

# Projet : RESIDENCE BRAHMS

10 Rue de Brameschhof à Kehlen.



## DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET FOURNITURES

Ce document n'est pas contractuel, il se veut le reflet des options retenues par le promoteur à ce jour

Maître d'ouvrage :

**Association momentanée BRAHMS »**  
131, Kohlenberg  
L-1870 Luxembourg

Architecte :

BEILER FRANCOIS FRITSCH

# TABLE DES MATIERES

<b>1. INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
1.1. SITUATION DU TERRAIN .....	3
1.2. ORGANISATION .....	4
1.3. GENRALITE .....	4
<b>2. CHARGES ET OBLIGATIONS .....</b>	<b>7</b>
2.1. A CHARGE DU PROMOTEUR .....	7
2.2. A CHARGE DES ACQUEREURS .....	7
<b>3. VENTE, ACTE NOTARIE &amp; RECEPTION.....</b>	<b>9</b>
3.1. REVISION DES PRIX.....	9
3.2. ACTE NOTARIE .....	9
3.3. RECEPTION .....	9
3.4. MODALITE DE PAIEMENT ET CHARGES .....	9
3.5. DELAIS DE LIVRAISON .....	9
3.6. GARANTIE D'ACHEVEMENT .....	9
<b>4. DESCRIPTION DE L'OUVRAGE .....</b>	<b>10</b>
<b>5. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE .....</b>	<b>11</b>
5.1. INFRASTRUCTURE .....	11
5.2. MURS ET OSSATURE .....	11
5.3. PLANCHERS.....	12
5.4. ESCALIERS.....	12
5.5. CONDUIT DE CHEMINEE .....	12
5.6. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS.....	12
5.7. TOITURES.....	13
<b>6. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS .....</b>	<b>14</b>
6.1. SOLS ET PLINTHES .....	14
6.2. REVETEMENTS MURAUX.....	15
6.3. MENUISERIE EXTERIEURE .....	16
6.4. MENUISERIES INTERIEURES.....	16
6.5. SERRURERIES ET GARDE-CORPS .....	17
6.6. PEINTURES, PAPIERS .....	17
6.7. ÉQUIPEMENTS INTERIEURS.....	17
<b>7. PARTIES COMMUNES.....</b>	<b>24</b>
7.1. SOUS-SOLS COMMUNS .....	24
7.2. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE .....	24
7.3. CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALLS D'ETAGE.....	25
7.4. CAGE D'ESCALIER.....	25
7.5. LOCAUX TECHNIQUES .....	25
<b>8. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE .....</b>	<b>27</b>
8.1. ASCENSEURS.....	27
8.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE.....	27
8.3. SERVICE D'EAU CHAUDE.....	27
8.4. TELECOMMUNICATION.....	28
8.5. ALIMENTATION EN EAU .....	28
8.6. ALIMENTATION EN GAZ .....	29
8.7. ALIMENTATION EN ELECTRICITE.....	29
<b>9. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES DE L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS .....</b>	<b>30</b>
9.1. VOIRIE ET PARKING .....	30
9.2. ÉCLAIRAGE EXTERIEUR.....	30
9.3. RESEAUX DIVERS.....	30

# 1. INTRODUCTION

## 1.1. SITUATION DU TERRAIN

Le terrain se situe à Kehlen.

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

Le terrain porte le numéro cadastral 2234/5560, section A de Kehlen.

Le projet consiste en la réalisation d'une résidence constituée de 5 appartements (dont 1 duplex).

Au L'immeuble comprend :

Un sous-sol contenant :

- Un parking commun avec 10 places de stationnement
- 5 caves privatives ;
- Un local technique comprenant la chaufferie ;
- Un local poubelles ;
- Un local vélos et poussettes ;
- Une Buanderie

Le rez-de-chaussée contient :

- Deux stationnements extérieurs ;
- L'entrée principale du bâtiment ;
- Les appartements 1 (avec une terrasse et un jardin) et 2 (avec une terrasse et un jardin).

Le premier étage contient :

- Les appartements 3, 4 et 5 (ce dernier en duplex). Les appartements 3, 4 disposent tous deux d'un balcon à l'arrière du bâtiment, vers les jardins.

L'étage sous combles contient :

- Le second niveau de l'appartements 5 en duplex (avec accès direct depuis l'ascenseur) et dispose d'une grande terrasse).

## 1.2. ORGANISATION

L'entrée principale du bâtiment se fait frontalement côté rue principale. Chaque appartement est desservi par un escalier et un ascenseur, qui donnent accès aux différents étages.

Les portes d'entrée des appartements 1 et 2 se trouvent au rez-de-chaussée. Les portes d'entrée des appartements 3, 4 et 5 se trouvent au 1<sup>er</sup> étage. Le second niveau de l'appartement 5 en duplex est accessible directement via l'ascenseur au 2<sup>ème</sup> étage.

Le bâtiment dispose de 4 façades libres chacune : au Nord côté rue, sur Sud côté et à l'Ouest et à l'Est pour les façades latérales.

## 1.3. GENERALITES

Le but de la présente notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code civil, est de décrire l'exécution et la finition des locaux vendus et de l'immeuble dans lequel ils se trouvent.

Elle forme un ensemble avec le contrat de construction et les plans de construction annexés à l'acte de vente. Toute modification à la présente notice doit être notifiée par écrit.

Les travaux et fournitures ont trait à deux parties distinctes de l'immeuble à construire, c'est-à-dire les parties communes et les parties privatives.

Les parties communes à usage collectif appartiennent nécessairement à tous les copropriétaires pour une fonction indivisible, et sont délimitées des parties privatives par les plans de construction. Durant les travaux de construction, seul le promoteur pourra y apporter des changements s'il le juge nécessaire.

Les parties privatives seront la propriété exclusive des propriétaires du sol qui auront la possibilité avec l'accord du promoteur, de changer les parois intérieures selon leur goût, mais dans la mesure où cela n'affecte ni la construction portante, ni les gaines et cheminées.

