

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

# BEST HOUSE

## VILLA VERDE

CAHIER DES CHARGES

Descriptif des travaux et fournitures



## TABLE DES MATIERES

1 VUE GENERALE DU PROJET .....	5
1.1. SITUATION ET DESCRIPTION .....	5
1.2. PERFORMANCES ENERGETIQUES .....	5
2. GENERALITES .....	5
2.1. PRELIMINAIRES .....	5
2.2. REALISATION .....	5
2.3. STATUT .....	6
2.4. CHOIX DES ACQUEREURS .....	6
2.5. VENTE ET MODALITE DE PAIEMENT .....	7
2.6. GERANCE.....	7
2.7. CHARGES.....	8
2.8. SURFACES ET LIMITES .....	8
2.9. GARANTIE D'ACHEVEMENT .....	9
2.10. RECEPTION DE L'IMMEUBLE .....	9
2.11. GARANTIES DECENNALE ET BIENNALE.....	9
2.12. MODIFICATIONS-DEROGATIONS-SUPPLEMENTS .....	9
2.13. Délai .....	10
2.14. FICHE TMA.....	11
2.15. RGPD .....	11
2.15. TRANCHES DE PAIEMENT .....	11
3. CARACTERISTIQUES GENERALES .....	12
3.1. INFRASTRUCTURE .....	12
3.2. MURS ET OSSATURE .....	12
3.3. PLANCHERS .....	13
3.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION (à l'intérieur de l'immeuble).....	13
3.5. ESCALIERS .....	13
3.6. CONDUITS DE FUMEE ET VENTILATION .....	14
3.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS .....	14
3.8. TOITURES .....	15
3.9. PERFORMANCE ENERGETIQUE .....	15
4. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS .....	16
4.1. SOLS ET PLINTHES .....	16
4.2. REVETEMENTS MURAUX.....	16
4.3. PLAFONDS.....	16
4.4. MENUISERIES EXTERIEURES .....	17
4.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS.....	17
4.6. MENUISERIES INTERIEURES .....	17
4.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS.....	18
4.8. PEINTURES, PAPIERS, TEINTURES .....	18
4.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS .....	19
5 ANNEXES PRIVATIVES .....	25

5.1. CAVES PRIVATIVES .....	25
5.2. DEBARRAS .....	25
5.3. GARAGE PRIVATIF INTERIEUR .....	26
5.4. Rampe de garage .....	26
5.5. JARDINS PRIVATIFS .....	26
6 PARTIES COMMUNES INTERIEURES .....	27
6.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE, CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALL D'ETAGES .....	27
6.2. CAGE D'ESCALIER.....	28
6.3. LOCAUX COMMUNS SOUS-SOL.....	28
7 EQUIPEMENTS GENERAUX .....	29
7.1. ASCENSEUR .....	29
7.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE .....	29
7.3. TELECOMMUNICATIONS.....	30
7.4. STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES .....	30
7.5. ALIMENTATION EN EAU .....	31
7.6. ALIMENTATION EN ELECTRICITE .....	31
8 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES .....	31
8.1. VOIRIE ET PARKING .....	31
8.2. CIRCULATION DES PIETONS.....	31
8.3. ESPACES VERTS .....	31
8.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS.....	32
8.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR.....	32
8.6. BOITE AUX LETTRES EXTERIEURE.....	32
8.7. CLOTURES.....	32
8.8. RESEAUX DIVERS.....	32
9 PARTICULARITES.....	33

**BESTHOUSE SA**

3, rue Geespelt  
L-3378 Livange

**PROMOTEUR**

---

**GROUPE-L SARL**

304a, route de Thionville  
L-5884 Howald / Hesperange

**ARCHITECTE**

---

**INEO ENGINEERING SÀRL**

2b, rue Ermesinde  
L-8414 Steinfort  
+352 28 13 04 1

**PILOTAGE  
ETDIRECTION DES  
TRAVAUX &  
GESTIONNAIRE  
CLIENTELE**

---

**ORGANISATION GESTION ET CONTROLE  
SA**

40-42, rue de l'Usine  
L-3754 Rumelange

**BUREAU DE  
CONTROLE  
TECHNIQUE**

---

**PLAN B INGÉNIEUR CONSEIL SARL**

71, rue de Luxembourg  
L-8440 Steinfort

**INGENIEUR STATIQUE**

---

**ORGANISATION GESTION ET CONTROLE  
SA**

40-42 Rue de l'Usine  
L-3754 Rumelange

**ASSURANCE  
DECENNALE/BIENNALE**

---

# 1 VUE GENERALE DU PROJET

## 1.1. SITUATION ET DESCRIPTION

Le terrain se situe à Keispelt, sise à **L-8295 Keispelt, 114, rue de Kehlen**, dans une rue calme et résidentielle. Le terrain à une surface généreuse de 8,31 ares (bâtiment + jardin + place de parking extérieur). Elle bénéficie d'une situation privilégiée à proximité de toutes les commodités de la commune de Kehlen.

Située à l'ouest du Grand-Duché de Luxembourg, la commune de Kehlen est prisée, car elle propose un environnement naturel particulièrement agréable, tout en se situant à proximité des axes en direction de la Ville de Luxembourg et des pôles d'activités économiques tels que Luxembourg, Windhof ou encore Capellen.

L'accès au réseau routier (route n°6 et n°12), autoroutier (A6) et aux transports en commun est optimal.

Le présent projet dénommé « VILLA VERDE » comporte la conception de quatre appartements regroupés en deux copropriétés distinctes.

Le projet résidentiel VILLA VERDE est composé de deux bâtiments accolés de quatre niveaux (Sous-sol, rez-de-Chaussée, R+1, R+2).

Chaque bâtiment contient 2 appartements (en version 3 chambres), disposant chacun d'un balcon/terrasse ou d'un jardin privatif.

Les 2 bâtiments totalisent 4 emplacements de parking privatifs intérieur et 4 emplacements de parking extérieurs.

Le sous-sol comprend les locaux techniques (chaufferie, compteurs eau et électricité), la buanderie, le local poubelles et les caves privées

## 1.2. PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les bâtiments bénéficieront d'un niveau de performance énergétique élevé en respectant la législation en vigueur au minimum et les critères de la classe A/A/A ou A/B/A suivant le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

# 2. GENERALITES

## 2.1. PRELIMINAIRES

Le but du présent cahier des charges, prévue à l'article 1601-5, alinéa 6, point b) du Code Civil et formant un ensemble avec le contrat de vente, est de décrire l'exécution et la finition des lots qui seront réalisés au sein de l'immeuble projeté. Elle est établie conformément au règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 (pris en exécution de l'article 1601-5 du Code civil.(Mémorial A, 1985, p.1162)

Toute modification au présent cahier des charges doit être notifiée par écrit à part suivant procédure reprise ci-après.

Tous les lots sont vendus sous le régime VEFA (Vente En l'Etat Futur d'Achèvement) conformément aux dispositions des articles 1601-1 et suivants du Code civil

## 2.2. REALISATION

- L'immeuble est élaboré par le Bureau d'Architecte préqualifié.
- Les études statiques sont confiées à des hommes de l'art possédant des expériences reconnues.
- Des entreprises de premier ordre seront chargées des travaux pour les divers corps de métier.

- La coordination est assurée par un bureau d'ingénieur spécialisé pour la direction de l'exécution.
- Un bureau de contrôle agissant dans le cadre de l'assurance de la garantie décennale sera chargé du contrôle sur chantier et du contrôle des plans techniques.

### 2.3. STATUT

Chaque immeuble résidentiel sera doté d'un statut de copropriété.

L'acte notarié visera les parties privatives et les millièmes que la partie acquéreuse recevra dans les parties communes (établis précisément dans le Tableau descriptif des lots privatifs et de division de l'immeuble par l'Administration du Cadastre et de la Topographie), plus amplement spécifiées dans le règlement de copropriété.

La description ainsi que la configuration des parties privatives et communes sont faites sous réserve expresse que les autorités compétentes ne demandent pas de changements à la description actuelle. Les travaux et fournitures ont trait à deux parties distinctes de l'immeuble à construire, c'est-à-dire :

- aux parties communes,
- aux parties privatives.

LES PARTIES COMMUNES appartiennent à tous les copropriétaires pour une fonction indivise et sont délimitées des parties privatives suivant les plans de construction et les plans du cadastre vertical.

Les piliers, poutres, gaines, dalles et cheminées à l'intérieur des parties privatives (appartements, studios, caves, emplacements de stationnement, etc..) sont à considérer comme parties communes et pourront subir des modifications (dimensions, emplacement, etc..) suivant les impératifs et nécessités découlant des études statiques et techniques à réaliser. Ces modifications éventuelles ne peuvent faire l'objet de réclamations de la part de l'ACQUEREUR.

