

# Notice descriptive

## Construction d'une maison bi-familiale

Rue principale à

# Schuttrange



### Liste des intervenants :

#### **Promoteur :**

S.à r.l. WUST Construction LUXEMBOURG

19, Op Der Haart L-9999 Wemperhardt

Tél. : 28.55.18.1 - Fax : 28.55.18.55 - Mail : commercial@wust.lu

#### **Architecture :**

BSARC

11, avenue de la Gare L-9233 Diekirch

Tél : 26.80.29.1 - Fax : 26.80.29.40. - Mail : bsarc@bsarc.eu

#### **Ingénieurs statique :**

AU<sup>2</sup>

13, rue Kalchesbruck L-1852 Luxembourg

Tél : 24.84.81.1 - Mail : info@aucarre.lu

#### **Ingénieurs énergétique :**

ENERGIAE

85, rue de Luxembourg L-8440 Steinfort

Tél : 26.48.17.44 - Mail : energiae@pt.lu

# **Sommaire Caractéristiques générales**

**A. PERFORMANCE ENERGETIQUE**

**B. PRELIMINAIRES**

**C. REALISATION**

**D. CHOIX DES ACQUEREURS**

**E. VENTE ET MODALITE DE PAIEMENT**

**F. GERANCE**

**G. CHARGES**

**H. SURFACES, LIMITES ET TOLERANCES**

**I. GARANTIE D'ACHEVEMENT**

**J. RECEPTION DE L'APPARTEMENT**

**K. GARANTIES DECENNALE ET BIENNALE**

**L. MODIFICATIONS-DEROGATIONS-TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES**

## **A. PERFORMANCE ENERGETIQUE**

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

- a) Isolation de l'enveloppe, en façade, toiture et sous-dalle performante
- b) Châssis et vitrages appropriés
- c) Ventilation des pièces de vie adaptée aux besoins
- d) Production de chaleur et d'eau chaude sanitaire.

Le PROMOTEUR reste le bénéficiaire des subsides ou aides possibles alloués en fonction de la réglementation établie par le ministère de l'environnement.

La maison bi-familiale bénéficiera d'une performance énergétique élevée et respectera les critères de la classe BB suivant le règlement grand-ducal du 14 décembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation. Le concept de performance énergétique du bâtiment a été établi par le bureau d'étude Energiæ consult, à Steinfort, plus amplement qualifié ci-dessus.



## **B. 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 des appartements. Elle est établie conformément au règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant son contenu.

Les détails, tels que teintes et formes des façades, balcons, terrasses et autres agencements des représentations graphiques, de la brochure commerciale ou des vues 3D, ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuels. Tous les appareils ou meubles (par ex : armoires, cuisines, etc.) éventuellement indiqués dans les plans ne sont figurés qu'à titre illustratif et ne sont pas compris dans les prix sauf ceux figurant explicitement dans la présente notice descriptive.

## **C. REALISATION**

Les plans ont été élaborés par le bureau d'architecte BSARC désigné en qualité d'auteur du projet. Les études statiques et techniques spéciales sont également confiées à des bureaux possédant des expériences reconnues.

## **D. CHOIX DES ACQUEREURS**

Les modifications demandées par l'ACQUEREUR sont strictement limitées au choix des parachèvements intérieurs des appartements. Aucune modification portant sur la structure de l'immeuble, les équipements techniques principaux, les trémies, les façades, les toitures ou les espaces communs et de façon générale toute modification nécessitant une adaptation des permis d'urbanisme et d'environnement, n'est autorisée.

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. Les sens d'ouverture des portes et fenêtres, confirmation des dimensions (emplacement des cloisons intérieures non portantes).
2. Implantation et choix de matériel sanitaire à la salle d'exposition du fournisseur désigné.
3. Choix des carrelages et faïences à la salle d'exposition du fournisseur désigné.
4. Implantation sur chantier des points électriques.
5. Choix de menuiseries intérieures : portes (+ sens d'ouverture), portes vitrées (+ sens d'ouverture),...

Un plan de la future cuisine équipée sera à fournir au PROMOTEUR par les ACQUEREURS dans les délais fixés par le PROMOTEUR, ceci afin de permettre le positionnement exact de l'équipement (points d'eau, écoulements, points électriques, etc...).

Tout choix différent au descriptif de base donnera lieu:

- à un décompte en + ou en -, et
- à une éventuelle modification du délai d'exécution suivant justification à apporter par le PROMOTEUR.

Au cas où des raisons commerciales ou techniques imposeraient un aménagement plus fonctionnel ou plus approprié d'un bien non encore vendu, 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 à l'appartement réaménagé, mais sous condition que la conception générale de l'ouvrage ne soit pas affectée par ces modifications.

