

# RESIDENCE VERDI KEHLEN

CAHIER DES CHARGES  
NOTICE DESCRIPTIVE ACQUEREURS

Descriptif des travaux & 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 .....	5
2.4. CHOIX DES ACQUEREURS .....	6
2.5. VENTE ET MODALITE DE PAIEMENT .....	6
2.6. GERANCE.....	6
2.7. CHARGES.....	7
2.8. SURFACES ET LIMITES .....	7
2.9. GARANTIE D'ACHEVEMENT .....	8
2.10. RECEPTION DE L'IMMEUBLE.....	8
2.11. GARANTIES DECENNALE ET BIENNALE .....	8
2.12. MODIFICATIONS-DEROGATIONS-SUPPLEMENTS .....	8
2.13. TRANCHES DE PAIEMENT .....	9
3. CARACTERISTIQUES GENERALES .....	10
3.1. INFRASTRUCTURE .....	10
3.2. MURS ET OSSATURE .....	10
3.3. PLANCHERS .....	11
3.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION (à l'intérieur de l'immeuble).....	11
3.5. ESCALIERS .....	11
3.6. CONDUITS DE FUMEE ET VENTILATION .....	12
3.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS .....	12
3.8. TOITURES .....	12
3.9. PERFORMANCE ENERGETIQUE .....	12
4. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS .....	13
4.1. SOLS ET PLINTHES .....	13
4.2. REVETEMENTS MURAUX.....	14
4.3. PLAFONDS .....	14
4.4. MENUISERIES EXTERIEURES .....	14
4.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS .....	14
4.6. MENUISERIES INTERIEURES .....	14
4.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS .....	15
4.8. PEINTURES, PAPIERS, TEINTURES .....	15
4.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS .....	16
5 ANNEXES PRIVATIVES .....	21
5.1. CAVES PRIVATIVES.....	21

5.2. PARKING INTERIEUR.....	21
5.3. PARKING EXTERIEUR .....	21
6 PARTIES COMMUNES INTERIEURES .....	22
6.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE, CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALL D'ETAGES .....	22
6.2. CAGE D'ESCALIER.....	22
6.3. LOCAUX COMMUNS SOUS-SOL.....	22
7 EQUIPEMENTS GENERAUX .....	23
7.1. ASCENSEUR .....	23
7.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE .....	23
7.3. TELECOMMUNICATIONS.....	24
7.4. STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES .....	24
7.5. ALIMENTATION EN EAU .....	24
7.6. ALIMENTATION EN ELECTRICITE .....	24
8 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES .....	24
8.1. VOIRIE ET PARKING .....	24
8.2. CIRCULATION DES PIETONS.....	25
8.3. ESPACES VERTS .....	25
8.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS.....	25
8.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR.....	25
8.6. BOITE AUX LETTRES EXTERIEURE.....	25
8.7. CLOTURES.....	25
8.8. RESEAUX DIVERS.....	25
9 PARTICULARITES .....	26

**Besthouse S.A.**

Centre 2000 – 3 rue Geespelt L-3378 Livange  
+352 51 45 79

**PROMOTEUR**

---

**Gap Architectes Saràl**

29 Route du Vin, L-6841 Wormeldange  
+352 26 32 18 08

**ARCHITECTE**

---

**INEO Engineering Saràl**

8a, rue Collart L-8414 Steinfeld  
+352 28 13 04 1

**PILOTAGE et  
DIRECTION DES  
TRAVAUX**

---

**Organisation Gestion et Contrôle SA**

40-42 Rue de l'Usine  
L-3754 Rumelange  
+352 27 51 81 48

**BUREAU DE  
CONTROLE  
TECHNIQUE**

---

**Plan B Saràl**

71, Route de Luxembourg L-8440 Steinfeld  
+352 27 39 50 65

**INGENIEUR STATIQUE**

---

**INEO Engineering Saràl**

8a, rue Collart L-8414 Steinfeld  
+352 28 13 04 1

**GESTIONNAIRE  
CLIENTELE**

---

# 1 VUE GENERALE DU PROJET

## 1.1. SITUATION ET DESCRIPTION

Le terrain se situe à Kehlen, au 9A rue du cimetière. Dans une rue calme et résidentielle, votre cadre de vie sera entouré de réserves naturelles et de forêts.