Si pour des raisons techniques, le PROMOTEUR était amené ultérieurement à poser des éléments porteurs ou techniques, nécessaires au projet et non prévus sur les plans actuels, cette mise en place devra être acceptée par les ACQUEREURS sans droit à indemnité ou compensation quelconque.

LES PARTIES PRIVATIVES seront la propriété exclusive des propriétaires du sol qui auront la possibilité, après accord écrit du PROMOTEUR, de changer les parois intérieures selon leur goût, mais dans la mesure où cela n'affecte ni la conception portante ni les gaines et cheminées et selon les délais accordés dans les convocations.

La modification des parties privatives et les conditions y afférentes sont plus spécifiquement détaillées au point suivant.

### 2.4. CHOIX DES ACQUEREURS

Tout au long de la durée du projet, l'ACQUEREUR accepte que son seul interlocuteur soit le PROMOTEUR et son **gestionnaire ACQUEREURS désigné**, dont les coordonnées sont reprises au début de la présente convention. Ni les architectes, ni les intervenants des entreprises de construction ne peuvent être sollicités pour des demandes spécifiques et/ou instructions diverses provenant des ACQUEREURS. Pour des raisons de sécurité, l'ACQUEREUR accepte de ne pas se rendre sur le chantier sans prise de rendez-vous préalable avec le PROMOTEUR et son **gestionnaire ACQUEREURS**. Aucun recours ni réclamations techniques ne pourront être introduits à la suite d'une visite menée du propre chef de l'ACQUEREUR sur le chantier.

Les ACQUEREURS seront convoqués en temps utile par le PROMOTEUR ou par son **gestionnaire ACQUEREURS**, pour déterminer d'un commun accord les agencements et équipements prévus dans la description spécifique qui suit et portant **uniquement** sur :

1. l'emplacement des cloisons intérieures non portantes et le sens d'ouverture des portes des parties privatives ;
2. Plan technique cuisine ;
3. les corps sanitaires et de chauffage ;

4. les emplacements des sources d'électricité et points lumineux dans l'appartement ;
5. les revêtements des sols ;
6. les faïences murales des salles de bains et WC séparés ;
7. la menuiserie intérieure ;

En dehors des points repris ci-dessus, les choix des modifications éventuelles incombent exclusivement à l'appréciation souveraine du PROMOTEUR, de l'ingénieur et ou de l'architecte. C'est-à-dire que toute autre demande de modification est exclue.

Les ACQUEREURS seront convoqués à faire leurs choix auprès des entreprises contractées par le PROMOTEUR suivant modalités précisées en temps utile.

Les entreprises contractées par le PROMOTEUR proposeront aux ACQUEREURS les matériaux et fournitures faisant partie de la base prévue dans la présente description.

Le PROMOTEUR se donne le droit de refuser des demandes de modifications des ACQUEREURS qui ne lui paraîtraient pas adaptées. C'est-à-dire :

- Des demandes de modification qui ne sont pas faisables techniquement ;
- Des demandes de modification qui engendrent des désaccords de nature esthétique à l'ensemble du projet ;
- Des demandes qui ne respecteraient pas la réglementation en vigueur ;
- Des demandes qui nécessiteraient l'accord préalable du ou des voisins.

#### **Remarque importante :**

L'ACQUEREUR est tenu d'acquiescer une réserve d'environ 7% de chaque type de revêtement posé, en vue de palier à une cessation de production de ces derniers. Cette réserve sera à stocker par les ACQUEREURS.

Par manque de réserve lors de la réparation à exécuter éventuellement par le PROMOTEUR et faisant partie de la garantie décennale, ce dernier ne pourra être rendu responsable pour le remplacement de l'intégralité du carrelage.

## **2.5. VENTE ET MODALITE DE PAIEMENT**

A l'acte notarié, seront payés : 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. Le forfait de construction est payable moyennant acomptes échelonnés au fur et à mesure de l'avancement des travaux ; les indications à ce sujet se trouvent dans l'acte notarié.

Au plus tard 48 heures avant la remise des clés, devront être intégralement payés la totalité des travaux prévus par le contrat, ainsi que tous les frais et honoraires relatifs aux modifications et suppléments demandés par l'ACQUEREUR et validés par le PROMOTEUR dans la partie privative. A défaut, le PROMOTEUR est autorisé à refuser la remise des clés tant que le paiement des dits postes n'a pas été effectué.

Toutes les factures sont payables dans un délai de 10 jours à dater de la réception. A défaut de paiement, des intérêts de retard au taux légal sont dus de plein droit et sans qu'une mise en demeure préalable ne soit nécessaire jusqu'au jour du paiement intégral.

## **2.6. GERANCE**

Afin d'organiser la mise en service de chaque résidence, ainsi que son exploitation dès la première occupation, le PROMOTEUR désignera une société de gérance de premier plan (communément appelé « le syndic »), chargée d'assurer la gérance technique et administrative durant la première année à partir de la première remise des clés.

Il appartient aux copropriétaires de choisir, après cette année, s'ils le jugent opportun, un autre syndic. Une assurance contre l'incendie, la foudre, l'explosion, l'infiltration d'eau, la tempête et la grêle est conclue auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Luxembourg. Cette assurance est à charge de la copropriété dès la première remise des clefs.

## 2.7. CHARGES

### 1. A charge du PROMOTEUR :

- les assurances de l'immeuble jusqu'au jour de la réception ou de l'occupation de celui-ci.
- les frais de nettoyage général avant la réception (le nettoyage final et soigné incombant aux futurs ACQUEREURS).
- les frais de l'assurance décennale.
- les frais de garantie d'achèvement et de remboursement pour la période de construction prévue les autorisations de bâtir et alignements.

### 2. A charge des ACQUEREURS au prorata des millièmes :

- les frais de raccordements généraux : eau, canalisation, électricité, chauffage urbain, gaz, antenne, téléphone.
- les frais de combustible et d'électricité pour l'alimentation de l'immeuble pendant la construction.
- les taxes du raccordement électrique individuel.
- les taxes du raccordement individuel à l'antenne.
- les taxes du raccordement téléphonique privatif.
- les taxes du raccordement privatif au chauffage.
- l'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié.
- les frais des compteurs pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et les frais des compteurs pour l'eau froide.
- les frais et honoraires des bureaux (architecte, bureaux conseil, coordination,...) relatifs en cas de changements accordés dans la partie privative.
- les frais d'un nettoyage final et soigné (un nettoyage général sera assuré par le PROMOTEUR).
- Les frais de jardinage et des aménagements extérieurs en général.

### 3. A charge des ACQUEREURS sous le régime de la copropriété :

Voir pt 2.6. Gérance et à partir de la première réception ou de l'occupation du premier appartement soit :

- Les taxes (communales et autres).
- Les primes d'assurance.
- Les frais de toute nature des parties communes (nettoyage, entretien de la chaufferie et entretien général).
- Les frais communs pour chauffage, eau, électricité, et autres.
- Les frais d'aménagement et entretien des extérieurs (y compris le salage et le déneigement).
- Les contrats d'entretien des appareils de protection, de sécurité et de levage.

Les prédicts frais seront calculés, répartis et supportés conformément au règlement de copropriété.

## 2.8. SURFACES ET LIMITES

Les côtes et mesures inscrites dans les plans, sont des côtes de maçonnerie brute non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et études. Une différence inférieure à 5% 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.

## 2.9. GARANTIE D'ACHEVEMENT

- Suivant les dispositions en vigueur conformément à la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en cas de vices de construction.
- Cette garantie d'achèvement ou convention de caution sera assurée par une banque de premier ordre ou une compagnie d'assurances.

## 2.10. RECEPTION DE L'IMMEUBLE

- La réception et la constatation de l'achèvement de l'immeuble aura lieu sur invitation du PROMOTEUR ou du gestionnaire ACQUEREURS. Elles seront fixées au moyen d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties.
- La dernière tranche de paiement du solde ainsi que la globalité des suppléments doit être réglée au plus tard 48 heures avant la remise des clés, laquelle pourra se faire conjointement avec la réception et le constat d'achèvement.
- Chaque ACQUEREUR se devra de signer un PV de réception complété avec le PROMOTEUR ou avec le gestionnaire ACQUEREURS reprenant les diverses réserves éventuelles. Lorsque ces dernières auront été levées, une seconde signature de l'ACQUEREUR sera nécessaire indiquant qu'il marque son accord sur les réserves qui ont été levées.  
Sans retour endéans les 10 jours ouvrables, les travaux sont considérés comme ayant été contradictoirement réceptionnés.

## 2.11. GARANTIES DECENNALE ET BIENNALE

- En ce qui concerne les garanties décennale et biennale, il est renvoyé aux dispositions contractuelles liant les parties (cahier des charges, acte de vente, plans signés, contrat de réservation). A défaut de dispositions contractuelles, le droit commun s'applique.
- En plus, cette responsabilité est couverte par un contrat d'assurance décennale souscrit auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Luxembourg.
- Dans ce cadre un bureau de contrôle sera chargé de la surveillance du chantier et du contrôle des plans techniques.

