçonnerie en blocs béton y compris rejointoiement ou voiles en béton armé suivant indications ingénieur-conseil, peinture latex ton blanc mat ou brut sur pré-murs.

Plafonds :

Garage dans le bâtiment:

Plafond brut de décoffrage ou pré-dalles avec isolation .

Sols :

Carrelage résistant à l'usure et aux chocs, ou produit similaire au choix du constructeur.

Ventilation naturelle ou mécanique :

Car-ports extérieurs ; la ventilation naturelle est assurée.

Hall d'entrée de l'immeuble :

Sols :

Pierre naturelle ou carrelage au choix du constructeur.

Parois :

Enduit de plâtre et finition de peinture 2 couches latex sur couche de préparation ou fibre de verre, teinte claire à définir au choix du maître d'ouvrage et de l'architecte.

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

Ensemble de portes et parois vitrées, menuiserie à coupure thermique en aluminium thermo laqué et vitrage sécurit suivant choix du maître d'ouvrage, serrure de sécurité avec gâche électrique à commander depuis les appartements.

Boitier vidéo parlophone permettant l'appel de chaque appartement éventuellement encastré dans l'ensemble boîtes aux lettres.

Boîte aux lettres :

Ensemble de boîtes aux lettres individuelles standard (format A4 maximum) suivant choix de l'architecte.

Équipements électriques :

- Corps lumineux type et nombre suivant choix du maître d'ouvrage, commandés par détecteur de présence.
- Eclairage de secours autonome si nécessaire suivant indications de l'ingénieur conseil.
- Boutons poussoirs pour sonnettes devant les portes d'entrée des parties privatives.

Cage d'escalier :

Sols et paliers :

Pierre naturelle ou carrelage au choix du maître d'ouvrage.

Escaliers :

Marches et contre marches en pierre naturelle ou carrelage au choix de l'architecte

Main courante et garde-corps suivant concept architectural (acier laqué avec main courante inox)

Sous face de la paillasse : enduit de plâtre et deux couches de peinture latex suivant concept architectural.

4. Chauffage, eau chaude :

Équipement thermique de chauffage :

Production de chaleur :

Production de chaleur par chaudières collective au gaz en acier avec système de récupération d'énergie par condensation des gaz brûlés.

Régulation automatique :

Tableau de commande sur les chaudières pour la régulation primaire des circuits de chauffage et de l'eau chaude, régulation électronique de la chaudière et du boiler d'eau chaude. Régulateur automatique agissant suivant les conditions atmosphériques.

Pompe et brûleurs :

Brûleurs modulants au gaz adaptés aux chaudières et optimisés en fonction de la température extérieure.

Service d'eau chaude :

Production d'eau chaude incorporée à la chaudière.

Boiler d'eau chaude sanitaire, de puissance et capacité adaptées.

5. Comptage général :

Ventilation mécanique des locaux :

Suivant indications du fabricant et de l'installateur.

Alimentation en eau :

Compteur principal d'eau froide dans le local technique eau-gaz, compteur livré par la commune au frais des copropriétaires.

Alimentation en électricité :

Comptage des services généraux

Est prévu un compteur commun reprenant les consommations d'électricité relatives aux parties communes (ascenseur, éclairage intérieur commun, ...) et à l'éclairage extérieur (hors balcons, loggias et terrasses), compteur à charge de la copropriété.

Colonnes montantes :

Suivant études techniques et réglementations en vigueur

Branchement et comptages particuliers :

Comptage par appartement inclus caves terrasses. Ces compteurs des lots privatifs seront installés dans un local électrique en sous-sol et accessible à partir des parties communes. Le branchement des éclairages extérieurs y compris les car-ports seront repris sur le compteur commun.

6. Equipement des parties communes extérieures à l'immeuble

Espaces verts :

Suivant choix du maître d'ouvrage et de l'architecte.

Fait à Luxembourg le 27 août 2018, en tant d'exemplaires que des parties ayant un intérêt distinct.