Il ne pourra résulter de ces modifications ni plus-value, ni moins-value pour les autres copropriétaires.

Les installations techniques se basent sur les règlements et/ou prescriptions en vigueur au moment de l'obtention de l'autorisation de construire. Au cas où ces règlements et/ou prescriptions changeraient avant la réception/remise des clés et où le PROMOTEUR serait contraint d'adapter les installations visées par ces nouveaux règlements et/ou prescriptions, l'ACQUEREUR devra en supporter les frais complémentaires éventuels. Cela vaut autant pour les parties privatives que pour les parties communes. Notamment en matière d'isolation thermique.

Le bâtiment a été octroyé en classe BB, la norme au moment du permis. A ce sujet, le PROMOTEUR étudie en ce moment la possibilité et se réserve le droit de modifier le pass énergétique vers le triple AAA (passif) à ses frais. Dans ce cas, toute éventuelle prime restera au bénéfice du PROMOTEUR.

Les ACQUEREURS seront tenus d'envoyer au PROMOTEUR le bordereau de leur choix effectué dans les salles d'exposition et ce, au plus tard, dans les 5 jours qui suivent leur visite. Cela permettra au PROMOTEUR d'être informé de leur passage à la salle d'exposition et de pouvoir effectuer un contrôle des choix par rapport au décompte reçu du sous-traitant.

Aucun travail modificatif ou supplémentaire ne sera commencé sans décompte approuvé par les ACQUEREURS.

### **REMARQUES IMPORTANTES :**

- Les ACQUEREURS sont tenus d'acquérir, à leurs frais, une réserve de chaque type de revêtement posé, en vue de palier à une cessation de production de ces derniers. Cette réserve sera à stocker par eux-mêmes.  
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 revêtement.
- Les ACQUEREURS devront marquer leur accord endéans les 2 semaines après proposition du décompte par le PROMOTEUR. A défaut, ce sont les matériaux standard et l'emplacement techniquement reconnu le plus simple, que les corps de métiers concernés utiliseront sans autre mise en demeure en se référant au présent descriptif.

- Toutes conventions ou promesses entre parties doivent être consignées par écrit pour être valables et invoquées.

## **E. VENTE ET MODALITES 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 sont reprises dans l'acte notarié. Avant la remise des clefs, devront être intégralement payés la totalité des travaux prévus par le contrat et tous les frais et honoraires y relatifs ainsi que les changements sollicités par les ACQUEREURS et approuvés par le PROMOTEUR. A défaut, le PROMOTEUR est notamment autorisé à refuser la remise des clefs, en application de l'exception d'inexécution. De manière générale, toutes les factures sont payables dans un délai de 10 jours à dater de leur réception. A défaut de paiement, l'ACQUÉREUR devra payer en sus une pénalité calculée « prorata temporis » sur la base d'un pourcent (1%) par mois et sera redevable, pour chaque facture en retard, d'une indemnité forfaitaire de cent euros (€ 100,00), conformément à l'article 1152 du code civil.

En outre, dans la mesure où les échéances de paiement sont dépassées de plus d'un mois, le promoteur est de plein droit autorisée à arrêter les travaux de construction relatifs aux parties privatives.

## **F. GERANCE**

La société en charge de la gérance de la copropriété sera définie par le PROMOTEUR. Lors de la première assemblée des copropriétaires, cette dernière pourra confirmer ou changer de société.

## **G. CHARGES**

### **A charge du PROMOTEUR**

- Les éventuelles assurances des constructions jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier bien. A partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété.
- Les éventuels frais de la garantie bancaire d'achèvement et de remboursement pour la période de construction prévue.
- Les frais de réalisation du cadastre vertical.
- Les taxes des autorisations de bâtir.
- Les frais de consommation (eau, énergies) des appartements non vendus.
- Les frais de nettoyage général de chantier avant la réception (le nettoyage final plus soigné incombe aux futurs ACQUEREURS).

### **A charge des ACQUEREURS**

- L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié.
- Les frais et honoraires relatifs en cas de changements convenus dans la partie privative.
- Les frais d'un nettoyage final soigné (le nettoyage général sera assuré par le PROMOTEUR).
- Les frais de chauffage de l'immeuble pendant la construction, répartis au prorata des millièmes et à partir de l'acte d'acquisition.
- Les frais d'installation, taxes et frais de raccordement des compteurs individuels et communs (eau, électricité, antenne, P&T, gaz, téléphone,...) même si les frais pour ces raccordements sont facturés ou/et avancés par le PROMOTEUR, auquel cas ce dernier les refacturera de plein droit à l'ACQUÉREUR.
- Les frais de consommation (hormis les frais de chauffage voir ci-dessus) seront pris en charge par les ACQUEREURS des appartements à partir de la réception provisoire.
- Assurances à partir du jour de la remise des clefs.