## 2.12. MODIFICATIONS-DEROGATIONS-SUPPLEMENTS

Documents contractuels : le présent cahier des charges, ainsi que le(s) plan(s) de vente seront approuvés par l'ACQUEREUR, en annexe au contrat VEFA et feront partie intégrante de ce dernier.

Avec l'accord écrit préalable du PROMOTEUR et sur demande écrite, les ACQUEREURS auront le droit :

- de changer les emplacements des parois intérieures non portantes selon leur goût, mais dans la mesure où cela n'affecte ni la conception portante, ni la stabilité, ni la structure, ni les gaines et cheminées ainsi que l'aspect extérieur du bâtiment, toujours en respectant la réglementation en vigueur ;
- de déroger au cahier des charges, c.à.d. de choisir d'autres matériaux ou appareils à la place ou en supplément de ceux prévus de base dans la présente description (voir point 2.4) ;

Les ACQUEREURS seront convoqués par le PROMOTEUR à faire leurs choix suivant les modalités suivantes :

### ➤ Aménagements

Les ACQUEREURS voulant modifier les emplacements des parois intérieures seront invités à prendre rendez-vous avec le gestionnaire ACQUEREURS du projet. Les modifications seront facturées **300€ HTVA** et **500€ HTVA si recherche statique ou technique est nécessaire**  
La première modification est offerte par le PROMOTEUR.

### ➤ Matériel et fourniture

Si les ACQUEREURS dérogent au cahier des charges concernant le choix des matériaux de finitions engendrant un supplément par rapport à la base, l'entreprise contractée par le PROMOTEUR établira un devis des suppléments vers les ACQUEREURS. Les ACQUEREURS régleront les montants de ces frais supplémentaires, ainsi que des frais de coordination ou d'études ainsi qu'une majoration de 15% en sus du forfait de construction, prévu à l'acte, suivant les modalités précisées par le PROMOTEUR.

Les ACQUEREURS devront manifester leurs choix suivant le planning transmis par le gestionnaire ACQUEREURS. Tous les choix devront être datés et signés en temps et en heure pour ne pas déroger au planning et à l'exécution des travaux et une copie du dossier validé devra être envoyée au gestionnaire acquéreur. A défaut, seront retenus et installés l'aménagement de base, les matériaux standards et leurs emplacements de base ou techniquement reconnus le plus simple par les corps de métiers sans autre mise en demeure et bien entendu en se référant au descriptif de base.

Nonobstant les matériaux et modifications des aménagements, seront également à charge entière de la partie acquéreuse, les frais d'architecte et d'ingénieur conseil pour l'établissement des nouveaux plans, devis métrés et décomptes, tout comme les frais résultants d'éventuelles diminutions de quantités.

Lors de toute modification des fournitures par l'ACQUEREUR, le PROMOTEUR ne pourra en aucun cas être responsable des retards dans la finition et la réception de l'appartement.

Tout travail supplémentaire ou de modification avant remise des clés doit être exécuté par des corps de métiers contractés par le PROMOTEUR, afin de garantir le bon déroulement des travaux.

L'ACQUEREUR s'engage à attendre avant toute installation à faire exécuter par des artisans étrangers au PROMOTEUR, que la réception de l'appartement (remise des clés + paiement total du prix) à la fin des travaux de construction soit faite avec le PROMOTEUR (par exemple : installation de cuisine, placards, pose de voilages ou stores).

Il est rappelé à ce titre que toute installation, rajouts ou travaux de modifications apportés par l'ACQUEREUR et/ou un artisan étranger au PROMOTEUR ne sera pas couvert par la garantie décennale de ce dernier. Par ailleurs, toute partie (privative ou commune) ayant été endommagée à la suite de prédits travaux, n'est également pas couvert par ladite garantie.

Toute modification quelconque apportée à l'initiative de l'ACQUEREUR entraînant ou provoquant des moins-values sur fournitures et travaux, **ne peuvent en aucun cas donner lieu à des ristournes.**

Toutes conventions et promesses verbales sont à considérer comme nulles si elles ne sont pas confirmées par écrit par le PROMOTEUR ou son représentant.

### 2.13. Délai

Le vendeur s'oblige à entreprendre la construction de la maison et à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés dans un délai d'environ 24 mois maximum à partir du début des travaux de construction (hors travaux de démolition, blindage, terrassement), sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. Le délai contractuel définitif sera fixé par l'acte de vente notarié.

Ne peuvent être pris en considération comme jours ouvrables :

- Les samedis et dimanches.
- Les jours fériés et congés légaux.

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

de la faute du vendeur. Il est bien entendu que le délai ci-avant précisé se rapporte exclusivement aux travaux faisant l'objet de la vente conclue entre le promoteur et l'acquéreur.

#### 2.14. FICHE TMA

Pour tous les travaux hors cahier des charges, quand le PROMOTEUR ou le bureau d'ingénieurs estimera que c'est nécessaire, une fiche TMA (travaux modificatifs ACQUEREURS) pourra être soumise à l'ACQUEREURS. Cette fiche permettra de :

- Donner un montant estimatif avec devis et frais de coordination des travaux demandés, le nombre d'heure de coordination pourra être revu en fonction des travaux ;
- Valider le nombre de jours nécessaires à la réalisation des travaux demandés. Le nombre de jours sera ajouté au délai contractuel de livraison du bien.

Lors de toute modification des fournitures par l'ACQUEREURS, le constructeur ne pourra en aucun cas être responsable des retards dans la finition des bâtiments.

#### 2.15. RGPD

Dans un projet impliquant Le traitement ou le stockage de données personnelles, il est essentiel de prendre en compte le RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données) pour garantir la conformité à cette réglementation européenne et protéger la vie privée des personnes concernées, le promoteur ainsi que les gestionnaires acquéreur et chantier s'engage à respecter la loi en vigueur du 25 mai 2018

*(Le règlement général de protection des données (RGPD) est un texte réglementaire européen qui encadre le traitement des données de manière égalitaire sur tout le territoire de l'Union européenne (UE))*

#### 2.15. TRANCHES DE PAIEMENT

Descriptif	Pourcentage	Pourcentage cumulé
A l'achèvement des fondations	10 %	10 %
A l'achèvement dalle haute sur sous-sol	10 %	20 %
A l'achèvement dalle haute RDC	10 %	30 %
A l'achèvement dalle haute 1er	10 %	40 %
A l'achèvement dalle haute 2ème	10 %	50 %
Lors des travaux de toiture	10 %	60 %
Lors des travaux de menuiseries extérieures	10 %	70 %
Lors des travaux techniques sanitaire/chauffage électricité	10 %	80 %
Lors des travaux de chape/carrelages	10 %	90 %

Lors des travaux de peinture	5 %	95 %
48 heures avant la remise des clés + tous les suppléments encore non payés	5 %	100 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	

Les factures sont payables sous 10 jours. En cas de retard et/ou défaut dans les paiements, le PROMOTEUR se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans les parties privatives de l'ACQUEREUR concerné et de mettre à sa charge les frais supplémentaires (par ex. garantie bancaire, intérêts, suppléments pour reprise des travaux, etc) sans autre préavis. Lesdits frais supplémentaires peuvent également comprendre des frais d'huissier de justice, des frais administratifs ou des frais d'avocat que le PROMOTEUR serait contraint d'avancer pour le recouvrement de ses créances envers le(s) ACQUEREUR(S) défaillant(s)

## 3. CARACTERISTIQUES GENERALES

### 3.1. INFRASTRUCTURE

#### 3.1.1. Fouilles

Déblaiement des terres arables sur la surface du bâtiment. Terrassement en pleine masse dans le terrain jusqu'au niveau inférieur défini par le plan et évacuation des terres excédentaires. Terrassement mécanique ou à la main pour fondations et canalisations inclus évacuation si nécessaire.

#### 3.1.2. Fondations

Reconnaissance de la résistance du sol. Fondations sur semelles en béton armé et/ou radier suivant calculs statiques et indications de l'ingénieur-conseil.

Prise de terre : un feuillard métallique galvanisé déroulé sur le fond de fouille avant le coulage des semelles périphériques.

### 3.2. MURS ET OSSATURE

#### 3.2.1. Murs du sous-sol

##### 3.2.1.1. Murs périphériques

- Blocs en béton, piliers en béton armé ; éventuellement pré murs en béton armé, ou en béton armé coulé en place, selon choix du constructeur.
- Les surfaces murales intérieures seront brutes rejointoyées ; éventuellement en béton brut de décoffrage.
- Les surfaces murales extérieures en contact avec les terres seront revêtues d'une étanchéité adaptée.

##### 3.2.1.2. Murs de refends

Maçonneries en briques ou en blocs de béton, respectivement voiles en béton armé ; piliers et poutres suivant les indications de l'ingénieur statique.