Les propriétaires seront contactés avant le commencement des travaux pour définir :

- a) les sources d'électricité
- b) les corps sanitaires
- c) les revêtements en céramique ou faïence et les revêtements de sols
- d) la menuiserie intérieure
- e) les peintures et revêtements muraux

Afin de ne pas retarder l'exécution des travaux, respectivement afin que ceux-ci puissent s'informer auprès des ingénieurs et architectes des possibilités adéquates.

Le choix s'effectuera uniquement dans la gamme des matériaux et auprès des artisans désignés par le promoteur ; il n'y aura pas de remboursement au cas où l'acquéreur choisirait du matériel moins cher qu'indiqué dans le cahier des charges. Aucune entreprise ou artisan tiers (non chargé de commande par le promoteur) n'aura droit d'accès au chantier avant la réception des appartements.

Durant la période de construction, la partie acheteuse ne pourra procéder à aucun changement supplémentaire dans l'exécution des parties privées sans l'accord écrit préalable du promoteur.

Toutes conventions et promesses orales sont à considérer comme nulles et non avenues, si elles ne sont pas confirmées par écrit par le promoteur. Ceci vaut également pour des installations supplémentaires (P. ex. installation d'alarme, etc.) exécutées, le cas échéant, par des corps de métier étrangers non mandatés par le promoteur.

L'acquéreur supportera, à part entière, tous les frais engagés. En plus des matériaux, seront à charge entière de la partie acheteuse les frais d'architecte et d'ingénieur conseil pour l'établissement de nouveaux plans, devis, métrés et décomptes, tout comme les frais résultants d'éventuelles diminutions de quantités. En cas de retard de commande par la partie acheteuse ou retard des réceptions, la partie acheteuse supportera aussi à part entière les frais supplémentaires de la garantie bancaire. Des moins-values au présent cahier des charges ne seront pas remboursées.

Tous travaux et fournitures supplémentaires, notamment tous frais supplémentaires résultants de transformation(s) et/ou modification(s) commandée(s) par la partie acheteuse (aux plans et aux travaux, notamment aux fournitures), seront facturées directement par le promoteur à la partie acheteuse.

Le promoteur se réserve le droit d'apporter au projet de base les modifications qualitatives et quantitatives qu'il juge utiles ou nécessaires.

Tous appareils ou meubles (ex. : armoires, vestiaires, cuisines etc.) éventuellement indiqués dans les plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont pas compris dans les prix sauf ceux figurant explicitement dans la présente notice descriptive.

Au cas où des raisons commerciales ou techniques imposeraient un aménagement plus fonctionnel ou approprié d'un ou de plusieurs lots non encore vendus, le promoteur se réserve le droit de procéder aux modifications nécessaires, ceci sans l'accord préalable des autres acquéreurs et sans engagement quant à la destination qui serait réservée ultérieurement aux lots réaménagés. Il ne pourra résulter de ces modifications ni plus-value, ni moins-value pour les autres copropriétaires. Le promoteur pourra procéder sans accord de l'acquéreur à des modifications tant des parties communes que des parties privatives. Il n'en pourra de toute façon pas résulter une augmentation de prix pour l'acquéreur.

La description et la configuration des lots est faite sous réserve expresse que les autorités compétentes ne demandent pas de changements aux autorisations actuellement octroyées.

Le promoteur se réserve le droit de toutes modifications en ce qui concerne les parties communes, y compris leurs accès et l'emplacement des portes.

Les cotes inscrites dans les plans sont des cotes de maçonnerie brute. Une différence jusqu'à 5% entre les mesures et surfaces indiquées et celles qui seront exécutées ne peut donner lieu à une quelconque contestation.

Des différences peuvent survenir entre les plans de demande de permis de bâtir et les plans de réalisation ainsi qu'entre les travaux effectifs dues à des causes différentes comme : calculs de stabilité, sondages de sol, obligations imposées par les entreprises d'utilité publique, etc.

Parfois des colonnes supplémentaires sont nécessaires. Pour des causes techniques, il est possible que des vides ventilés complémentaires soient prévus ou qu'ils doivent être agrandis (protections de ventilation, eau, conduite électrique, ...).

Les fissures dues au retrait ou dilatations des matériaux qui peuvent survenir dans le bâtiment, ne donnent lieu à aucune contestation, ni à des dommages-intérêts, ni à un retard dans les paiements de la part de l'acquéreur.

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

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

Ni les photos contenues dans ce cahier des charges, ni celles publiées ou distribuées ne sont contractuelles.

## 2. CHARGES ET OBLIGATIONS

### 2.1. A CHARGE DU PROMOTEUR

- Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement. A partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété ;
- Les frais de la garantie bancaire d'achèvement et de remboursement pour la période de construction prévue ;
- Les frais de l'assurance décennale ;
- Les taxes sur les autorisations de bâtir ;
- Les frais de nettoyage avant réception (le nettoyage final soigné des parties privées incombe à chaque acquéreur) ;
- Tout ce qui est nécessaire et demandé par les pompiers pour la sécurité du bâtiment conformément à la permission de l'urbanisme.

### 2.2. A CHARGE DES ACQUEREURS

- L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié ;
- Les frais de combustible pour le chauffage, électricité, eau, gaz, P&T de l'appartement, après l'installation ;
- Les frais d'installation et de raccordement des compteurs individuels (eau, électricité, chauffage) ;
- Les frais de raccordement au réseau P et T, électricité, eau et des égouts à partir de la route jusqu'aux compteurs, y compris les compteurs ;
- La taxe pour le raccordement à l'antenne collective à partir de la route ;
- En cas de changement(s) accordé(s) dans la partie privée d'un acquéreur, les frais et honoraires Y relatifs ;
- La T.V.A. ;
- Les frais notariaux ;
- Les droits d'enregistrement ;
- L'aménagement des jardins : les séparations entre jardins, ainsi que les plantations sont à réaliser par les acquéreurs après réception des appartements.