### **Seront à charge des COPROPRIETAIRES :**

Sous le régime de la copropriété, à partir du jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement, sont à charge de la communauté des copropriétaires :

- Toutes les taxes (taxes communales et autres) ;
- Les primes d'assurances ;
- Les frais de toute nature des parties communes (nettoyage/entretien) ;
- Les frais communs pour chauffage, eau, électricité et autres ;
- Les frais d'aménagement et entretien des extérieurs (abords, luminaires servant à l'éclairage extérieur) seront calculés, répartis et supportés au prorata des millièmes de chaque copropriétaire.

#### Obligations des ACQUEREURS :

- Interdire l'accès au chantier à toute entreprise tierce (non mandatée par le PROMOTEUR), avant la réception provisoire et la remise des clés.
- Ne pas occuper ou entreposer du matériel de quelque sorte que ce soit dans l'appartement, ou autres parties de l'immeuble, avant la réception de celui-ci. Le PROMOTEUR ne pourra en aucun cas être tenu responsable pour tout dégât ou vol de marchandise qui aurait ainsi été déposée sans son accord écrit préalable.
- Au cas où des firmes non-mandatées par le PROMOTEUR procèderaient à des travaux, et ce avant la réception provisoire, les ACQUEREURS déchargent expressément le PROMOTEUR et l'Architecte/Ingénieur de toutes garanties quelconques relatives à tous les travaux exécutés.

## **H. SURFACES, LIMITES ET TOLERANCES**

Les cotes et mesures inscrites dans les plans sont des cotes de maçonnerie brute non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et études. Une différence inférieure à 3 % entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement.

Le PROMOTEUR se réserve le droit de modifier les plans, en vue d'une amélioration des conditions d'exécution ou d'approvisionnement, ainsi que d'une éventuelle nécessité imposée par les autorités communales ou par le bureau d'études.

Pour des raisons propres à la conception technique des installations de l'ensemble des immeubles, des conduits à desserte commune ou privative peuvent traverser des locaux à usage privé tels que caves, garages, etc... aussi bien que des locaux communs (locaux techniques, couloirs, cage d'escaliers, hall etc...). La hauteur sous ces équipements ou l'espace disponible peuvent s'en trouver ponctuellement quelque peu réduits.

D'éventuelles fendilles ou fissures peuvent se présenter les premières années notamment à l'emplacement des joints entre les dalles ainsi qu'à la jonction entre différents matériaux (murs, voiles béton, maçonneries, cloisons, faux plafonds, carrelages, tubs et baignoire, etc...). Ces fendilles et microfissures, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la mise en œuvre et doivent être acceptées telles quelles par les ACQUEREURS. Lors du constat d'achèvement des travaux, aucune remarque concernant ces éléments ne pourra être notée aux procès-verbaux. Ces microfissures ne peuvent d'ailleurs, en principe, être réparées avant au moins 1 an et le seront par l'ACQUEREUR ou son peintre.

Il est également à noter que les parois en sous-sol, notamment des caves, peuvent présenter une légère humidité de surface et/ou des traces d'infiltrations.

Ces derniers points ne peuvent donner lieu à aucune contestation, ni à aucun dommages et intérêts, ni à aucun retard dans les paiements de la part des ACQUEREURS.

Il faut également noter que la maison ou les appartements ne peuvent être considérés comme des produits «fabriqués en usine». De ce fait, la perfection qui peut être exigée pour de tels éléments, comme une voiture ou un mobilier par exemple, ne peut être exigée pour un appartement exécuté dans des conditions toutes autres. Tout en étant exempt de défauts importants, le produit fini et les matériaux mis en œuvre sont parfois sujets à des petits défauts minimes qui entrent dans les tolérances devant être admises par l'acquéreur. Ceci pour autant que le défaut en question ne soit pas préjudiciable à la pérennité de l'ouvrage.

Rappel des tolérances :

1/ Chapes et carrelages : les tolérances sur le niveau fini des chapes sont définies suivant le CRTI-B / DIN 18201 et DIN 18202, soit 6 mm à la règle de 4 m sur une distance de 2 m.

2/ Enduits : les tolérances sont définies suivant le CRTI-B / DIN 18550-2, pour un degré de finition Q2 lissé standard. Ainsi, lors de la mise en œuvre de l'enduit lissé, sont admises quelques marques isolées telle que traces de spatule ainsi que quelques ombres en cas de lumières frissante. L'enduit lissé de finition Q2 standard permet l'application d'enduits décoratifs de plus de 1,00 mm ou de revêtements muraux moyennement rugueux à rugueux (par exemple papier ingrain).

## **I. 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, une garantie d'achèvement sera

contractée par le PROMOTEUR via une banque de premier ordre de la place financière de Luxembourg.