#### 3.2.2. Mur de façades avec crépi

- Partie courante en blocs de béton ou voiles en béton armé, à déterminer par l'ingénieur-conseil.
- Façade thermique, épaisseur de l'isolant déterminée par le calcul de la performance énergétique établi par l'ingénieur CPE.

- Enduit de façade : type chromolithe ou similaire, aspects et teintes au choix du PROMOTEUR.
- Enduits intérieurs : en plâtre. Les raccords des murs aux plafonds seront à l'équerre. Les coins saillants seront protégés par des baguettes métalliques galvanisées. Des baguettes d'abouts seront mises en œuvre contre la menuiserie extérieure.

### **3.2.3. Murs mitoyens**

En blocs de béton ou voile béton avec désolidarisation acoustique entre les murs mitoyens et suivant étude statique.

### **3.2.4. Murs porteurs à l'intérieur des locaux**

- Maçonneries en briques et blocs de béton avec piliers et poutres en béton armé selon besoins.
- Enduits intérieurs en plâtre resp. au mortier de ciment pour salles de bains. Protection des coins vifs par des baguettes métalliques galvanisées.

## **3.3. PLANCHERS**

### **3.3.1. Planchers sur étage courant**

- Dalle en béton armé, épaisseur suivant indications de l'ingénieur-conseil.
- Recouvrement plâtre dans pièces de vie.
- Béton brut dans les sous-sols, respectivement locaux techniques.
- Toiture plate, Toit/Terrasse plate en béton armé.

### **3.3.2. Planchers sous terrasse**

Idem 3.3.1.

### **3.3.3. Planchers pour locaux non chauffés**

Idem 3.3.1.

## **3.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION (à l'intérieur de l'immeuble)**

### **3.4.1. Entrée pièces principales**

Cloisons en briques de béton ou blocs de béton ép. 11,5 cm ou suivant étude statique. Enduit plâtre.

### **3.4.2. Entrée pièces principales et pièces de service**

Idem 3.4.1.

## **3.5. ESCALIERS**

### **3.5.1. Escalier principal**

Paillasse d'escaliers et marches en béton armé.

### **3.5.2. Escaliers de secours**

NEANT

## 3.6. CONDUITS DE FUMEE ET VENTILATION

### 3.6.1. Conduits de ventilation de l'immeuble



Les conduits d'alimentation et d'extraction principaux en tôle galvanisée isolée et ou en matériaux composites qui sont à définir par le constructeur et les bureaux techniques.

La ventilation des logements sera assurée par une ventilation mécanique contrôlée à double flux individuelle, modèle de dernière génération de marque Zehnder, Paul Novus ou équivalent et conforme au certificat de performance énergétique. Pulsions dans les pièces de vie et extraction dans les salles d'eaux et cuisine.

Par ce système, la hotte de cuisine n'aura pas d'évacuation extérieure et devra être du type recirculation **avec filtre à charbon actif**.

L'implantation des bouches de ventilation est définie par l'ingénieur du projet afin de permettre une circulation et performance thermique optimale.

*Image indicative VMC double flux Zehnder*

### 3.6.2. Conduits d'air frais

Type privatif à définir par le constructeur.

### 3.6.3. Conduits de fumée de chaufferie

NEANT

### 3.6.4. Ventilation haute de chaufferie

Suivant prescriptions du constructeur

## 3.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

### 3.7.1. Chutes d'eaux pluviales

Tuyaux de descente en zinc ou PE-HD ou PP de diamètre approprié ; dauphins en fonte (zone de circulations de véhicules et/ou de passage piétons) le cas échéant.

### 3.7.2. Chutes d'eaux usées

Tuyaux en PE-HD ou PP dans gaines techniques.

### 3.7.3. Canalisations en sous-sol

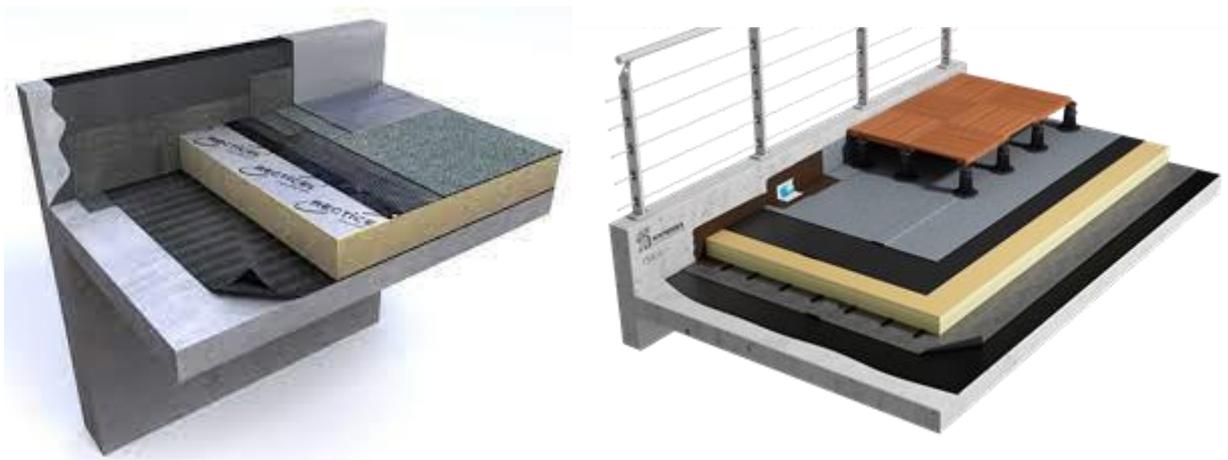
Réseau de canalisations enterrées en PP ou PE-HD ou KG2000, de sections appropriées pour l'évacuation des eaux usées et pluviales.

En système séparatif. Avec béton de pose et d'enrobage. Caniveau et siphon de sol le cas échéant.

### 3.7.4. Branchements aux égouts

Selon prescriptions de la Commune respective.

### 3.8. TOITURES



*Image indicative d'une toiture plate et d'une toiture terrasse*

#### 3.8.1. Etanchéité et accessoires

Toiture plate/Terrasse en béton avec son complexe d'isolation et d'étanchéité.

L'étanchéité des toitures et toits/terrasses est assurée par membrane soudée à base de bitume, avec relevés et profils de raccords nécessaires.

#### 3.8.2. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Revêtements des souches de ventilations et sorties techniques en zinc ou matériaux adaptés suivant règles de l'art.

### 3.9. PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément au règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation, le bâtiment en question bénéficiera d'une conception de construction à performance énergétique respectant les critères de la **Classe A/A/A ou A/B/A**. Le concept de performance énergétique du bâtiment sera établi par le bureau en charge du projet.

Afin d'obtenir la certification, le bâtiment disposera, outre d'une conception réduisant la surface d'échanges thermiques au minimum, des équipements suivants :

- **Isolation de l'enveloppe**, en façades, toitures et sous-dalle.
- Châssis thermiques et triple-vitrage approprié.
- Porte intérieure thermique approprié.
- **Ventilation double flux** avec rendement **supérieur à 85%**.
- Etanchéité à l'air renforcée et certifiée par **BlowerDoor Test**
- Production de chaleur et d'eau chaude sanitaire via **Pompe à chaleur dernière génération**
- **Panneaux solaires photovoltaïques**

## 4. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

### 4.1. SOLS ET PLINTHES

#### 4.1.1. Sols et plinthes des pièces de vie (logements hors sols)

Carrelage rectifié suivant collection du PROMOTEUR jusqu'à concurrence de **60,00 €/m<sup>2</sup>** HTVA pour fourniture.

Pose droite au format 30/30 **jusqu'au 60/60cm** rectifié ou non rectifié. Réalisation sur chape de finition et pré-chape isolante.

Plinthes assorties fournies à concurrence de **14,00 € / ml** HTVA.

La pose non standard (pose décalée, carrelage imitation parquet, calepinage spécifique...) ou pour des plus grands formats ou des formats spéciaux (120/120, 15/90, mosaïques, ...) fera l'objet d'un supplément calculé au m<sup>2</sup> de pose par l'entreprise.

#### 4.1.2. Sols et plinthes des caves privatives

Au choix du promoteur et ou de l'architecte, revêtement de sol fini en béton lissé à l'hélicoptère, sans plinthe.

#### 4.1.3. Tablettes intérieures de fenêtres

Tablette en pierre naturelle type pierre bleue ou granit noir suivant choix du PROMOTEUR.

#### 4.1.4. Sols des toits/terrasses et terrasses

Revêtement des terrasses en dalles bétons / céramiques 60/60cm posées sur plots réglables, au choix du PROMOTEUR.

### 4.2. REVETEMENTS MURAUX

#### 4.2.1. Revêtements muraux des pièces de service

Salles de bain/Salles de douche :

Carrelage rectifié à hauteur de plafond sur tout le pourtour suivant collection du PROMOTEUR jusqu'à **50,00 €/m<sup>2</sup>** HTVA pour fourniture.