#### 2.2.1. A charge de la communauté des copropriétaires (acquéreurs)

Sous le régime de la copropriété à partir du jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement :

- Toutes les taxes (taxes communales et autres) ;
- Les primes d'assurance ;
- La fourniture et l'installation d'une antenne collective ;
- Les frais de toute nature des parties communes (nettoyage, entretien, etc.) ;
- Les frais pour eau, électricité et autres ;
- Les frais d'aménagement et entretien des extérieurs (plantations et luminaires servant à l'éclairage extérieur) ;
- Les frais d'ascenseurs (y compris les frais d'un organisme de contrôle agréé luxembourgeois) calculés, répartis et supportés au prorata des millièmes de chaque copropriétaire ;

- Les indications du nom de la résidence, des blocs et les noms sur les boîtes aux lettres (modèle voir copropriété) ;
- La signalisation pour l'immeuble ;
- L'éclairage extérieur pour les parties communes (sauf porte d'entrée principale – voir 9.2.1.) ;
- La vitrine pour l'ordre intérieur.



## **3. VENTE, ACTE NOTARIE & RECEPTION**

### **3.1. REVISION DES PRIX**

Art 1601-5 de la loi du 28 décembre 1976

Suivant l'évolution de la situation conjoncturelle, les prix sont révisables suivant les variations du coût de la vie. Toute variation de cinq points entraîne automatiquement une adaptation de prix pour les tranches de paiement encore à régler. Cette modification est fonction de l'évolution de l'indice en vigueur à la date de signature du contrat et présente note descriptive.

### **3.2. ACTE NOTARIE**

A l'acte notarié, les acquéreurs payeront les frais d'architectes et d'ingénieurs, le prix de leur quotité de terrain, et, le cas échéant, la partie pour l'aménagement du terrain ainsi que les parties de la construction et du parachèvement déjà réalisé à ce moment. Les frais de l'acte et de l'enregistrement seront à charge de l'acquéreur.

### **3.3. RECEPTION**

La réception de l'achèvement de la partie privée aura lieu sur invitation du promoteur. Elle sera constatée au moyen d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties (Art. 1601-7 de la loi du 28 décembre 1976).

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

### **3.4. MODALITES DE PAIEMENT ET CHARGES**

Les paiements seront effectués par tranches suivant le plan de paiement établi conformément à l'article 1601-9 du Code civil. Les acquéreurs s'engagent à effectuer leurs versements sans délai suivant la demande d'acompte du promoteur. Passé ce délai, les intérêts bancaires en vigueur seront portés en compte sans autres formalités supplémentaires.

En cas de retard prolongé de paiements d'un acquéreur, le promoteur se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans les lots concernés et de mettre des frais supplémentaires (par exemple : garantie bancaire, intérêts de retard, reprise des travaux, délai supplémentaire, etc.) à charge dudit acquéreur.

### **3.5. DELAI DE LIVRAISON**

La mise à disposition des parties privées aux acquéreurs est prévue dans un délai d'environ 22 mois ouvrables après commencement des travaux de construction, sauf cas de force majeure ou tout fait quelconque indépendant de la volonté du promoteur.

### **3.6. GARANTIE D'ACHEVEMENT**

La garantie bancaire d'achèvement ou de remboursement sera fournie par le promoteur en conformité avec l'article 1601-5 sub. F du Code civil.

## 4. DESCRIPTION DE L'OUVRAGE

L'ensemble résidentiel se situe sur le territoire de la Commune de Kehlen au 29/31, rue de Mamer. Elle dispose de 3 niveaux pleins et d'un étage sous combles, comportant :

### **Au sous-sol :**

- 10 places de stationnement dans un parking commun ;
- 5 caves privatives ;
- 1 local technique comprenant une chaufferie ;
- 1 local poubelles ;
- 1 local vélos et poussettes ;
- 1 buanderie commune.

### **Au rez-de-chaussée :**

- 2 emplacements extérieurs ;
- 1 entrée principale ;
- Les appartements 1 et 2 tri-orientés
- 2 terrasses (pour les appartements 1 et 2) ainsi que les jardins privatifs (pour les appartements 1 et 2).

### **A l'étage 1 :**

- Les appartements traversant 1 et 2 et leur balcon respectif. Le premier niveau de l'appartement 5 en duplex.

### **A l'étage en retrait :**

- Le second niveau de l'appartement 5 et sa grande terrasse orientée vers le jardin.

## 5. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

### 5.1. Infrastructure

#### 5.1.1. Démolition

Est à prévoir la démolition des bâtiments existants sur les deux parcelles.

#### 5.1.2. Fouilles

Terrassement en pleine masse dans le terrain jusqu'au niveau inférieur défini par le plan du bureau d'études.

#### 5.1.3. Fondations

Reconnaissance de la résistance du sol. Fondations et semelles en béton respectivement béton armé suivant les calculs et indications de l'ingénieur-conseil. Boucle de terre suivant les normes en vigueur.

#### 5.1.4. Classe énergétique

L'immeuble est classifié comme classe énergétique ???.

### 5.2. Murs et ossature

#### 5.2.1. Murs du sous-sol

##### 5.2.1.1. Maçonnerie périphérique

En maçonnerie en bloc de béton, bloc isolant, ou voile en béton armé brut de décoffrage, épaisseur suivant calcul de l'ingénieur. Etanchéité contre terre en voile de bitume soudée. Protection de l'étanchéité par un matelas drainant type « Platon » ou similaire. Les maçonneries en blocs de béton seront rejointoyées du côté intérieur ou enduites (ciment). Ces maçonneries seront non peintes en cas d'enduisage et peintes si rejointoyées. Les voiles en béton armé seront peints, excepté dans le parking.

##### 5.2.1.2. Maçonnerie portante intérieure

En maçonnerie en bloc de béton rejointoyée (ou enduite), ou voile en béton armé, épaisseur suivant calcul de l'ingénieur. Les maçonneries et voiles seront peints, excepté dans le parking.

##### 5.2.1.3. Maçonnerie cloisons intérieure

En maçonnerie en bloc de béton rejointoyée + peinture ou enduite sans peinture.

#### 5.2.2. Murs du rez-de-chaussée et des étages

##### 5.2.2.1. Murs extérieurs

- Maçonnerie portante :  
En maçonnerie, en bloc de béton ou blocs isolants, respectivement piliers en béton armé ou voile en béton armé, épaisseur suivant calcul de l'ingénieur.