## **J. RECEPTION DE L'APPARTEMENT**

### Réception et Procès-verbal de constat d'achèvement des travaux :

A la fin des travaux et avant la remise des clefs, un procès-verbal de constat d'achèvement est dressé pour chaque appartement, signé par les deux parties qui procéderont alors à la levée de la garantie bancaire d'achèvement après paiement de toutes les factures par un chèque bancaire certifié, ce qui permettra la remise des clefs (art 1601-7 de la loi du 28 décembre 1976).

Les constats d'achèvement des travaux auront lieu en présence des ACQUEREURS et du PROMOTEUR. Un délai pour mise en ordre des remarques notifiées dans le procès-verbal sera déterminé d'un commun accord entre le PROMOTEUR et les ACQUEREURS, le jour de la réception de l'appartement. Ce délai devra être le plus court possible, mais devra toutefois tenir compte d'un timing éventuellement plus long pour des fournitures particulières ou pour une bonne exécution des mises en ordre.

Après réception de l'appartement (constat d'achèvement des travaux) et remise des clés des parties privatives, les gênes et désagréments éventuels dus aux travaux encore en cours pour la finalisation de parties privatives d'autres propriétaires ou des parties communes ou pour mise en ordre d'un quelconque appartement ou partie commune ne peuvent en aucun cas donner lieu à des contestations, réclamations, ristournes ou retenues de paiement.

Les ACQUEREURS s'engagent à adhérer aux règlements et réglementations ultérieurs concernant la participation à l'entretien ainsi qu'à toutes autres dépenses prévues au règlement de copropriété.

## **K. 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.

## **L. MODIFICATIONS-DEROGATIONS-TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES**

Les demandes pour des changements, modifications ou pour des travaux supplémentaires ou différents du descriptif de base doivent être introduites par les ACQUEREURS à temps afin que les travaux en cours ne soient pas retardés (pour le cas où l'exécution des travaux demandés serait autorisée par le PROMOTEUR). Les ACQUEREURS supporteront à part entière tous les frais engagés, à savoir : les matériaux, les frais d'Architectes et d'Ingénieur conseil pour l'établissement de nouveaux plans, devis, métrés et décomptes, tout comme les frais résultant d'éventuelles diminutions de quantités. En cas de retard de commandes par les ACQUEREURS ou retard des réceptions, les ACQUEREURS supporteront aussi à part entière les frais supplémentaires de la garantie bancaire. Tous travaux et fournitures supplémentaires ou tous frais supplémentaires résultants de transformations et/ou modifications commandées seront facturés directement par le PROMOTEUR aux ACQUEREURS.

Tout travail supplémentaire ou de modification avant constat d'achèvement et réception du bien doit être exécuté par des corps de métiers contractés par le PROMOTEUR, afin de garantir le bon déroulement des travaux. Le choix des matériaux de finition est à faire auprès des entreprises contractées par le PROMOTEUR.

Pour ne pas retarder l'exécution des travaux, tout changement doit être présenté en temps utile. Lors de toute modification des fournitures par les ACQUEREURS, le PROMOTEUR ne pourra en aucun cas être responsable des retards dans la finition et la réception de l'appartement.

Les ACQUEREURS s'engagent aussi à attendre, avant toute installation à faire exécuter par des artisans non mandatés par le PROMOTEUR, que le constat d'achèvement des travaux de l'appartement soit fait avec le PROMOTEUR (par exemple : installation de cuisine, placards, pose de voilages ou stores, ...).

Toute convention et promesse verbale sont à considérer comme nulles si elles ne sont pas confirmées par écrit par le PROMOTEUR.

### Pour rappel :

- Les ACQUEREURS seront tenus d'envoyer au PROMOTEUR dans les 5 jours après leur visite le bordereau de leur choix effectué à la salle d'exposition. Cela permettra au PROMOTEUR d'être informé

de leur passage à la salle d'exposition et de pouvoir effectuer un contrôle des choix par rapport au décompte reçu du sous-traitant.

Aucun travail modificatif ou supplémentaire ne sera commencé sans décompte approuvé.

- Tout choix différent au descriptif de base donnera lieu:

- à un décompte en + ou en -, et- à une éventuelle modification du délai d'exécution suivant justification à apporter par le PROMOTEUR.

-La responsabilité du PROMOTEUR ne peut être engagée pour le délai d'achèvement suite à des travaux supplémentaires non prévus dans cette notice descriptive.

-Toute commande passée par les ACQUEREURS pour des fournitures ou travaux supplémentaires est à payer intégralement à la commande, après acceptation du devis, et contre présentation d'une facture. Faute de quoi, le PROMOTEUR procédera aux fournitures standards prévues dans ce cahier de charges, sans aucun droit de recours de la part des ACQUEREURS, ceci afin de ne pas retarder le bon achèvement et ne pas perturber l'avancement des travaux.