Pose droite de format 30/30, 30/60, 20/20, 60/60 collée sur enduit ciment.

La pose non standard (pose décalée, mosaïques, ...) ou pour des formats spécifiques (80/80, 15/90, ...) fera l'objet d'un supplément calculé au m<sup>2</sup> de pose.

WC séparés :

Carrelage rectifié à hauteur de plafond sur tout le pourtour suivant collection du PROMOTEUR jusqu'à **50,00 €/m<sup>2</sup>** HTVA pour fourniture.

Pose droite de format 30/30, 30/60, 20/20, 60/60 collée sur enduit ciment ou plâtre.

Sur demande de l'acquéreurs il est possible de plâtrer les murs au lieu du cimentage prévus dans les salles de bains sans supplément ni moins-values pour autant que ce choix soit communiqué au moment de la validation des plans de cloisonnement. Passé ce délai, les murs ne recevant pas de carrelage feront l'objet d'un supplément de prix pour la réalisation d'un enduit fin en plâtre.

### 4.3. PLAFONDS

#### 4.3.1. Plafonds des pièces intérieures

Plâtre en sous-face de dalles en béton. Plaques de plâtre cartonnées sur ossature adaptée le cas échéant.

## 4.4. MENUISERIES EXTERIEURES

### 4.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales

Châssis de fenêtres et portes-fenêtres en PVC de marque Schüco, Sapa ou équivalent, teinte intérieure et extérieure au choix de l'architecte et du PROMOTEUR.

Les châssis seront équipés de triple vitrage et auront des performances thermiques élevées tel que défini et préconisé par le certificat de performance énergétique.

Ouverture des châssis : oscillants battants resp. Battants ou coulissants suivant les indications reprises sur les plans de vente et définis par le PROMOTEUR.

## 4.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

### 4.5.1. Pièces principales



Les fenêtres et porte-fenêtre des pièces d'habitation hors sol seront munies de stores à lamelles en aluminium (brise soleil) ou volets électriques teinte au choix de l'Architecte et du PROMOTEUR.

Pas de stores sur les fenêtres très spécifiques tel que les angles vitrés, les fenêtres de trop petit format ou dans les parties communes.

*Image indicative store à lamelles en aluminium*

## 4.6. MENUISERIES INTERIEURES

### 4.6.1. Huisseries et bâtis

Chambranles et ébrasements en bois contreplaqué, avec joints.

### 4.6.2. Portes intérieures

Pour la base, bloc porte de marque Jeld-Wen optima 30 ou équivalent avec âme aggloméré tubulaire type TB-RS, à batée, bois massif périphérique de renfort. Serrure à clef « L » standard, quincaillerie en acier brossé imitation inox et finition blanc standard.

Les finitions peuvent être adaptées moyennant suppléments et suivant la gamme du sous-traitant du PROMOTEUR.

### 4.6.3. Portes thermiques

Porte étanche à l'air avec performances thermiques tel que défini et préconisé par le certificat de performance énergétique avec cylindre.

### 4.6.4. Portes Palières

T-30 selon DIN 4102 avec certification coupe fumée, coupe-feu. Pour la base, bloc porte de marque Jeld-Wen ou équivalent, porte bois avec cadre massif et âme interne coupe-feu en aggloméré plein. Quincaillerie, béquille et bouton de sécurité en inox. Serrure à 3 points de sécurité. Epaisseur 48mm. Affaiblissement acoustique de 32 dB.

Finition blanche des deux côtés. La finition intérieure peut être éventuellement adaptée moyennant suppléments.

### 4.6.5. Portes de placards

Les placards encastrés ou non restent à charge des ACQUEREURS.

#### 4.6.5. Portes pour pièce VMC

Pour la base, bloc porte de marque Jeld-Wen optima 30 ou équivalent avec âme aggloméré tubulaire type TB-RS, à batée, bois massif périphérique de renfort. Serrure à clef « L » standard, quincaillerie en inox et finition blanc standard.

#### 4.6.6. Portes des locaux techniques

Portes métalliques ou bois au besoin coupe-feu EI-30, EI-60 ou EI-90 suivant normes et/ou prescriptions de sécurité-type en vigueur et applicables à l'ouvrage.

### 4.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

#### 4.7.1. Garde-corps et barres d'appui

##### Serrurerie extérieure Garde-corps :

Garde-corps balcons et terrasses suivant plan architecte.

Garde-corps devant fenêtre en verre sécurit adapté aux normes et au choix du PROMOTEUR

##### Serrurerie intérieure dans les cages d'escaliers :

##### Escaliers privatifs Duplex:

Main courante dans les escaliers en acier thermolaqué ou en inox au choix du PROMOTEUR. Il sera possible de déroger au choix du PROMOTEUR (en fonction du planning et pour autant que ce choix n'ai pas d'impacte sur le planning) moyennant supplément (suivant gamme proposé).

##### Cage d'escalier partie commune :

Main courante dans les escaliers en acier thermolaqué ou en inox au choix du PROMOTEUR

### 4.8. PEINTURES, PAPIERS, TEINTURES

#### 4.8.1. Peintures extérieures

##### 4.8.1.1. Sur serrurerie.

Teinte suivant choix architecte.

##### 4.8.1.2. Sur sous-face et rives des balcons/terrasses.

Rives en zinc ou en aluminium thermolaqué au choix du PROMOTEUR.

#### 4.8.2. Peintures intérieures

##### 4.8.2.1. Sur menuiseries

Bois laqué, teinte et finition blanche standard.

La couleur et/ou finition peut être adaptée moyennant supplément.

##### 4.8.2.2. Sur murs :

Pièces de vies :

NEANT

##### 4.8.2.3. Sur plafonds :

Pièces de vies :

NEANT

##### 4.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, éléments de chauffage

NEANT

## 4.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

### 4.9.1. Equipements ménagers

Cuisine : NEANT, à fournir par l'ACQUEREUR.

**Le plan technique cuisine est à fournir sur demande du gestionnaire ACQUEREURS pour intégration dans la construction.**

L'alimentation en eau chaude et froide ainsi que le raccord pour le tuyau de décharge seront toutefois réalisés en attente afin de recevoir la cuisine qui sera posée au frais de l'ACQUEREUR et après réception des clés.

### 4.9.2. 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 murs et chapes. Les chutes d'eau seront ventilées hors toiture. Installation suivant l'étude technique de l'entreprise qui sera chargée de la réaliser.

#### 4.9.2.1. Distribution d'eau froide

Tuyauterie en polyéthylène pour la distribution individuelle de l'immeuble.

#### 4.9.2.2. Distribution d'eau chaude individuelle et compartimentage

Idem 4.9.2.1.

Seront desservis par eau chaude : évier de cuisine, lavabos, baignoires et douches à partir d'un ballon d'eau chauffée depuis la chaufferie.

#### 4.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude

La chaufferie du bâtiment est assurée par une pompe à chaleur permettant d'assurer de façon durable le chauffage du bâtiment et le chauffage de l'eau sanitaire.

Une boucle de recirculation de l'eau chaude est prévue.

#### 4.9.2.4. Evacuations

Tuyaux de décharge en PE-HD dans les gaines techniques et raccordement d'écoulement des appareils sanitaires.

#### 4.9.2.5. Distribution du gaz

NEANT

#### 4.9.2.6. Branchements en attente

Les branchements égout, eau froide et chaude pour évier, égout et eau froide pour lave-vaisselle seront prévus pour les cuisines selon plans fournis par les ACQUEREURS.

Les plans des cuisines sont à fournir avant le démarrage des travaux de cloisons intérieures. A défaut, ce sont les emplacements techniquement reconnus les plus simples, que les corps de métiers utiliseront sans autre mise en demeure et bien entendu en se référant au présent descriptif.

#### 4.9.2.7. Appareils sanitaires et robinetterie.

Seul le matériel sanitaire présent sur les plans de vente est prévu comme équipement de base (WC, douche ou baignoire, lavabo, lave-mains). L'agencement pourra être revu avec le sanitaire/chauffagiste dans les délais communiqués par le gestionnaire ACQUEREURS. 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 par suite d'indisponibilités mais la qualité restera équivalente avec le matériel proposé.