- Finition extérieure :  
Les parties de façade opaques des niveaux rez-de-chaussée et étages sont en façade isolante de teinte au choix du promoteur et d'une épaisseur de 16 à 26 cm.

#### **5.2.2.2. Maçonnerie portante intérieure**

Maçonnerie en bloc de béton lourd, respectivement piliers, voiles et poutres en béton armé. Epaisseur suivant calcul de l'ingénieur.

#### **5.2.2.3. Maçonnerie intérieure entre appartements et /ou couloirs communs**

En bloc de béton, respectivement en brique de ciment ou autre épaisseur 24 cm.

#### **5.2.2.4. Cloisons intérieures des locaux privatifs et débarras des étages**

En bloc de béton, respectivement en briques de ciment ou autre.  
Finition intérieure des maçonneries du rez-de-chaussée et des étages en plâtre de première qualité, sauf pour les salles de bains où un enduit de ciment sera mis en œuvre. Les coins vifs seront protégés par des baguettes métalliques galvanisées.

### **5.3. Planchers**

#### **5.3.1. Plancher sur Sous-sol**

Dalles en béton armé, épaisseur suivant indications de l'ingénieur-conseil.  
Sur la dalle : chapes flottantes.  
La dalle des parties communes et privatives sera isolée thermiquement au-dessus ou en dessous de la dalle.

#### **5.3.2. Plancher sur Rez-de-chaussée**

Dalles en béton armé, épaisseur suivant indications de l'ingénieur-conseil.  
Sur la dalle : chapes flottantes sur tapis acoustique avec réduction de 33,5 dB.  
Sous la dalle : enduit au plâtre.

#### **5.3.3. Plancher sur étages**

Dalles en béton armé, épaisseur suivant indications de l'ingénieur-conseil.  
Sur la dalle : chapes flottantes sur tapis acoustique avec réduction de 33,5 dB  
Sous la dalle : enduit au plâtre.

### **5.4. Escaliers**

Dos d'escalier et marches en béton armé décoffré ou en éléments béton préfabriqués.

### **5.5. Conduit de cheminée**

Suivant étude à réaliser par la firme chargée de l'exécution de l'installation de chauffage.

### **5.6. Chutes et grosses canalisations**

#### **5.6.1. Chutes d'eaux pluviales**

Tuyaux en zinc en façade extérieure ou tuyaux étanches Geberit à l'intérieur du bâtiment.

### **5.6.2. Chutes d'eaux usées**

Tuyaux PP ou similaire dans des gaines verticales.

### **5.6.3. Canalisations en sous-sol**

Tuyaux de canalisation souterrains en grès vernissé, fonte ou PP ou similaire de diamètre appropriés pour l'évacuation des eaux usées et pluviales. Des siphons de sol seront prévus au sous-sol (parking, locaux techniques, poubelles). Certaines canalisations peuvent être suspendues au plafond du sous-sol.

### **5.6.4. Branchement aux égouts**

Le raccrochement de la canalisation au réseau d'égout communal.

## **5.7. Toitures**

### **5.7.1. La toiture**

La toiture principale est un toit à pans multiples, composé d'un isolant en polyuréthane ou en verre cellulaire, d'une double couche d'étanchéité et d'une couverture en ardoises artificielles et en zinc pré-patiné.

Le mur de l'étage sous-combles et les lucarnes sont recouverts d'un barrage en zinc.

Un accès par chaque logement sera assuré par son propriétaire pour les entretiens nécessaires de l'étanchéité, des chenaux. Cet accès se fera par une échelle apportée sur place par les services, et à l'endroit précis prévu par les mesures de sécurité (par exemple au droit de la ligne de vie).

Pour les toitures terrasses, les dalles seront en béton avec pente intégrée, finition en dalles sur plots en béton ou en bois. Des garde-corps en verre ou en ferronnerie selon les plans de l'architecte sont prévus au pourtour, à la hauteur exigée par les autorités. Les remontées d'étanchéités se font sur les murs d'acrotères isolés et finies par un couvre-mur en aluminium.

### **5.7.2. Souches et cheminées, ventilations et conduits divers**

Du type PP, PE à revêtement TPE, double parois, isolés ou similaire.

## 6. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

### 6.1. Sols et plinthes

#### 6.1.0 Remarque préliminaire :

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

#### 6.1.1. Chapes

Les complexes de chapes de la dalle sur le sous-sol comporte un isolant thermique sous la chape (ou sous la dalle) de façon à offrir un très bon confort aux locaux chauffés. Les autres complexes de chapes disposent toujours d'un isolant acoustique. Les chapes sont flottantes.

#### 6.1.2. Sols et plinthes

Les revêtements de sols peuvent être choisis par l'acquéreur jusqu'à concurrence de 55 €/m<sup>2</sup> TTC sans pose. La pose non-standard sera en supplément (le standard est 40 x 40 cm).

Plinthes assorties : 12 €/m TTC

Pour les espaces de vie (living, chambres), un revêtement en carrelages est prévu. Pour les chambres, la possibilité existe de choisir un parquet jusqu'à 75 €/m<sup>2</sup> TTC pose standard comprise.



#### 6.1.3. Sols et plinthes des cuisines

Les revêtements de sols peuvent être choisis par l'acquéreur jusqu'à concurrence de 55 €/m<sup>2</sup> TTC sans pose. La pose non-standard sera en supplément (le standard est 40 x 40 cm).

Plinthes assorties jusqu'à concurrence de 12 €/m TTC.

#### 6.1.4. Sols et plinthes des entrées, dégagements et débarras

Halls : Idem sub. « Sols et plinthes ».

#### 6.1.5. Sols et plinthes caves en sous-sol

Carrelage suivant choix de l'architecte ou du promoteur à concurrence de 40 €/m<sup>2</sup> TTC pose comprise, valeur des plaintes à 12€/m TTC pose comprise.

#### 6.1.6. Sols et plinthes des escaliers communs

Carrelage ou pierre naturelle suivant choix de l'architecte ou du promoteur.