Située au sud-ouest du Grand-Duché de Luxembourg, la commune de Kehlen se trouve à proximité de la Ville de Luxembourg et seulement une courte distance en voiture de la frontière belge.

L'accès au réseau routier, autoroutier et aux transports en commun est optimal.

## 1.2. PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les bâtiments d'habitation bénéficieront d'un niveau de performance énergétique respectant la législation en vigueur au minimum et les critères de la classe B/B/B 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 de la présente notice descriptive, prévue à l'article 1605-1 du Code Civil et formant un ensemble avec le contrat de vente, est de décrire l'exécution et la finition du local vendu et de l'immeuble dans lequel il se trouve. Elle est établie conformément au règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant son contenu.

Toute modification au présent cahier doit être notifiée par écrit à part.

## 2.2. REALISATION

- L'immeuble est élaboré par le Bureau d'Architecte désigné en qualité d'auteur du projet.
- Les études statiques seront 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.
- 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

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

L'acte notarié définira les parties privatives et les millièmes que la partie acquéreuse recevra dans les parties communes, 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 nécessairement 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 donner lieu à réclamation 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, non prévus sur les plans actuels, cette mise en place devra être acceptée par les ACQUEREURS sans droit à indemnité ou compensation malgré le fait que ces éléments n'étaient pas prévus sur les plans initiaux.

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.

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

## 2.4. CHOIX DES ACQUEREURS

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

1. l'emplacement des cloisons intérieures non portantes
2. les emplacements des sources d'électricité et points lumineux
3. les corps sanitaires et de chauffage
4. les revêtements des sols
5. les revêtements des murs
6. la menuiserie intérieure

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 prévus dans la présente description.

Dans le cas de modifications, dérogations, ou suppléments : cf 2.12

### **Remarque importante :**

L'ACQUEREUR est tenu d'acquérir 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, sont 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 lors de la remise des clés devront être intégralement payés la totalité des travaux prévus par le contrat et tous les frais et honoraires relatifs en cas de changement sollicité par l'ACQUEREUR et accordés par le PROMOTEUR dans la partie privative. A défaut, le PROMOTEUR est autorisé à refuser la remise des clés.

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 la résidence ainsi que son exploitation dès la première occupation, le PROMOTEUR désignera une société de gérance de premier plan, chargée d'assurer la gérance

technique et administrative durant la première année à partir de la première remise des clés. Ceci de manière à mener à bon et meilleur terme possible la fin du chantier.

Il appartient aux copropriétaires de choisir, après cette année, s'ils le jugent opportun, un autre syndic. Une assurance contre l'incendie, foudre, explosion, eau, tempête et 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 (urbain, gaz,...)
- 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) relatifs en cas de changements accordés dans la partie privative
- les frais d'un nettoyage final et soigné (le nettoyage général sera assuré par le PROMOTEUR).

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

Voir pt 2.3. 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 chaudière et entretien général)
- Les frais communs pour chauffage gaz, 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

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 payement.

## 2.9. GARANTIE D'ACHEVEMENT

- Suivant les dispositions en vigueur conformément à la loi du 28.12.1976 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. Elles seront fixées au moyen d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties.
- La dernière tranche de paiement du solde doit être réglée au plus tard à la remise des clés qui pourra se faire conjointement avec la réception et le constat d'achèvement.

## 2.11. GARANTIES DECENNALE ET BIENNALE

- En ce qui concerne les garanties décennale et biennale, il est renvoyé aux dispositions contractuelles liant les parties. 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

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

- de changer les emplacements des parois intérieures 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.
- de déroger au cahier des charges, c.à.d. de choisir d'autres matériaux ou appareils à la place de ceux prévus dans la présente description.