### Douche :

Receveur de douche	Duravit dim. 90x90x2,5, acrylique blanc
Ecran de douche	Paroi vitrée 90x200 verre securit et barre transversale chromée
Robinetterie	Duravit chrome
Garniture de douche	Duravit set 0,65m



### Baignoire :

Baignoire	Duravit D-code bad1700/ 750 acryl blanc
Robinetterie	Duravit chrome et combi set avec douchette



*Images non contractuelles*

**Meuble lavabo :**

Meuble lavabo  
Miroir  
Robinetterie  
Porte serviette

Duravit L-Cube 1 tiroir  
EQIO SIGP065 600x650 à LED intégrée  
Duravit chrome  
Keuco Moll

**Lave-Main :**

Lave-main  
Miroir  
Robinetterie  
Porte serviette

Lave-mains avec sous-meuble Newform 40x22cm  
Standard 600x400 sans éclairage  
Hansgrohe eau froide chrome  
Keuco Moll Anneau chromé



**WC :**

Système de suspension  
Cuvette suspendue  
Plaque de commande  
Abattant  
Porte-papier

Geberit Systemfix  
Duravit by D-NEO 370 x 580 mm  
Geberit Sigma01 à 2 touches, blanc  
Soft-Closing, blanc  
Keuco Moll en métal chromé



Les ACQUEREURS seront invités par le gestionnaire ACQUEREURS ou le sous-traitant afin d'effectuer leur choix auprès du fournisseur défini par le PROMOTEUR. Dans le cas où ils envisageraient de choisir d'autres modèles, un décompte de suppléments sera établi.

### 4.9.3. Equipements électriques

#### 4.9.3.1. Type d'installation

Les installations électriques répondront aux exigences de la compagnie distributrice qui en fera la réception. Une boîte à coupe-circuit privative (sous-distribution) sera installée dans les appartements. L'emplacement des tableaux électriques dans les appartements reste au choix de l'architecte et du PROMOTEUR suivants les besoins et limites techniques.

Les taxes et frais de raccordement privatif au réseau électrique sont à charge des l'ACQUEREURS même si ces travaux sont exécutés par l'électricien mandaté par le PROMOTEUR et que ce dernier doit en faire l'avance.

#### 4.9.3.2. Puissance à desservir

Courant triphasé 230/400 V, installation encastrée sauf au sous-sol des garages. Mise à terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre.

Puissance pour mise à disposition de 40A par unité privative. Tableau(x) à compteurs suivant normes en vigueur et prescriptions de la compagnie distributrice. Un emplacement compteur individuel par lot.

Le raccordement au réseau d'électricité est renforcé afin de permettre la mise en place de bornes de chargement pour véhicule électrique. Le promoteur et le bureau d'ingénieur ne prend aucun engagement sur la puissance du réseau public.

#### 4.9.3.3. Equipements des appartements

Prises de courant et interrupteurs de type "Jung" ou "MERTEN" M pure de teinte blanche ou similaire et équivalent.



##### Hall d'entrée :

- 5 interrupteurs va et vient pour commande de 2 points lumineux
- 2 prises de courant 230V
- 1 bouton poussoir relié à une sonnette devant la porte palière, respectivement aux SAS d'entrée principale avec parlophone ou vidéophone et ouvre porte automatique
- 1 prise RJ45 pour emplacement POST
- 1 tableau de sous distribution de fusibles automatiques pour les circuits de l'appartement (emplacement définitif du tableau suivant étude technique)

##### Couloir de nuit :

- 2 points lumineux, allumage en série pour plafonniers ou appliques
- 2 prises de courant

##### Living / séjour (SàM et Salon) :

- 2 points lumineux, allumage en série pour plafonniers ou appliques
- 6 prises de courant
- 1 prise multimédia (tube d'attente avec câble)
- 1 prise RJ45 double (POST)
- 1 gaine avec câblage pour commande VMC
- 1 gaine avec câblage pour thermostat d'ambiance du chauffage

**Balcon/ terrasse**

- 1 prise de courant étanche ip65
- 1 luminaire applique étanche au choix du PROMOTEUR et de l'architecte commandé par un interrupteur simple avec voyant lumineux placé dans le séjour (l'emplacement du luminaire est choisie par le promoteur ou suivant concept architecturale)

**Cuisine :**

- 2 points lumineux, allumage en série pour plafonniers ou appliques
- 1 interrupteur va et vient pour commande de 1 point lumineux
- 6 prises de courant 230V
- 1 attente triphasée pour plaque de cuisson
- 1 prise de courant lave-vaisselle 16 A
- 1 prise pour le réfrigérateur 16A
- 1 prise de courant pour la hotte aspirante 16 A

**Salles de Bain / douche :**

- 2 points lumineux (applique pour miroir et plafond)
- 1 interrupteur double allumage pour commande des 2 points lumineux
- 2 prises de courant

**Chambre(s) :**

- 1 point lumineux au plafond
- 2 interrupteurs va et vient pour commande du point lumineux
- 3 prises de courant
- 1 prise TV
- 1 prise RJ45 double (POST)

**Cage d'escalier :**

- 2 points lumineux en appliques par escalier entre 2 étages pilotés depuis le niveau bas et haut par 1 point de commande

**W.C. :**

- 1 allumage simple pour 1 point lumineux

**Cave privative :**

- 1 interrupteur simple en apparent pour 1 point lumineux
- 1 réglette TL LED (plafonnier)
- 1 prise de courant en apparent

**4.9.3.3. Equipements spécifique des parties communes**

- Points lumineux et prises de courant suivant étude technique.
- Eclairage selon le choix du PROMOTEUR ou de l'architecte
- Eclairage de secours selon la nécessité et les prescriptions des autorités

**4.9.3.4. Débarras privatif sous-sol**

- 1 point lumineux au plafond
- 1 allumage simple pour 1 point lumineux
- 2 prises de courant 230V pour machine à laver et sèche-linge.

**4.9.3.5. Détection incendie**

Les détecteurs incendie seront installés conformément à **la loi du 6 décembre 2019** relative à l'installation obligatoire de détecteurs autonomes de fumée pour les immeubles comprenant au moins un logement.

#### 4.9.3.6. Sonnerie de porte palière



Système vidéo-parlophone de marque biticino ou équivalent, avec sonnette palière et raccordement au portier à rue et permettant l'ouverture de la gâche électrique de la porte d'entrée.

#### 4.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations

Tous les tuyaux d'alimentation de chauffage seront en polyéthylène sous gaine encastrés dans murs resp. noyés dans chapes. Isolation anticorrosion pour tuyaux en acier. (cf. point 4.9.2.3 productions eau chaude). Les gaines de ventilation seront noyées dans les dalles en béton.

##### 4.9.4.1. Températures garanties

Le calcul de l'installation est basé sur une température extérieure de - 12°C pour garantir des températures intérieures de :

- + 20° C dans le living/salle à manger
- + 20° C dans le hall
- + 20° C dans les chambres à coucher
- + 20° C dans la toilette séparée
- + 24° C dans la salle de bain
- + 20° C dans la cuisine

##### 4.9.4.2. Appareils d'émission de chaleur

Système de plancher chauffant encastré dans la chape sur complexe d'isolation avec un thermostat d'ambiance par pièce (excl WC séparé, hall de nuit, hall d'entrée et débarras).



*Image indicative d'un chauffage sol*

L'emplacement des collecteurs reste au choix de l'architecte et du PROMOTEUR suivants les besoins et limites techniques.

Un radiateur de type porte-serviette électrique est prévu par SDB : du type Zehnder Zeno ZNE-170-060/DD 60 x 180 cm ou similaire et équivalent. Couleur blanc standard.



#### 4.9.4.3. Ventilation



- Ventilation mécanique contrôlée du logement de type individuelle à rendement supérieur à 85% suivant étude technique dans le cadre de la performance énergétique du bâtiment.
- Extraction dans les pièces humides (cuisine, bains et WC).
- Hotte de cuisine à charge de l'ACQUEREUR. Celle-ci devra impérativement être de type à charbon actif afin de respecter le certificat de performance énergétique du bâtiment (étanchéité à l'air du bâtiment)

Les appareils de ventilation contrôlée seront positionnés suivant étude technique de l'ingénieur et au choix du PROMOTEUR. La position des bouches de ventilations indiquées sur les plans n'est pas contractuels.

#### 4.9.5. Equipements de télécommunications

##### 4.9.5.1. Radio -TV (Eltrona)

Tube vide d'antenne en attente de raccordement. .

##### 4.9.5.2. Téléphone

Tube pré-câblé en attente de raccordement.

##### 4.9.5.3. Commande d'ouverture vidéo-parlophone

Reliée à la porte d'entrée principale de l'immeuble, combinée avec vidéo-parlophone dans les halls privés y compris sonnette palière (l'emplacement sera défini avec l'électricien).

## 5 ANNEXES PRIVATIVES

### 5.1. CAVES PRIVATIVES

#### 5.1.1. Murs ou cloisons

Maçonnerie rejointoyée, béton brut de décoffrage ou isolant. Peintures à charge des acquéreurs à réaliser après réception.

#### 5.1.2. Plafonds

Surface brute béton de décoffrage. Peintures à charges des acquéreurs.

#### 5.1.3. Sols

Voir 4.1.2 .

#### 5.1.4. Equipement électrique

Voir 4.9.3.3.

### 5.2. DEBARRAS

#### 5.2.1. Murs ou cloisons

Maçonnerie rejointoyée, béton brut de décoffrage ou isolant. Peintures à charge des acquéreurs à réaliser après réception.