# Généralités techniques

## PRÉAMBULE :

La maison bi-familiale se décompose comme suit :

- les parties communes
- les parties privatives.

Les parties communes sont à usage collectif et appartiennent nécessairement à tous les copropriétaires pour une fonction indivise et sont délimitées des parties privatives suivant les plans de construction et plans du cadastre vertical. Les piliers, poutres, gaines et cheminées à l'intérieur des parties privatives (appartements, caves, ... 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'ACQUÉREUR.

Si pour des raisons techniques, le PROMOTEUR était amené ultérieurement à poser l'une ou l'autre pièce de renfort (poteau, élément porteur, ...) notamment sous combles, non-prévus aux plans actuels, cette mise en place devra être acceptée par les ACQUEREURS sans droit à une quelconque indemnité ou compensation. Toute adaptation pourra être exécutée sans l'accord des ACQUEREURS, l'étude de stabilité faisant foi.

Avant ou durant les travaux de construction, seul le PROMOTEUR pourra apporter des changements aux parties communes, s'il le juge nécessaire, dans l'intérêt général de l'immeuble. Aucun changement aux communs ne peut être envisagé par l'ACQUÉREUR d'une partie privative. Les parties privatives seront la propriété exclusive de leurs ACQUEREURS qui auront la possibilité, avec l'accord écrit du PROMOTEUR, de modifier les parois intérieures selon leur goût, mais dans la mesure où cela n'affecte en rien la conception portante, ni les gaines, ni les cheminées, ni les parties privatives des autres ACQUEREURS. Les coûts relatifs aux études de modification à réaliser par l'Architecte ou par l'Ingénieur, tout comme les frais supplémentaires des entreprises concernées résultant des modifications demandées sont entièrement à la charge des ACQUEREURS du lot privatif.

## LA COORDINATION SECURITE

Afin d'éviter aux ACQUEREURS tous désagréments et frais supplémentaires liés au non-respect éventuel des dispositions, et dans un souci de collaboration maximum, le PROMOTEUR charge un coordinateur-sécurité pour veiller à la sécurité de ses chantiers et des travailleurs présents sur ceux-ci. Le coût de cette coordination est incluse dans l'offre de prix.

## PREPONDERANCE DES DOCUMENTS CONTRACTUELS

En cas de contradiction entre les documents du marché, la primauté sera réglée dans l'ordre suivant :

1. le présent cahier des charges
2. les plans d'exécution de l'Architecte
3. les plans de l'ingénieur en stabilité
4. les passeports énergétiques
5. les permis de bâtir datés du 29/09/2016
6. le permis de voirie daté du 11/08/2016

Pour rappel, les perspectives et vues intérieures ne sont transmises qu'à titre indicatif et ne sont, dès lors, pas contractuelles.

## **1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE**

- 1.1 DESCRIPTION DE LA NATURE DE L'OUVRAGE
- 1.2 INFRASTRUCTURE
- 1.3 MURS & OSSATURE
- 1.4 PLANCHERS
- 1.5 CLOISONS DE DISTRIBUTION
- 1.6 ESCALIERS
- 1.7 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION
- 1.8 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS
- 1.9 TOITURES

## **2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS**

- 2.1 SOLS ET PLINTHES DES PIECES PRINCIPALES
- 2.2 REVETEMENTS MURAUX (autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures)
- 2.3 PLAFONDS (sauf peintures, tentures)
- 2.4 MENUISERIES EXTERIEURES
- 2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTIONS SOLAIRES
- 2.6 MENUISERIES INTERIEURES
- 2.7 SERRURERIE ET GARDE CORPS
- 2.8 PEINTURES, PAPIERS, TENTURES
- 2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

## **3 ANNEXES PRIVATIVES**

- 3.1 LOCAUX TECHNIQUES
- 3.2 GARAGES & PARKINGS COUVERTS

## **4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE**

- 4.1 DIVERS

## **5 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE**

- 5.1 ASCENSEURS
- 5.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE
- 5.3 TELECOMMUNICATIONS
- 5.4 RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES
- 5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX
- 5.6 ALIMENTATION EN EAU
- 5.7 ALIMENTATION EN GAZ
- 5.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

## **6 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS**

- 6.1 ACCES ET PARKINGS
- 6.2 CIRCULATION DES PIETONS
- 6.3 ESPACES VERTS
- 6.4 ECLAIRAGE EXTERIEUR
- 6.5 CLOTURES (RDC)
- 6.6 RESEAUX DIVERS