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 directement avec l'architecte du projet. Les modifications seront facturées sur base d'un taux horaire de 120€/h et après validation et signature des ACQUEREURS d'un devis préalable à ces modifications. Les 2 premières heures sont offertes 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 le PROMOTEUR

Le PROMOTEUR établira ensuite une offre vers les ACQUEREURS. Ces derniers doivent supporter à part entière les suppléments ainsi qu'un fee de coordination et frais de gestion de **15 %** qui sera appliqué sur le montant total des suppléments.

Les ACQUEREURS régleront les montants de ces frais supplémentaires, en sus du forfait de construction prévu à l'acte, suivant les modalités précisées par le PROMOTEUR.

Les ACQUEREURS devront manifester leurs choix endéans les 4 semaines après invitation du PROMOTEUR. A défaut ce sont l'aménagement de base, les matériaux standards et leurs



emplacements de base ou techniquement reconnus le plus simple, que les corps de métiers utiliseront sans autre mise en demeure et bien entendu en se référant au présent descriptif.

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.

Pour ne pas retarder l'exécution des travaux, tout changement doit être présenté en temps utile. 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 réception 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 à la fin des travaux de construction soit faite avec le PROMOTEUR (par exemple : installation de cuisine, placards, pose de voilages ou stores, installation d'unité de climatisation...).

Toutes modifications apportées 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, à l'exception où ces ristournes soient expressément mentionnées dans les articles de ce cahier de charges, soit pour le point 4.9.2.7. relatif aux appareils sanitaires.

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

### 2.13. TRANCHES DE PAIEMENT

Descriptif	Pourcentage	Pourcentage cumulé
A l'achèvement dalle haute sur sous-sol	5 %	5 %
A l'achèvement dalle haute RDC	5 %	10 %
Lors du coulage de la dalle couvrant le 1 <sup>er</sup> étage	5 %	15 %
Lors du coulage de la dalle couvrant le 2 <sup>ième</sup> étage	5 %	20 %
Lors des travaux de toiture	15 %	35 %
Lors des travaux de menuiserie extérieure	15 %	50 %
Lors des travaux de façade	10 %	60 %
Lors des travaux sanitaire/chauffage	10 %	70 %

Lors des travaux d'électricité	10 %	80 %
Lors des travaux de plâtrerie	5 %	85 %
Lors des travaux de chape/carrelages	5 %	90 %
Lors des travaux de peinture	5 %	95 %
Lors de la remise des clés	5 %	100 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	

## 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.

### 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 (à tous les niveaux)

- Partie courante en briques ou blocs de béton, resp. voiles en béton armé, à déterminer par l'ingénieur-conseil

- Façade thermique, épaisseur de l'isolant 20 cm. Cette épaisseur généralement utilisée, pourra varier en fonction du 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 baguette d'abouts seront mises en œuvre contre la menuiserie extérieure.

### **3.2.3. Mur pignon**

Idem 3.2.2.

### **3.2.4. Murs mitoyens**

En briques resp. blocs de béton ou voile béton suivant étude statique.

### **3.2.5. 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/Toiture Terrasse plate en béton armé.
- Toiture à versant en charpente traditionnelle en bois traité et/ou lamellé-collé selon indications de l'ingénieur-conseil/constructeur.

### **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 ou blocs de béton ép. 11,5 cm. 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**

Néant

## 3.6. CONDUITS DE FUMEE ET VENTILATION

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

Conduits privatifs préfabriqués en béton resp. conduits individuels en tôle galvanisée à définir par le constructeur.

### 3.6.2. Conduits d'air frais

Type privatif à définir par le constructeur.

### 3.6.3. Conduits de fumée de chaufferie

Tubage suivant prescriptions du constructeur

### 3.6.4. Ventilation haute de chaufferie

Tubage 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 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

### 3.8.1. Charpente, couverture et accessoires

Toiture plate/Terrasse en béton avec son complexe d'isolation et d'étanchéité et toiture à double versants en charpente bois lamellé-collé/sapin traité, complexe d'isolation, sous toiture et couverture zinc.