#### 5.2.2. Plafonds

Surface brute béton de décoffrage

### 5.2.3. Sols

Voir 4.1.2 .

### 5.2.4. Equipement électrique

Voir 4.9.3.3.

## 5.3. GARAGE PRIVATIF INTERIEUR

### 5.3.1 Murs ou cloisons

Maçonnerie rejointoyée, béton brut de décoffrage ou isolant. Peintures à charge des acquéreurs à réaliser après réception.

### 5.3.2. Plafonds

- Isolant en sous face type *Fibraroc* ou similaire. Epaisseur de l'isolant déterminée par le calcul de la performance énergétique du bâtiment établi par l'ingénieur CPE.



### 5.3.3. Sols

Chape ou dalle lissée au quartz ou carrelage au choix du PROMOTEUR

### 5.3.4. Equipement électrique

Voir 4.9.3.3. Equipement électrique : Par garage, deux luminaires étanche LED avec interrupteur au choix du PROMOTEUR, quatre prises de courant classique apparentes et une prise technique pour porte de garage.

Pose d'une attente (gaine vide) pour une borne de recharge pour voiture électrique ou hybride.

## 5.4. Rampe de garage

### 5.4.1. Sols-revêtements

Rampe de garage

Revêtement de sol du type béton, asphalte ou pavés/pavés drainants au choix du PROMOTEUR suivant concept des aménagements extérieurs de l'Architecte.

Dimension emplacement de parking minimale de 2,50x5,00 m.

## 5.5. JARDINS PRIVATIFS

Le Jardin privatif des appartements dont la terrasse est au RDC est attenant à leur terrasse.

### 5.5.1 Sols des terrasses

Voir 4.1.5, revêtement des terrasses en dalles bétons / céramiques 60/60cm posées sur plots réglables, au choix du PROMOTEUR.

La ceinture de terrasse est en bordure béton. Teintes et types de bordure selon concept architectural ou au choix du PROMOTEUR.

### 5.5.2 Séparation des terrasses privatives

Séparation des terrasses par un mur en bloc revêtu d'un crépi de couleur égale à la façade avec un capot de finition ou couvre mur en tête.

### **5.5.3 Séparation des jardins privatifs**

NEANT

### **5.5.4 Plantation jardins**

Nivellement du terrain suivant plan de vente de l'Architecte. Remise en place de la terre arable, tassement naturel. Les terres remises en place sont les terres de surfaces occupant le terrain avant la construction.

Gazon, haies et toute autre plantation à charge de l'ACQUEREUR, après réception.

## **6 PARTIES COMMUNES INTERIEURES**

### **6.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE, CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALL D'ETAGES**

#### **6.1.1. Sols**

Carrelages 60/60cm pose droite suivant choix du PROMOTEUR tapis encastré dans le revêtement choisi avec cadre dans le hall d'entrée avec les plinthes assorties.

#### **6.1.2. Parois/Murs**

Papier intissé avec peinture latex satiné, ou peinture latex sur enduit suivant le concept de L'ARCHITECTE.

#### **6.1.3. Plafonds**

Deux couches de latex, qualité extérieure. Teinte claire au choix du PROMOTEUR

#### **6.1.4. Eléments de décoration**

NEANT.

#### **6.1.5. Portes d'accès et système de fermeture**

L'Immeuble sera équipé d'un système de fermeture centralisé permettant l'ouverture de la porte d'entrée de l'appartement, de toutes les portes d'accès de l'immeuble ainsi que les locaux annexes (p.ex. cave) avec la même clé.

Porte d'entrée avec serrure de sécurité 3 points avec 2 clés par appartement et ouverture automatique à commander à partir des unités d'habitation (Gâche électrique). Vidéo-parlophone relié aux appartements, indicateurs lumineux et sonneries.

#### **6.1.6. Boîte aux lettres**

Voir 8.5.1 parties communes extérieures

#### **6.1.7. Chauffage**

NEANT

#### **6.1.8. Equipement électrique**

Eclairage par plafonniers ou appliques en nombre suffisant, modèle au choix du PROMOTEUR, commandé par détecteur de présence

## 6.2. CAGE D'ESCALIER

### 6.2.1. Sols des paliers

Idem 6.1.1.

### 6.2.2. Murs

Idem 6.1.2.

### 6.2.3. Plafonds

Idem 6.1.3.

### 6.2.4. Escaliers

Marches et contremarches en carrelages suivant choix du PROMOTEUR. Limon gradiné et plinthes assorties. Garde-corps respectivement, main-courante en inox ou acier laqué au choix du PROMOTEUR.

### 6.2.5. Eclairage

Idem 6.1.8.

## 6.3. LOCAUX COMMUNS SOUS-SOL

### 6.3.1. Local raccordement / local électrique

- Murs et cloisons en briques ou blocs de béton rejointoyé et/ou béton brut de décoffrage,
- Revêtement de sol fini en béton lissé à l'hélicoptère, sans plinthe au choix du PROMOTEUR et ou de l'architecte,
- Plafond en béton brut de décoffrage.
- Porte métallique coupe-feu (local électricité). Porte métallique coupe-feu (chaufferie)
- Equipement électrique comprenant un luminaire led étanche avec interrupteur et une prise de courant. Installation en apparent.

### 6.3.2. Local Vélo/Poussettes

NEANT

### 6.3.3. Aire de circulation sous-sol

- Murs et cloisons en briques ou blocs de béton rejointoyé et/ou béton brut de décoffrage, peint ou plâtré au choix du PROMOTEUR.
- Revêtement de sol fini en béton lissé à l'hélicoptère, sans plinthe au choix du PROMOTEUR et ou de l'architecte,
- Plafond en béton brut de décoffrage ou peint au choix du PROMOTEUR.
- Porte coupe-feu métallique.
- Eclairage par réglettes Luminaire étanche LED en nombre suffisant, commandé par détecteur de présence. Installation en apparent.

### 6.3.4. Chaufferie commune

- Murs et cloisons en briques ou blocs de béton rejointoyé et/ou béton brut de décoffrage,
- Revêtement de sol fini en béton lissé à l'hélicoptère, sans plinthe au choix du PROMOTEUR et ou de l'architecte,
- Plafond en béton brut de décoffrage.
- Porte coupe-feu métallique.
- Eclairage par luminaire étanche LED en nombre suffisant, commandé par détecteur de présence. Installation en apparent.

## 7 EQUIPEMENTS GENERAUX

### 7.1. ASCENSEUR

- Un ascenseur électrique de charge adaptée à 4 personnes pour une charge maximale de 320 kg
- L'ascenseur permet d'accéder aux niveaux -1, 0, +1 pour les appartements APT-A et APT-B. Avec une vitesse maximale de 1m/s ou 60 m/min.
- L'ascenseur permet d'accéder aux niveaux -1, 0, +2 pour les appartements APT-C et APT-D. Avec une vitesse maximale de 1m/s ou 60 m/min.
- Un cylindre à clé sera installé dans l'ascenseur afin que chaque locataire puisse avoir accès à son appartement depuis l'ascenseur.
- Marque de type KONE, Schindler ou équivalent au choix du PROMOTEUR
- Portes automatiques de passage libre de 70 cm
- Réception et mise en service par un organisme agréé
- Kit d'appel d'urgence GSM
- Les dimensions de l'ascenseur ne permettent pas l'accès aux personnes à mobilité réduite.



*Image indicative d'un ascenseur*

### 7.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

#### 7.2.1. Equipement thermique de chauffage

##### 7.2.1.1. Production de chaleur

La production de chaleur sera assurée par une Pompe à chaleur de marque Buderus ou Viessman ou équivalent suivant prescription du bureau d'étude technique et/ou du certificat de performance énergétique du bâtiment.

##### 7.2.1.2. Régulation automatique

La régulation primaire de l'eau chaude s'effectue par un ensemble de régulateurs électroniques programmés (sonde extérieure) avec possibilité de ralenti nocturne et avec priorité de température pour le préparateur d'eau chaude sanitaire.

#### 7.2.1.3. Colonnes montantes

Vannes de coupures par départ d'appartement.

#### 7.2.1.4. Comptage générale

Par compteur individuel dans les appartements, à charge de L'ACQUEREUR. L'emplacement du compteur est prévu dans l'appartement et défini par le constructeur.

### 7.2.2. Service d'eau chaude

#### 7.2.2.1. Production d'eau chaude sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire sera assurée par une pompe à chaleur de la marque Buderus ou Viessman ou équivalent suivant prescription du bureau d'étude technique. La pompe à chaleur sera alimentée par des panneaux solaires photovoltaïques et le réseau d'électricité.



*Image indicative de panneaux photovoltaïques sur une toiture plate et d'une pompe à chaleur*

#### 7.2.2.2. Pompes

Pompe de circulation de puissance appropriée.