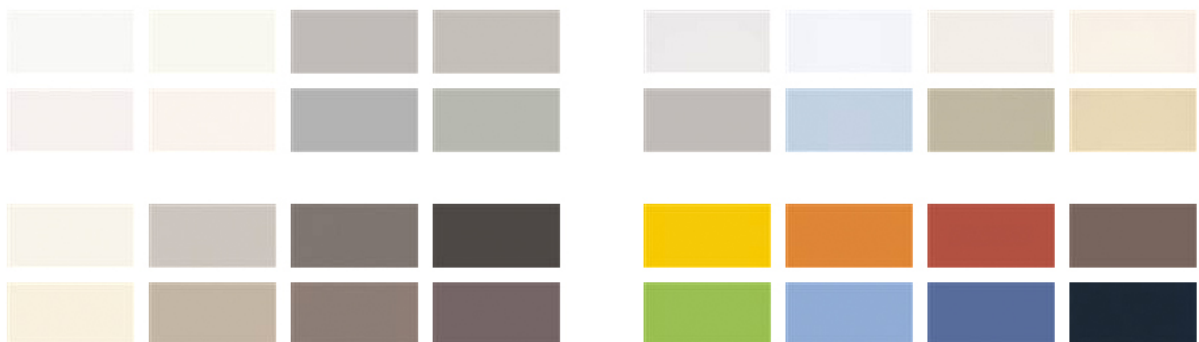
#### 6.1.7. Sols des terrasses/balcons et loggias

Dallage sur plots au choix du promoteur.

## 6.2. Revêtements muraux

### 6.2.1. Bains

Carreaux en céramique, à hauteur du plafond sur tout le pourtour a priori suivant la présélection de l'architecte jusqu'à concurrence de 55 €/m<sup>2</sup> TTC, collés sur de l'enduit au ciment.



### 6.2.2. WC séparés

Carreaux en céramique, à hauteur du plafond sur tout le pourtour suivant collection du promoteur jusqu'à concurrence de 55 €/m<sup>2</sup> TTC, collés sur de l'enduit au ciment.

### 6.2.3. Cuisines

Enduit au plâtre laissé brut.

### 6.2.4. Autres pièces

Enduit au plâtre muni d'un revêtement in tissé lisse type VARIOVLIES et une couche d'accrochage, et deux couches de peinture de teinte claire au choix du client. Valeur du revêtement 2€ TTC/m<sup>2</sup>

### 6.2.5. Plafonds

#### 6.2.5.1. Plafonds des pièces intérieures

Plâtre avec 2 couches de peinture blanches, respectivement faux-plafonds en plaque de plâtre avec 2 couches de peinture si le promoteur le juge nécessaire pour des raisons techniques. Les plafonds des salles de bains et WC sont peints avec une peinture acrylique blanche.

## 6.3. Menuiserie extérieure

### 6.3.1. Menuiseries extérieures des pièces principales

Châssis des fenêtres et porte-fenêtre en aluminium, profil Schüco, Reynaers ou similaire, au choix du promoteur.

Les châssis sont équipés d'un triple vitrage isolant, d'une épaisseur appropriée à leur dimension.

Systèmes d'ouvertures : oscillants, oscillants ou coulissants, ou fixes, suivant les plans des façades.

Quincaillerie de première qualité au choix du promoteur.

### 6.3.2. Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire

Des caissons à volet préfabriqué et motorisés équipent toutes les menuiseries extérieures des lots privés (sauf fenêtres Velux et plafonné). Les volets sont en PVC ou aluminium laqué de teinte au choix du promoteur.

### 6.3.3. Porte de garage

Porte de garage sectionnelle en acier galvanisé de type Hörmann ou similaire avec transmetteur d'accès pour les occupants. (1 télécommande par parking intérieur).

## 6.4. Menuiseries intérieures

### 6.4.1. Portes intérieures

Portes type plaquage blanc - ou similaire, dimensions standard.

Serrure simple à 1 clé. Garnitures de première qualité en alliage léger. Valeur de la poignée fourniture catalogue TTC : 50 € pièce.



### 6.4.2. Portes palières de sécurité

Les portes d'entrées types de sécurité coupe-feu EI-30 en bois, choisies par le promoteur, posées dans des chambranles choisis par le promoteur, de dimension selon les plans de construction, avec poignée en alu anodisé et serrures anti-effraction de sécurité à min. 3 points fournies avec deux clefs.

### 6.4.3. Tablettes de fenêtres

Les tablettes de fenêtres extérieures seront en aluminium suivant le choix de l'architecte ou du promoteur. Les tablettes de fenêtres intérieures seront en bois ou en pierre.



#### **6.4.4. Portes des locaux communs (poubelles, poussettes, etc.)**

Portes métalliques simples du type Padilla Classique ou similaire ou portes en bois suivant choix du promoteur.

#### **6.4.5. 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.

### **6.5. Serrureries et garde-corps**

#### **6.5.1. Garde-corps et barres d'appui**

Profilés en inox ou acier métallisé au choix du promoteur.

### **6.6. Peintures, papiers**

#### **6.6.1. Murs intérieurs**

Les murs des hall, living, cuisine et chambres à coucher sont munis d'un revêtement in tissé lisse type VARIOVLIES et une couche d'accrochage, et deux couches de peinture latex de teinte blanche. Valeur du revêtement : 2€/m<sup>2</sup> TTC

#### **6.6.2. Plafonds**

Deux couches de latex, sauf salles de bains exécutées en peinture de laque acrylique.

### **6.7. Équipements intérieurs**

#### **6.7.1. Équipements sanitaires et plomberie**

Tous les tuyaux d'évacuation et d'alimentation dans les pièces d'habitation sont non-apparents, sous gaines ou encastrés dans murs et chapes. Les chutes d'eau seront ventilées hors toiture.

#### **6.7.2. Distribution d'eau**

Distributions via conduites en acier galvanisé ou en matières plastiques, à visser, à sertir ou à assembler, apparentes, suspendues ou encastrées sous dalles, dans gaines techniques et/ou dans chapes et murs, isolations thermiques et/ou protections mécaniques suivant normes techniques et nécessités.

Seront desservis par eau chaude : évier, lavabos, baignoires, douches et les lave-mains des WC.

#### **6.7.3. Production d'eau chaude**

- voir point y relatif.