### 3.8.2. Etanchéité et accessoires

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

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

Revêtements des souches de cheminée en zinc.

## 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 B/B/B.

Le concept de performance énergétique du bâtiment sera établi par le bureau d'architecture 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 performante.
- Châssis et triple-vitrages appropriés.
- Ventilation double flux avec rendement supérieur à 80%.

- Production de chaleur et d'eau chaude sanitaire centralisée en chaufferie.
- Panneaux solaires thermiques.

## 4. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

### 4.1. SOLS ET PLINTHES

#### 4.1.1. Sols et plinthes des pièces principales

##### a) Living :

Carrelage rectifié ou parquet suivant collection du PROMOTEUR jusqu'à concurrence de 45,00 €/m<sup>2</sup> HTVA pour fourniture.

Pose droite standard de format 30/30, 45/45 ou 30/60 sur chape de finition et pré-chape isolante.

Plinthes assorties fournies à concurrence de 10,00 € / ml (hors TVA).

La pose non standard (pose décalée,...) ou pour des plus grands formats (60/60,90/90,...) fera l'objet d'un supplément calculé au m<sup>2</sup> de pose.

##### b) Chambres :

Carrelage rectifié ou parquet suivant collection du PROMOTEUR jusqu'à concurrence de 45,00 €/m<sup>2</sup> (hors TVA) pour fourniture.

Pose droite standard de format 30/30, 45/45 ou 30/60 sur isolation acoustique adaptée. Plinthes assorties fournies à concurrence de 10,00 €/ml (hors TVA).

La pose non standard (pose décalée,...) ou pour des plus grands formats (60/60,90/90,...) fera l'objet d'un supplément calculé au m<sup>2</sup> de pose.

*A noter, en cas de choix d'un revêtement de sol de type parquet ou laminat, la pose de ce revêtement fera l'objet d'un supplément de prix. La pose prévue par le PROMOTEUR est une pose standard pour une revêtement de type carrelage jusqu'à un format de type 45/45 ou 30/60.*

#### 4.1.2. Sols et plinthes des pièces de service, cuisine, bains et W.C

Carrelage rectifié ou parquet suivant collection du PROMOTEUR jusqu'à concurrence de 45,00 €/m<sup>2</sup> (hors TVA) pour fourniture.

Pose droite standard de format 30/30 ou 40/40 ou 30/60, sur isolation acoustique adaptée. Plinthes assorties fournies à concurrence de 10,00 € / ml (hors TVA). Pas de plinthes dans la SDB (carrelage toute hauteur).

#### 4.1.3. Sols et plinthes des halls d'entrées et dégagements

Carrelage rectifié ou parquet suivant collection du PROMOTEUR jusqu'à concurrence de 45,00 €/m<sup>2</sup> (hors TVA) pour fourniture.

Pose droite standard de format 30/30, 45/45 ou 30/60 sur isolation acoustique adaptée. Plinthes assorties fournies à concurrence de 10,00 €/ml (hors TVA).

La pose non standard (pose décalée,...) ou pour des plus grands formats (60/60,...) fera l'objet d'un supplément calculé au m<sup>2</sup> de pose.

#### 4.1.4. Tablettes intérieures de fenêtres

Pour la base, soit granit, soit bois laqué ou mélaminé, au choix du PROMOTEUR.

#### 4.1.5. Sols des balcons et terrasses

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

Revêtement des balcons en dalles bétons / céramiques 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 concurrence de 45,00 €/m<sup>2</sup> (hors TVA) pour fourniture.

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

La pose non standard (pose décalée,...) ou pour des plus grands formats (60/60,...) fera l'objet d'un supplément calculé au m<sup>2</sup> de pose.