# **1. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble**

## **1.1. DESCRIPTION DE LA NATURE DE L'OUVRAGE**

Le projet se compose d'une maison bi-familiale composée de deux Duplex.  
Elle se décompose comme suit :

### **Duplex A**

Niveau -1 (Sous-sol par rapport à la rue)

- 1 Séjour ouvert (avec cuisine ouverte) avec terrasse sur jardin privatif
- 1 Local techniques & chaufferie
- 1 Couloir vers local technique et wc indépendant
- 1 wc indépendant
- 1 chambre
- 1 salle de douche
- 1 patio enclavé (jardin) privatif
- 1 jardin privatif

Niveau 0

- 1 hall d'entrée avec escalier
- 1 garage privatif
- 1 hall de nuit
- 1 salle de douche
- 2 chambres

### **Duplex B**

Niveau 0

- 1 hall d'entrée avec escalier
- 1 garage privatif
- 1 hall de nuit
- 1 salle de douche
- 2 chambres

Niveau +1

- 1 Séjour ouvert (avec cuisine ouverte) avec terrasse
- 1 Local techniques & chaufferie
- 1 Couloir vers local technique et wc indépendant
- 1 wc indépendant
- 1 chambre
- 1 salle de douche

## **1.2. INFRASTRUCTURE**

### **1.2.1. Fouilles**

Fouilles en pleine masse et fouilles des fondations. Évacuation des terres en excès vers les décharges autorisées.

### **1.2.2 Remise en place des terres**

Remise en place des terres de remblais avant profilage y compris reprofilage des talus latéraux.  
Remise en place et apports des terres noires.

### **1.2.3. Empierrements**

Ce poste comprend les empierrements compactés nécessaires sous radier et sous parkings.

### **1.2.4. Radiers et Fondations**

Reconnaissance de la résistance du sol. Semelles et radier en béton armé suivant les indications du bureau d'étude.

### **1.2.5. Dalle rapportée**

Dalle béton rapportée lissée en seconde phase au niveau des garages.

### **1.2.6. Boucles de terre**

Dans le fond de fouille, sous les fondations, il est prévu une ou plusieurs boucles de terre. Une boucle pour la maison unifamiliale et une boucle pour la maison bi-familiale.  
La réalisation s'effectue selon les normes en vigueur (NFC 15-100).

### **1.2.7. Drain périphérique et empierrement drainant.**

Il est prévu au périmètre de la construction (murs enterrés) situé en pied de mur. Le complexe de drainage consiste en un drain en PVC diamètre 150 mm recouvert d'un empierrement drainant type 20/40, emballé dans une membrane de type Bidim ou similaire et raccordé au réseau d'égouttage.

## **1.3. MURS & OSSATURE**

### **1.3.1. Murs**

#### **1.3.1.1 Murs périphériques et porteurs**

Voiles en béton armé et maçonneries de blocs de béton, suivant nécessités statiques et plans d'architecte.  
Finition: béton brut de décoffrage.

#### **1.3.1.2. Murs non porteurs**

Murs en blocs béton

#### **1.3.2. Finitions des murs extérieurs (aux divers niveaux)**

Finition extérieure: exécution d'une façade isolante (épaisseur suivant prescription classe d'énergie) avec application d'un sous enduit et d'un crépis. (Teinte au choix PROMOTEUR)  
Y compris plafonds partie terrasse sous-sol couverte pour duplex A.

NB : Les couleurs des plans et vues de la présente brochure ne sont qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuelles.

#### **1.3.3. Finitions des murs intérieurs**

Tous les murs au rez seront soigneusement rejointoyés et brossés à 45° à l'exception des locaux plafonnés (voir poste enduits).

#### **1.3.4. Isolation planchers et murs**

Ce poste comprend les isolations pour coupure thermique et enveloppe chauffée suivant classe énergétique

## **1.4. PLANCHERS**

### **1.4.1. Planchers sur étage courant**

Dalles en béton armé, épaisseur suivant nécessités statiques.  
Y compris escalier en béton armé (suivant plan)

### **1.4.2. Planchers sur locaux chauffés**

Dalle en béton armé, épaisseur suivant nécessités statiques. Finition de la face supérieure, isolation thermique, épaisseur selon calcul thermique.

### **1.4.3. Planchers sous terrasses.**

Dalle en béton armé, épaisseur suivant nécessités statiques. Finition de la face supérieure avec béton de pente, isolation thermique (épaisseur selon calcul thermique), étanchéité.

## **1.5. CLOISONS DE DISTRIBUTION**

### **1.5.1. Entre Halls principaux et appartements**

Murs en maçonnerie Finition: enduit au plâtre.

### **1.5.2. Entre pièces principales et pièces de service**

Murs en maçonnerie Finition: enduit au plâtre.