#### **6.7.4. Evacuation**

En enterré sous dalle de fond en béton par conduites en fonte spéciale SML respectivement en matières plastiques PE-HD Geberit ou PP KG2000 ou similaire ; En dehors du réseau enterré, en apparent, suspendues ou encastrées, sous dalles, dans gaines techniques et/ou dans chapes et murs,

conduites en fonte spéciale SML respectivement en matières plastiques PE-HD Geberit ou PP-HT Rotstrich ou similaire ;

#### **6.7.5. Branchements en attente**

Les branchements suivants sont prévus pour les cuisines : égouts, eau froide et chaude pour évier.

Égout et eau froide pour lave-vaisselle.

Égout et eau froide pour machine à laver en buanderie.

#### **6.7.6. Appareils sanitaires**

Les salles de bains et WC seront équipés d'appareils de couleur : blanc

##### **6.7.6.1. WC séparés**

Un murebloc, (Geberit ou similaire), un WC à suspendre de Villeroy & Boch modèle OMNIA, un porte-papier de la marque KEUCO SOLO ou similaire, un lave-mains Villeroy & Boch OMNIA, un miroir rond simple.



### 6.7.6.2. Salles de bains

Nombre et nature des appareils d'après les plans d'autorisation. Baignoire à encastrer marque KALDEWEI, DUSCHOLUX ou similaire, 1,70 x 0,75 m.

Si douche alors douche italienne simple (min 0,9m x 0,9m), évacuation avec siphon de sol ou mural, au choix du promoteur, paroi de douche en verre trempé.

Lavabo suivant plans avec siphon et soupape chromé, porte-serviette de la marque KEUCO SOLO ou similaire, miroir simple.

Meuble non compris.



### 6.7.7. Robinetterie

Les robinetteries suivantes sont prévues pour chaque appareil :

#### 6.7.7.1. Lavabo

Mitigeur de marque Hansgrohe Metris ou similaire.



#### 6.7.7.2. Baignoire

Mitigeur bain apparent avec bec d'écoulement de marque Hansgrohe Metris ou similaire.



#### 6.7.7.3. Douche

Mitigeur douche apparent, avec glissière, flexible, pomme de douche de marque GROHE ou similaire



#### 6.7.7.4. Lave-mains WC

Mitigeur de marque GROHE ou similaire et porte-serviettes.



#### 6.7.7.5. Autres

Robinets d'arrêt sur branchements en attente pour cuisine, et robinets double service pour machine à laver et lave-vaisselle.

## 6.7.8. Équipements électriques

### 6.7.8.1. Type d'installation

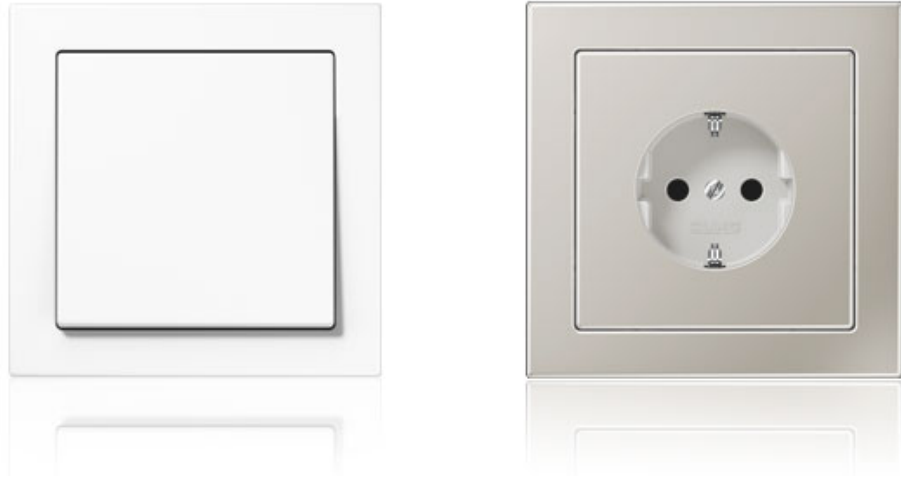
Courant triphasé 220/380 V. Installation encastrée, mise à terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre équipotentielle. Installation non encastrée dans locaux techniques, locaux communs en sous-sols, Caves et garage collectif. Conforme aux normes VDE & Cegedel.

### 6.7.8.2. Puissance à desservir

32 A par unité d'appartement.

### 6.7.8.3. Équipement de chaque pièce

- Halls  
1 allumage à min. 2 poussoirs pour min. 1 points lumineux, adapté à la situation  
1 prise de courant
- Séjours  
1 allumage en série pour 2 points lumineux, adapté à la situation  
6 prises de courant  
1 double prise de TV  
1 prise de téléphone  
Alimentation pour volets roulants ou stores à moteur électrique avec Interrupteur.
- Cuisines  
1 allumage simple plafonnier (1 point lumineux)  
4 prises de courant sur le plan de travail (L doubles)  
2 prises de courant  
1 prise triphasée pour cuisinière  
1 prise de courant pour le lave-vaisselle, le frigo, le filtre à charbon et le four à micro-onde.  
Alimentation pour volets roulants ou stores à moteur électrique avec interrupteur.
- Chambres  
2 allumages va et vient pour 1 point lumineux  
5 prises de courant, 1 double prise de TV  
Alimentation pour volets roulants ou stores à moteur électrique avec interrupteur
- Bains  
2 allumages simples pour 2 points lumineux  
2 prises de courant
- WC  
1 allumage simple pour 1 point lumineux
- Balcon / terrasse / loggia  
1 éclairage au choix du promoteur  
1 prise de courant  
Les prises de courant et interrupteurs sont du type « Jung » ou similaire et équivalent.



#### 6.7.8.4. Sonnerie

Un vidéo-parlophone avec sonnerie relié à la porte de l'immeuble est installé dans les halls.

### 6.7.9. Chauffage

Tous les tuyaux de chauffage sont ou bien dans les gaines montantes, ou bien dans les chapes, ou bien encastrés dans les murs, donc non apparents. Ils ont des pièces de dilatation où nécessaire.

#### 6.7.9.1. Type d'installation

- voir point y relatif.