#### WC séparés :

Carrelage rectifié seulement sur le Sanibloc-Batisupport des toilettes encastrées suivant collection du PROMOTEUR jusqu'à concurrence de 45,00 €/m<sup>2</sup> (hors TVA) pour fourniture.

La pose non standard (pose décalée,...) ou pour des plus grands formats (60/60,...) fera l'objet d'un supplément calculé au m<sup>2</sup> de pose. Les reste des murs en plâtre et peinture.

## 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.

### 4.3.2. Sous-faces des balcons

Béton vu lisse resp. Façade thermique le cas échéant.

## 4.4. MENUISERIES EXTERIEURES

### 4.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales

Châssis de fenêtres et portes-fenêtres en aluminium thermolaqué ou bois-aluminium thermolaqué teinte au choix de l'architecte et du PROMOTEUR. Les châssis auront des performances thermiques tel que défini et préconisé par le certificat de performance énergétique.

Ouverture des châssis : oscillants battants resp. battants, fixes ou coulissants, suivant les indications du PROMOTEUR et de l'Architecte.

### 4.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service

Idem 4.4.1.

## 4.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

### 4.5.1. Pièces principales

Les fenêtres et porte-fenêtre des pièces d'habitation seront munies de stores à lamelles en aluminium (brise soleil) électriques teinte au choix de l'Architecte et du PROMOTEUR. Ni volets ni stores sur les fenêtres de dimensions réduites.

## 4.6. MENUISERIES INTERIEURES

### 4.6.1. Huisseries et bâtis

Chambranles et ébrasements en bois contreplaqué, avec joints.

### 4.6.2. Portes intérieures

Bloc porte avec âme aggloméré tubulaire type TB-RS, épaisseur 38mm à batée, bois massif périphérique de renfort. Serrure à clef « L » standard. Quincaillerie en inox. Finition suivant collection du PROMOTEUR.

#### **4.6.3. Portes Palières**

T-30 selon DIN 4102 avec certification coupe fumée, coupe-feu. Porte bois avec cadre massif et âme interne coupe-feu en aggloméré plein. Quincaillerie, bequille et bouton de sécurité en inox. Serrure à 3 points de sécurité. Judas et Kaltefein incorporé. Atténuation acoustique de 42 dB. Finition standard blanche. La finition intérieure peut être adaptée suivant choix acquéreurs moyennant supplément.

#### **4.6.4. Portes de placards**

Les placards encastrés ou non restent à charge des propriétaires.

#### **4.6.5. Portes des locaux techniques**

Portes métalliques 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**

Garde-corps balcons et terrasses suivant plan architecte.  
Séparation de balcons et terrasses, le cas échéant suivant plan architecte.

### **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.**

Application d'un hydrofuge ou d'une peinture pour béton sur surfaces en béton au choix du PROMOTEUR. Ou teinte identique façades chromolithé.

#### **4.8.2. Peintures intérieures**

##### **4.8.2.1. Sur menuiseries**

Bois laqué, teinte et finition suivant indications architecte ou PROMOTEUR. La couleur et/ou finition peut être adaptée suivant choix acquéreurs moyennant supplément.

##### **4.8.2.2. Sur murs :**

Papier intissé avec 2 couches de peinture latex satinée pour la cuisine, mat pour les autres pièces de vies, lavable. Teinte claire au choix du client suivant collection de base du PROMOTEUR. La couleur peut être adaptée suivant choix acquéreurs moyennant supplément.

##### **4.8.2.3. Sur plafonds :**

2 couches de latex, teinte blanc standard de base. La couleur peut être adaptée suivant choix acquéreurs moyennant supplément.

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

Néant

## 4.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

### 4.9.1. Equipements ménagers

#### 4.9.1.1. Bloc-évier, robinetterie

##### **Cuisine : néant, à fournir par l'ACQUEREUR.**

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

#### 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.

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

Le bâtiment sera alimenté en gaz de ville pour le chauffage du bâtiment et pour le chauffage de l'eau sanitaire.

#### 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

Néant.