### **1.5.3. Entre halls de distribution vers caves et caves, entre caves**

Murs en maçonnerie Finition: maçonneries apparentes (joints brossés).

## **1.6. ESCALIERS**

### **1.6.1. Escalier du duplex B**

En béton armé, suivant nécessités statiques et plans d'architecte. Finition de la face inférieure : enduite au plâtre. Finition de la face supérieure (marches et contre marches): revêtement carrelage au choix des ACQUEREURS.

### **1.6.2 Escaliers du duplex A**

En bois, voir poste menuiseries

## **1.7. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION**

### **1.7.1. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble**

Toutes les pièces habitables des appartements sont reliées à une centrale de ventilation mécanique contrôlée individuelle à double flux. Hotte de cuisine sera de type charbon actif à charge de l'acquéreur compte tenu du système de ventilation (suivant classe énergétique).

### **1.7.2. Conduit d'air frais type privatif**

Suivant prescriptions techniques HVAC.

### **1.7.3. Conduits de fumée de chaufferie**

Conduits suivant prescriptions en vigueur.

## **1.8. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS**

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

Chutes à l'extérieur du bâtiment: les eaux de toiture sont évacuées verticalement par des descentes d'eau en façade. Les eaux des terrasses et balcons sont évacuées par siphon de sol. Chutes et conduits à l'intérieur des murs ou dans gaines : tuyaux en matière synthétique suivant nécessités techniques et prescriptions. Conduits enterrés: tuyaux en matière synthétique, posés suivant les règles de l'art, et suivant les règlements et prescriptions en vigueur – système séparatif regroupé avant raccordement à l'égout public.

### **1.8.2. Chutes d'eaux usées**

Réseau de type unitaire pour l'évacuation des eaux usées avec ventilation haute en toiture. Chutes et conduits à l'intérieur des murs ou dans gaines : matière synthétique suivant nécessités techniques et prescriptions.

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

Conduits enterrés : tuyaux en matière synthétique, posés suivant les règles de l'art, et suivant les règlements et prescriptions en vigueur : système séparatif regroupé avant raccordement à l'égout public.

### **1.8.4. Branchements aux égouts**

Raccordement suivant prescriptions et instructions de l'Administration Communale ou des services de voirie de l'Etat.

## **1.9. TOITURES**

### **1.9.1. Couverture toitures, couvrant +1 et terrasses.**

Isolation (suivant passeport énergétique) et étanchéité type Derbigum ou similaire.

Le promoteur se réserve le droit de placer de l'EPDM

Y compris avaloirs, couvre-murs en alu laqué.

Gravier roulé en toiture

Dalle sur plots pour les terrasses au choix du PROMOTEUR.

### **1.9.2. Etanchéité dalle couvrant niveau 0.**

Isolation (suivant passeport énergétique) et étanchéité type Derbigum ou similaire.

Le PROMOTEUR se réserve le droit de placer de l'EPDM

Y compris avaloirs, couvre-murs en alu laqué

Gravier roulé en toiture

### **1.9.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers**

Concerne ventilation ascenseurs, chapeaux de ventilation divers, sorties des cheminées des chauffages.

## **2. Locaux privatifs et leurs équipements**

### **2.1. SOLS ET PLINTHES DES PIÈCES PRINCIPALES**

#### **2.1.1. Sols et plinthes : Chambres des appartements**

Chapes armée et préchape isolante thermique de mousse PUR (ou similaire suivant étude énergétique).

Finition parquet semi massif d'une valeur de 55 €/m<sup>2</sup> htva au choix des ACQUEREURS (prix public hors promotion) en 14 mm d'épaisseur (dont 4 mm couche d'usure en bois massif) traité en usine placé en pose flottante sur matelas en mousse. Y compris plinthes assorties et vernies en usine.

Les tablettes de fenêtres intérieures sont en granit, d'une épaisseur de 20 mm, sont choisies par le PROMOTEUR ou par les ACQUEREURS sur base de 3 échantillons. Les angles des tablettes sont biseautés et les faces vues sont polies. Elles sont posées avec une saillie de 20 mm dans toutes les pièces plafonnées et avec des encastresments latéraux d'environ 15 mm.

#### **2.1.2. Sols et plinthes : Autres pièces**

Chapes armée et préchape isolante thermique de mousse PUR (ou similaire suivant étude énergétique).

Finition carrelage grès cérame de dimensions 60 x 60 cm d'une valeur de 45 €/m<sup>2</sup> htva au choix des ACQUEREURS (prix public hors promotion). Y compris plinthes assorties d'une valeur de 20 €/mct htva au choix des ACQUEREURS (prix public hors promotion).