Températures garanties dans les diverses pièces par températures minimales extérieures de -12 degrés.

- + 18° dans les halls
- + 20° dans les séjours
- + 24° dans les salles de bains
- + 18° dans les chambres à coucher

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

- Chambre et pièces de vie : Chauffages au sol dans les locaux en dimensions nécessaires selon la surface des pièces à chauffer ainsi que leur besoin en puissances thermiques à déterminer en fonction des températures à apporter aux pièces à chauffer.
- Bains : Radiateur porte-serviettes standard simple, 2 tubes-collecteurs verticales ronds, ovales ou carrés, tubes horizontales rondes, couleur de finition blanche standard ;
- Thermostat pour réglage individuel.

### 6.7.10. Ventilation

Un système de ventilation individuel, double flux avec récupération d'énergie est prévu dans chacun des appartements.

- Alimentation des locaux dits « secs » (living, chambres, bureau..) assuré par un système de pulsion mécanique intégré en chape ou par (faux-) plafond.
- Extraction de l'air vicié pour les locaux humides (salles de bains, cuisine, WC).

L'installation comporte un échangeur double flux à haut rendement pour récupérer un maximum d'énergie avant de rejeter l'air vicié à l'extérieur. L'air pulsé dans les appartements sera donc préchauffé par l'air extrait des locaux humides via cet échangeur.

Ce système permet une économie d'énergie importante par rapport à un système classique d'extraction mécanique, tout en assurant une bonne ventilation hygiénique des appartements.

Il n'est pas prévu d'extraction mécanique d'air dans les cages d'escalier. Le désenfumage du bâtiment sera réalisé conformément à l'avis des services d'incendie.

## **6.7.11. Équipements de télécommunication.**

### **6.7.11.1. Radio et TV**

Prises d'antenne dans les séjours et chambres pour radio et TV. Les raccordements sont à charge de l'acquéreur. Il existe la possibilité de se raccorder à l'antenne collective comme à l'antenne satellite. Le tableau de répartition se trouve sur le palier commun du dernier niveau ou sous-sol.

### **6.7.11.2. Téléphone**

Un tube vide est prévu jusqu'au séjour en attente de raccordement.

## **6.7.12. Autres**

Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble par vidéo parlophone.

## 7. PARTIES COMMUNES

### 7.1. Sous-sols communs

Les sous-sols communs se résument à l'accès au parking commun et au local poubelles.

#### 7.1.1. Plafonds

Plafonds lisse des prédalles sans peinture ou dalles coffrées probes, peinture deux couches de latex blanc

#### 7.1.2. Sols

Carrelage en grès cérame second choix dans le local technique et pierre naturelles dans le couloir d'accès.

#### 7.1.3. Porte d'accès

Néant

#### 7.1.4. Équipements électriques

Luminaires avec bouton-poussoir ou détecteurs de mouvements.

#### 7.1.5. Ventilation des communs

Suivant réglementation légale actuellement en vigueur.

#### 7.1.6. Rampe

La rampe extérieure n'est pas chauffée.

### 7.2. Parties communes intérieures de l'immeuble

#### 7.2.1. Hall d'entrée de l'immeuble

##### 7.2.1.1. Sols

Pierres naturelles ou carrelages de première qualité, suivant indications du promoteur.

##### 7.2.1.2. Murs

Enduit décoratif suivant décision de l'architecte et promoteur.

##### 7.2.1.3. Plafonds

Deux couches de peinture.

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

A chaque entrée une porte en aluminium largement vitrée, avec une serrure de sécurité avec 2 clés par appartement et ouverture automatique à commande à partir des unités d'habitation. Haut-parleur relié au vidéo-parlophone des appartements. Indicateurs lumineux des sonnettes.

##### 7.2.1.5. Boîtes aux lettres

Ensemble de boîtes aux lettres en aluminium laqué ou inox, 2 clés par boîte suivant décision du promoteur.



#### **7.2.1.6. Chauffage**

Néant

#### **7.2.1.7. Équipement électrique**

Éclairage par des plafonniers en nombre suffisant commandé par minuterie et poussoirs ou détecteurs de mouvement.

### **7.3. Circulation du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étage**

#### **7.3.1. Sols**

Idem sub.

#### **7.3.2. Murs**

Idem sub.

#### **7.3.3. Plafonds**

Idem sub. ou faux-plafonds suivant les nécessités

#### **7.3.4. Équipement électrique**

Idem sub.

### **7.4. Cage d'escalier**

#### **7.4.1. Sols des paliers**

Idem sub.

#### **7.4.2. Murs**

Idem sub.

#### **7.4.3. Plafonds**

Peinture au latex.

#### **7.4.4. Escaliers**

Marches et contremarches en pierre naturelle ou carrelage de première qualité.  
Garde-corps en inox ou acier peint suivant choix du promoteur.

#### **7.4.5. Eclairage**

Idem sub.

### **7.5. Locaux techniques**

#### **7.5.1. Local de réception des ordures ménagères**

Les poubelles sont situées au sous-sol.

### **7.5.2. Locaux techniques de chauffage**

Murs cloisons en bloc de béton ou voile de béton.

Sol en carrelage ou chape lisse au choix de l'architecte ou du promoteur

Surface brute de décoffrage.

Porte d'accès coupe-feu (EI 60-S) en acier dans chambranles métalliques  
(Suivant choix du promoteur).

Équipement électrique comprenant un luminaire étanche avec interrupteur et  
une prise de courant. Installation apparente.

## 8. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

### 8.1. Ascenseurs

1 ascenseurs desservira tous les niveaux : du sous-sol jusqu'à l'étage sous combles donc nombre d'arrêts : 4.

Charge pour minimum 400 kg. Mise à niveau automatique. Portes palières coulissantes, inox brossé suivant choix du promoteur.

Cabine en tôle d'acier, parois en acier inoxydable ou autre au choix du promoteur. Revêtement du sol en pierre naturelle ou autre suivant choix du promoteur. Éclairage direct ou indirect.