#### 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.

Egout, eau froide et branchement électrique pour machine à laver et sèche-linges dans le local technique prévu à ces effets.

#### 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). Les plans de vente ne sont qu'indicatifs d'un aménagement possible.

#### **Appareils Sanitaires :**

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 restera équivalente avec le matériel proposé.

#### **Douche :**

Receveur de douche	Villeroy & Boch Quaryl dim. 90x90x2,5, blanc
Ecran de douche	Paroi vitrée 90x200 verre securit et barre transversale chromée
Robinetterie	Mitigeur Hansgrohe Ecostat Comfort chrome
Garniture de douche	Hansgrohe Croma select s vario combi set 0,65m





**Baignoire :**

Baignoire  
Ecran de bain  
Robinetterie  
Garniture de douche

Kaldewei PURO DUO acier émaillé, blanc  
Paroi vitrée verre securit sans barre transversale  
Mitigeur de bain Hansgrohe Logis 100 chrome  
Hansgrohe Cromo select s vario combi set 0,65m



**Meuble lavabo :**

Meuble lavabo  
Miroir  
Robinetterie  
Porte serviette

Burgbad Eqio Smart 645x490 et meuble Burgbad Eqio Smart à deux tiroir (5 coloris au choix)  
EQIO SIGP065 600x650 à LED intégrée  
Hansgrohe Logis 100 chrome  
Keuco Moll



**Lave-Main :**

Lave-main  
Miroir  
Robinetterie  
Porte serviette

Lave-mains Duravit Vero 450 x 350 mm, modèle 070445  
Standard 600x400 sans éclairage  
Hansgrohe Logis 100 eau froide chrome  
Keuco Moll Anneau chromé



**WC :**

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

Geberit Systemfix  
Villeroy & Boch, gamme O Novo VITA, modèle 4695R0  
Geberit Sigma01 à 2 touches, blanc  
Soft-Closing, blanc  
Keuco Moll  
Keuco Moll



**Les ACQUEREURS seront invités par écrit 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 en plus ou en moins-value sera établi conformément au point 2.12**

#### **4.9.3. Equipements électriques**

##### **4.9.3.1. Type d'installation**

Courant triphasé 220/380V. Installation encastrée, mise à la terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre d'équilibrage potentiel.

##### **4.9.3.2. Puissance à desservir**

Suivant prescriptions gestionnaire réseau CREOS

##### **4.9.3.3. Equipements de chaque pièce**

Halls :

- 2 interrupteurs va et vient pour commande point lumineux
- 1 point lumineux au plafond
- 2 prises de courant
- 1 vidéo-parlophone avec ouvre-porte électrique
- 1 prise RJ45 double (POST)
- 1 tableau divisionnaire
- 1 répartiteur POST

Living / séjour (SàM et Salon) :

- 2 points lumineux au plafond
- 1 interrupteur double allumage pour commande des 2 points lumineux
- 6 prises de courant
- 1 prise TV
- 1 prise RJ45 double (POST)
- 1 interrupteur pour points lumineux balcon(s)/terrasse

Cuisine :

- 2 points lumineux (applique et plafond)
- 1 interrupteur double allumage pour commande des 2 points lumineux
- 6 prises de courant
- 1 attente triphasée 3x16A pour plaque de cuisson
- 1 prise de courant lave-vaisselle

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)

Balcon et/ou terrasse le cas échéant :

- 1 prise de courant étanche par appartement
- 1 applique étanche au choix du PROMOTEUR et de l'architecte

Bains :

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

W.C. :

- 1 allumage simple pour 1 point lumineux

Les prises de courant et interrupteurs sont du type JUNG blanc standard ou similaire et équivalent.

#### 4.9.3.4. Sonnerie de porte palière

Système vidéo-parlophone, avec sonnette.

#### 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 bains
- + 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).