#### 7.2.2.3. Comptage général

Par compteur individuel suivant choix de l'ensemble des ACQUEREURS (gérance), à leurs frais. L'emplacement du compteur est prévu dans l'appartement et sera défini par le constructeur.

Les compteurs pourront être mis en place par la société Brunata-Metrona ou autre et à charge des ACQUEREURS ou de la copropriété

## 7.3. TELECOMMUNICATIONS

### 7.3.1. Téléphone

Câblage réalisé jusqu'aux appartements en attente de raccordement par la POST.

### 7.3.2. Antenne TV et radio (Eltrona)

Possibilité de raccordement à une antenne collective. Des tubes vides sont amenés jusqu'aux appartements depuis les locaux raccordement Les raccordements et abonnements sont à charge des ACQUEREURS.

## 7.4. STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

NEANT

## 7.5. ALIMENTATION EN EAU

### 7.5.1. Comptages généraux

- Le comptage général de l'eau consommée se fera par un compteur volumétrique.
- Le comptage individuel de l'eau est à la charge des ACQUEREURS. L'emplacement du compteur est prévu dans l'appartement et sera défini par le constructeur.

### 7.5.2. Colonnes montantes

Tuyauteries en acier galvanisé ou en polyéthylène.

## 7.6. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

### 7.6.1. Comptages des services généraux

Compteur séparé pour les parties communes.

### 7.6.2. Colonnes montantes

Dans gaines techniques appropriées jusqu'au tableau de chaque appartement.

### 7.6.3. Branchements et comptages particuliers

- Le branchement des parties privatives se fait suivant indications de la Commune et du distributeur, le comptage sera assuré par des compteurs individuels installés dans le local technique au sous-sol.
- Les tableaux de distribution individuels avec disjoncteurs automatiques seront installés suivant les agencements réalisés avec le PROMOTEUR.

## 8 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

### 8.1. VOIRIE ET PARKING

#### 8.1.1. Trottoirs

NEANT

#### 8.1.2. Rampe parking

Les accès à la rampe en zone avant seront exécutés en dallage, asphalte ou pavés décoratifs en béton, au choix selon concept des aménagements extérieur ARCHITECTE et / ou au choix du PROMOTEUR.

### 8.2. CIRCULATION DES PIETONS

#### 8.2.1. Chemin d'accès aux entrées, rampes, cours

Les accès piétonniers en zone avant seront exécutés en dallage, asphalte ou pavés décoratifs en béton, au choix selon concept des aménagements extérieur ARCHITECTE et / ou au choix du PROMOTEUR.

### 8.3. ESPACES VERTS

Nivellement du terrain suivant plan de vente de l'Architecte. Remise en place de la terre arable, tassement naturel. Les terres remises en place sont les terres de surfaces occupant le terrain avant la construction. Le nivellement du terrain, bordures, éléments de soutènement et tout autres éléments fixe et non démontables faisant partie des espaces verts peut être adapté par L'ARCHITECTE et / ou PROMOTEUR suivant les aménagements extérieurs des voisins et ou contraintes liées au terrain existant.

Gazon, haies et toute autre plantation à charge de la COPROPRIETE, après réception des parties communes.

Pourtour du bâtiment d'habitation : bande de graviers de 30 cm de large sur tout le pourtour de la maison pour la protection des pieds de façades. Délimitation de la séparation graviers / jardin par une bordure béton. Teintes et type de bordure selon concept architectural.

## 8.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

NEANT

## 8.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR

### 8.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Un éclairage en applique sur la façade à l'entrée du bâtiment, modèle au choix du PROMOTEUR, commandé par détecteur de présence et sonde crépusculaire extérieure / horloge astronomique. PROMOTEUR.

## 8.6. BOITE AUX LETTRES EXTERIEURE

### 8.6.1. Boite aux lettres

1 ensemble de boîtes aux lettres collectives pour extérieur, 2 clés par boîte. Modèle au choix du PROMOTEUR ou de l'ARCHITECTE (ces clés ne font pas partie de la pyramide des clés compte tenu de leur format spécifique).

## 8.7. CLOTURES

NEANT

## 8.8. RESEAUX DIVERS

### 8.8.1. Eaux

Branchement par le service des Eaux de l'Administration Communale respective.

### 8.8.2. Electricité

Branchement suivant exigence du distributeur de réseau et suivant étude B.E.T

### 8.8.3. Gaz

NEANT

### 8.8.4. Egouts

Raccordement des immeubles par tuyaux en PP/Grès suivant prescriptions au réseau de canalisations de la Commune.

### 8.8.5. Epuration des eaux

NEANT (station d'épuration Communale).

### 8.8.6. Télécommunications

#### 8.8.6.1. Antenne collective

A partir du réseau existant ou à définir dans le local compteur au sous-sol, 1 tube vide en attente vers chaque appartement.

Tous les frais de raccordement privatifs sont à charge des ACQUEREURS.

#### 8.8.6.2. Téléphone

- A partir du réseau public des POST suivant prescriptions du service technique des POST.

- 1 tube pré-câblé vers chaque appartement.

Tous les frais de raccordements privatifs sont à charge des ACQUEREURS.

#### **8.8.7. Drainage du bâtiment**

Tuyaux de drainage en PVC, avec enrobage gravier et toile filtrante en pied de fondation.

#### **8.8.8. Drainage des jardins privatifs et communs**

NEANT

#### **8.8.9. Evacuation des eaux de pluie et ruissellement**

Caniveau avec grille en fonte et/ou sterfput, avec raccordement à l'égout public.

## **9 PARTICULARITES**

Les plans commerciaux décrivent les immeubles et lots qui les composent de façon générale. Seuls les plans annexés à l'acte feront foi.

Pour des raisons techniques et sans accord des ACQUEREURS, le PROMOTEUR se réserve le droit d'apporter des modifications aux plans commerciaux en cours de planification.

Toute modification des plans commerciaux pourra être réalisée pour autant que la conception générale de l'ouvrage ne soit pas affectée. Il ne pourra de toute façon en résulter aucune augmentation de prix pour l'ACQUEREUR. Une différence entre les mesures indiquées dans les plans commerciaux et les mesures indiquées dans les plans annexés à l'acte ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes, suppléments ou retenues de paiement.

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

Au cas où l'acquéreur désire procéder à un choix de matériaux et/ou 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 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 notarié, 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 matériaux, équipements et agencements choisis.
- Les délais de pose et/ou d'installation des matériaux, équipements et agencements choisis.
- Les délais complémentaires à respecter éventuellement pour la suite des autres travaux.

Pour des raisons techniques et sans accord des ACQUEREURS, le PROMOTEUR se réserve le droit d'apporter des modifications aux plans annexés à l'acte et aux spécifications reprises au présent cahier des charges pendant la phase de réalisation.

Les emplacements techniques sont au choix du PROMOTEUR du bureau d'ingénieur et/ou de l'entreprise en charge des travaux. Toute demande particulière de modification devra être soumise au moment de la validation du plan de cloisonnement.

Il est expressément stipulé que les cotes et mesures inscrites dans les plans annexés à l'acte sont les cotes de la maçonnerie brute et sans enduit. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux études et prescriptions réglementaires. Une différence entre les mesures indiquées dans les plans

et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes, suppléments ou retenues de paiement.

Toute modification du cahier des charges pourra être réalisée pour autant que les matériaux substitués soient de qualité au moins équivalente à ceux repris au cahier des charges et à condition que la conception générale de l'ouvrage ne soit pas affectée. Il ne pourra de toute façon en résulter aucune diminution de prix pour l'ACQUEREUR.

Des fissures dues au retrait normal ou dilatations des matériaux mis en œuvre ne peuvent donner lieu à des contestations ni à des dommages- intérêts ou retardements des paiements de la part de l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR est tenu d'assurer/de faire assurer une parfaite maintenance du bien livré, parties privatives et communes. A cet effet, l'ACQUEREUR devra être en mesure de produire, à première demande du PROMOTEUR et avant toute intervention de celui-ci, les dits contrats d'entretien. A défaut d'assurer cette maintenance, l'ACQUEREUR assumera la responsabilité des dommages, dégâts et dégradations survenues aux parties privatives et communes, les cas échéants.

Pour tous matériaux naturels et béton mis en œuvre, des nuances de teinte, d'aspect ou de forme sont inhérentes au produit et ne donneront droit à aucune retenue ou réclamation.

Sous réserve de toutes modifications ultérieures des lois et prescriptions régissant les constructions, ainsi que les prescriptions urbanistiques qui découlent de l'application des réglementations régionales ou locales.

Fait en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct.

Par la présente, les soussignés, déclarent avoir reçu un exemplaire dudit règlement, l'avoir lu et approuvé, et s'engagent par leurs signatures à l'accepter et à le respecter.

Lu et approuvé (à écrire + signature)

Signé à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Le (les) ACQUEREUR(S)

Le PROMOTEUR