### 8.2. Chauffage, eau chaude

#### 8.2.1. Equipement technique de chauffage

##### 8.2.1.1. Production de chaleur

- Par chaudière centrale, au sol ou murale, dans chaufferie commune; dite « à condensation », très haut rendement, Buderus ou équivalent, Alimentant circuits de chauffage comme chauffage de sol, préparateur d'eau chaude centrale etc. ;
- Chaudière au combustible gaz naturel.

##### 8.2.1.2. Distribution énergie de chauffage

- Par pompe-accélérateur centrale classe énergétique A ; via conduites de chauffage en acier ou matières plastiques, à souder, à visser, à sertir ou à assembler, apparentes, suspendues ou encastrées sous dalles, dans gaines techniques et/ou dans chapes et murs, isolations Thermiques et/ou protections mécaniques suivant normes techniques et nécessités ;

##### 8.2.1.3. Décompte consommation énergie de chauffage

Partie fixe de base, répartition suivant surface occupée (calcul des Millièmes);  
Partie variable à déterminer par compteur d'énergie thermique installé par la copropriété ;

### 8.3. Service d'eau chaude

#### 8.3.1. Entrée d'eau potable et distributions principale

- Compteur d'eau principal appartenant à la commune ;
- Filtre d'eau potable central ; disconnecteur hydraulique de réseau comme protection du réseau public ;
- Traitement d'eau potable par adoucisseur d'eau chimique et doseur liquide de protection suivant nécessité et à charge de l'acquéreur ;
- Distribution via conduites en acier galvanisé ou en matières plastiques, À visser, à sertir ou à assembler, apparentes, suspendues ou encastrées sous dalles, dans gaines techniques et/ou dans chapes et murs, Isolations thermiques et/ou protections mécaniques suivant normes techniques et nécessités ;

### **8.3.2. Production d'eau chaude**

- Par préparateur d'eau chaude sanitaire centrale (boiler), simple ou bivalent à 2 serpentins, dans chaufferie commune, alimenté par Chaudière centrale.
- Pompe de circulation eau chaude sanitaire assurant le bouclage jusqu'en amont des compteurs individuels type et dimensionnement suivant étude technique de l'installateur).

### **8.3.3. Comptage général**

- Parties variables appartements à déterminer par compteurs individuels chaud + froid, montage en encastrement dans appartement avec Vannes de fermetures en amont et rosaces Namur chromées ;
- Parties variables postes de buanderie à déterminer par compteurs Individuels froid, montage en apparent avec vanne de fermeture en amont ;

## **8.4. Télécommunication**

### **8.4.1. Téléphone**

Installation en attente de raccordement par le Service des P&T. Des tubes vides sont amenés jusqu'aux appartements.

### **8.4.2. Antennes TV et radio**

Possibilités de raccordement à une antenne collective et/ou antenne satellite. Des tubes vides sont amenés jusqu'aux appartements. Les raccords et abonnements sont à la charge de l'acquéreur.

### **8.4.3. Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères**

Stockage des ordures dans des containers à fournir par un Service d'Hygiène qui assure l'évacuation hebdomadaire. Nombre de containers suivant les besoins des utilisateurs ou poubelles individuelles.

## **8.5. Alimentation en eau**

### **8.5.1. Comptages généraux**

Le comptage des eaux consommées se fera à l'entrée de l'immeuble. Le comptage pour consommations des parties communes se fera par un compteur volumétrique.

### **8.5.2. Colonnes montantes**

Tubes de diamètre appropriés dans gaines murales ou colonnes porteuses.

### **8.5.3. Branchements particuliers**

Avec possibilités de coupure par appartement. Comptages individuels. Pour l'eau froide, des compteurs individuels volumétriques par unité d'appartement seront installés dans la partie commune.

Pour l'eau chaude, des compteurs individuels volumétriques par unité d'appartement seront installés dans les bains, cuisine ou hall de chaque appartement, selon la gaine technique la plus proche des points de puisage.

## **8.6. Alimentation en gaz**

Seule la chaufferie est alimentée en gaz.

Compteur principal de gaz naturel installé dans la chaufferie ou dans le local des compteurs du sous-sol.

## **8.7. Alimentation en électricité**

### **8.7.1. Comptages des services généraux**

Le comptage de la consommation en électricité des parties communes est assuré par des Compteurs collectifs en courant de force et lumière.

### **8.7.2. Colonnes montantes**

Dans gaines murales ou colonnes porteuses.

### **8.7.3. Branchements et comptages particuliers**

Le branchement des parties privatives se fait suivant indications des Services compétents, le comptage sera assuré par des compteurs individuels installés dans un local spécial. Les boîtiers de distribution individuels avec disjoncteurs se trouvent dans les halls, séjours ou cuisines de l'appartement.

## **9. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES DE L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS**

### **9.1. Voirie et parking**

#### **9.1.1. Voirie d'accès**

La voirie d'accès carrossable à l'immeuble sera réalisée en pavés de béton ou en béton, d'asphalte suivant choix du promoteur. Le parvis d'entrée piéton sera réalisé en granit ou pierre naturelle au choix du promoteur.

### **9.2. Éclairage extérieur**

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

Luminaires devant la porte d'entrée. Commande par sonde et/ou par temporisation au choix du promoteur.

### **9.3. Réseaux divers**

#### **9.3.1. Eau**

Travaux de terrassement nécessaires. Branchement exécuté par les Services Compétents de la Commune.

#### **9.3.2. Gaz**

Travaux de terrassement nécessaires. Branchement exécuté par les Services Compétents du service du gaz.

#### **9.3.3. Électricité**

Travaux de terrassement nécessaires, fourniture et mise en place de tuyaux en PVC Branchement exécuté par Cegedel.

#### **9.3.4. Égouts**

Travaux de terrassement et branchement au réseau par des tuyaux en grès vernissé ou KG 2000 d'après les indications de la Commune.

#### **9.3.5. Télécommunications**

Travaux de terrassement nécessaires, fournitures et mise en place de tuyaux en PVC.

Branchements à exécuter par les P & T pour le téléphone et par le Service Industriel pour la Télédistribution (radio et TV).

Fait en 2 exemplaires à Kehlen, \_\_\_\_\_

Lu et approuvé

Le Promoteur

L'Acquéreur