Un radiateur de type porte-serviette électrique est prévu par SDB : Zehnder Zeno ZNE-170-060/DD 60 x 180 cm. Couleur standard blanche



##### 4.9.4.3. Ventilation

- Ventilation mécanique contrôlée du logement de type individuelle à rendement supérieur à 80% 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 habillés d'un placard ou d'une cloison 1, 2 ou 3 faces (suivant les besoins), compris porte d'accès. Finition au choix du promoteur.

#### **4.9.5. Equipements de télécommunications**

##### **4.9.5.1. Radio -TV**

Tube vide d'antenne dans le séjour et chambres.

##### **4.9.5.2. Téléphone**

Tube pré-câblé en attente de raccordement pour hall et chambres.

##### **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 privatifs y compris sonnette palière.

## **5 ANNEXES PRIVATIVES**

### **5.1. CAVES PRIVATIVES**

#### **5.1.1. Murs ou cloisons**

Maçonnerie rejointoyée ou le cas échéant mur béton brut

#### **5.1.2. Plafonds**

Surface brute béton de décoffrage

#### **5.1.3. Sols**

Carrelages et ou dallage béton au choix du PROMOTEUR.

#### **5.1.4. Equipement électrique**

Equipement électrique : réglette (s) TL 1 x 58 W avec interrupteur et deux prises de courant. En apparent.

### **5.2. PARKING INTERIEUR**

Dalle de sol en béton monolithe ou chape à surface lissée au choix du PROMOTEUR.

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

Délimitation des places par un trait de peinture blanche au sol. Numérotation des places au choix de l'architecte.

Le parking est doté d'un système de 2 plateformes coulissantes pouvant accueillir des véhicules jusqu'à 2To. Système de contrôle via boîtier de commande central.

### **5.3. PARKING EXTERIEUR**

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

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

Délimitation des places par un trait de peinture blanche au sol ou par une bordure en béton. Numérotation des places au choix de l'architecte.

## 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

Pierre naturelle ou carrelages suivant choix du PROMOTEUR/ARCHITECTE tapis encastré dans le revêtement choisi avec cadre en inox dans le hall d'entrée.

#### 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

Néant.

#### 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. Vidéo-parlophone relié aux appartements, indicateurs lumineux et sonneries.

#### 6.1.6. Boîte aux lettres

Néant

#### 6.1.7. Chauffage

Néant

#### 6.1.8. Equipement électrique

Eclairage par plafonniers ou appliques en nombre suffisant, modèle au choix du PROMOTEUR, commandé par détecteur de présence et sonde crépusculaire extérieure.

### 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 pierre naturelle ou carrelages suivant choix du PROMOTEUR. Limon gradiné et plinthes assorties. Garde-corps resp. main-courante en acier 2 couches de laque sur peinture antirouille ou bois au choix du PROMOTEUR.

#### 6.2.5. Eclairage

Idem 6.1.8.

### 6.3. LOCAUX COMMUNS SOUS-SOL

#### 6.3.1. Local Technique

- Murs et cloisons en briques ou blocs de béton rejointoyé.
- Sol dallage béton lissé ou chape lisse ou carrelages standard au choix du promoteur.

- Plafond en béton brut de décoffrage.
- Porte métallique coupe-feu.
- Equipement électrique comprenant un hublot étanche avec interrupteur et une prise de courant. Installation en apparent.
- Eclairage par réglettes TL 1 x 58 W en nombre suffisant, commandé par détecteur de présence. Installation en apparent.
- Ventilation haute et basse le cas échéant.

### 6.3.2. Local Vélo/Poussettes

- Murs et cloisons en briques ou blocs de béton rejointoyé.
- Sol dallage béton lissé ou chape lisse ou carrelages standard au choix du promoteur.
- Plafond en béton brut de décoffrage.
- Porte métallique coupe-feu.
- Eclairage par réglettes TL 1 x 58 W en nombre suffisant, commandé par détecteur de présence. Installation en apparent.

### 6.3.3. Aires de circulation sous-sol

- Murs et cloisons en briques ou blocs de béton rejointoyé.
- Sol dallage béton lissé ou chape lisse ou carrelages standard au choix du promoteur.
- Plafond en béton brut de décoffrage.
- Porte métallique coupe-feu.
- Eclairage par réglettes TL 1 x 58 W en nombre suffisant, commandé par détecteur de présence. Installation en apparent.

## 7 EQUIPEMENTS GENERAUX

### 7.1. ASCENSEUR

- Un ascenseur électrique de charge adaptée desservant tous les niveaux est prévu.
- Portes automatiques de passage libre 80 cm
- Réception et mise en service par un organisme agréé
- Kit d'appel d'urgence GSM

### 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 chaudière gaz 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 sur la chaudière collective 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 chaudière gaz suivant prescription du bureau d'étude technique et des panneaux solaires thermiques

#### **7.2.2.2. Pompes et brûleur**

Pompe de circulation de puissance appropriée.

#### **7.2.2.3. Comptage général**

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

### **7.3. TELECOMMUNICATIONS**

#### **7.3.1. Téléphone**

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

#### **7.3.2. Antenne TV et radio**

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

### **7.4. STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES**

Stockage des ordures soit dans containers, soit dans des poubelles individuelles à fournir par le service d'hygiène local qui en assure l'évacuation hebdomadaire. La copropriété décidera du choix de l'installation et fera les demandes nécessaires.

### **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 se trouvent dans le hall des appartements.

## **8 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES**

### **8.1. VOIRIE ET PARKING**

#### **8.1.1. Voirie d'accès**

La rampe d'accès du parking collectif au sous-sol des bâtiments sera en béton ou asphalte suivant choix de l'Architecte. Au-delà de 12%, cette rampe sera chauffée.



### **8.1.2. Trottoirs**

Néant

## **8.2. CIRCULATION DES PIETONS**

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

Les accès piétonniers seront exécutés en dallage, asphalte ou pavés décoratifs en béton, au choix selon concept des aménagements extérieur ARCHITECTE.

## **8.3. ESPACES VERTS**

Aménagement suivant le choix de l'Architecte/du PROMOTEUR et conformément au principe d'aménagement paysager du projet.

## **8.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS**

Néant

## **8.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR**

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

L'éclairage extérieur est prévu selon aménagement extérieur suivant concept architecturale au choix de l'architecte et du PROMOTEUR.

## **8.6. BOITE AUX LETTRES EXTERIEURE**

### **8.5.1. Boite aux lettres**

1 ensemble de boîtes aux lettres collectives pour extérieur, 2 clés par boîte. (Ces clés ne font pas partie de la pyramide des clés compte tenu de leur format spécifique).

## **8.7. CLOTURES**

Si besoin à charge de la copropriété

## **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 B.E.T

### **8.8.3. Gaz**

Branchement suivant exigence B.E.T

### **8.8.4. Egouts**

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

### **8.8.5. Epuration des eaux**

Néant (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 terrain**

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

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

Caniveau avec grille en fonte et/ou sterfput pour la rampe de garage, 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.

A noter que la parcelle est traversée par une servitude. Cette servitude est reprise sur les plans et sera inscrite et notifiée à l'acte notarié

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.

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.

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.

En cas de refus de l'ACQUEREUR de travailler avec les corps de métiers désignés par le PROMOTEUR, ce dernier n'assume plus aucune responsabilité quant à la réalisation de ces travaux, quant au délai d'achèvement et quant aux garanties prévues par la loi (biennale et décennale).

Dans cette hypothèse, le client est également responsable de la coordination des corps de métier qu'il aura lui-même chargé de l'exécution de ces travaux après réception de l'appartement ; 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, le PROMOTEUR pourra exiger l'établissement d'un état des lieux aux seuls frais du client, ce que ce dernier accepte d'ores et déjà sans réserve.

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.

Signé à \_\_\_\_\_ , le \_\_\_\_\_

Le (les) ACQUEREUR(S)

Le PROMOTEUR