La pose des carrelages est considérée en pose droite. Le choix d'un carrelage d'une autre valeur de fourniture, une pose différente, d'un autre format et/ou d'une autre nature (marbre, granit,...) voir d'une autre finition (poli, rectifié,...) fera l'objet d'une adaptation de prix soumise à l'approbation des ACQUEREURS avant toute réalisation.

Les plinthes seront posées légèrement au-dessus des carrelages sans qu'ils ne se touchent afin d'éviter un pont acoustique. Un joint souple est prévu en finition entre toutes les plinthes et le carrelage. Le carrelage est choisi chez un fournisseur agréé par le PROMOTEUR.

Les tablettes de fenêtres intérieures sont en granit, d'une épaisseur de 20 mm, sont choisies par le PROMOTEUR ou par les ACQUEREURS sur base de 3 échantillons. Les angles des tablettes sont biseautés et les faces vues sont polies. Elles sont posées avec une saillie de 20 mm dans toutes les pièces plafonnées et avec des encastresments latéraux d'environ 15 mm.

#### **2.1.3. Sols des balcons et terrasses.**

Revêtement extérieur en dalles sur plots au choix du promoteur. Plinthes non prévues.

### **2.2. REVETEMENTS MURAUX**

#### **2.2.1. Revêtements muraux des salles de douche et wc**

Les revêtements muraux des salles de douche et des wc séparés sont au choix des ACQUEREURS dans les limites suivantes :

Faïences murales de dimensions 30 x 60 cm (ou similaires) collées sur cimentage, sur la totalité de la hauteur des salles de douche et wc séparés (sol-plafond ou faux-plafond max 2.50cm), d'une valeur de 40 €/m<sup>2</sup> htva au choix des ACQUEREURS (prix public hors promotion). Rejointoyage prévu couleur ciment gris.

Ces faïences sont à choisir par les ACQUEREURS dans la salle d'exposition du fournisseur proposée par le PROMOTEUR.

La pose des carrelages est considérée en pose droite. Le choix d'un carrelage d'une autre valeur de fourniture, une pose différente, d'un autre format et/ou d'une autre nature (marbre, granit,...) voire d'une autre finition (poli, rectifié, ou couleur des joints différente...) fera l'objet d'une adaptation de prix soumise à l'approbation des ACQUEREURS avant toute réalisation.

Faïences non prévues pour les autres locaux (cuisine, locaux techniques ...).

Y compris les joints souples adaptés notamment aux angles et en finition des appareils sanitaires.

Les murs des douches sont prévus avec, au préalable, une sous couche drainante en polyéthylène souple revêtue d'un tissu permettant l'accroche de la colle.

### **2.2.2. Revêtements muraux du séjour, des chambres, des couloirs et halls**

Enduits au plâtre

A ce sujet, le peintre devra préalablement à la mise en peinture réaliser des éventuelles réparations, un lissage et ponçage des enduits.

### **2.2.3. Contre cloisons**

Ce poste concerne

- les contre-cloisons en plaques de plâtres sur structure métal-stud dans les locaux techniques et en fond de wc séparés habillant les blocs chasse d'eau Geberit.

Finitions carrelée pour les wc.

## **2.3. PLAFONDS**

### **2.3.1. Plafonds des pièces intérieures**

Les plafonds sont exécutés en enduit au plâtre traditionnel.

A ce sujet, le peintre devra préalablement à la mise en peinture réaliser des éventuelles réparations, un lissage et ponçage des enduits.

### **2.3.3. Faux plafonds en plâtre**

Concerne

-faux-plafonds pourrait être prévu pour l'intégration et le passage des techniques spéciales et des conduits de ventilation.

## **2.4. MENUISERIES EXTERIEURES**

### **2.4.1. Menuiseries extérieures alu.**

Toutes les fenêtres, portes et portes-fenêtres en alu à ouvrant simple, oscillo-battant ou coulissant de la marque Schucco ou similaire (au choix du PROMOTEUR).

Coefficient thermo-isolant, à adapter en fonction du passeport énergétique.

Teinte extérieure au choix du PROMOTEUR.

Teinte intérieure blanc.

La porte d'entrée est constituée d'une porte pleine en aluminium thermo laqué (avec, pour le duplex B, une partie latérale vitrée équipée d'un verre armé), suivant choix de l'architecte, poignée de manœuvre à l'intérieur, poignée en inox fixe à l'extérieur et judas.

### **2.4.2. Hiérarchie des clefs**

Chaque immeuble aura sa propre hiérarchie.

Les ACQUÉREURS doivent pouvoir ouvrir avec une seule clé :

- La porte d'entrée principale
- La boîte aux lettres.

3 clés hiérarchisées par acquéreurs.

### **2.4.3. Porte garage**

Les portes de garage sont de type ouvrant basculant extérieur.

La finition des portes de garage est identique au bardage en façade avant (suivant prescription de l'architecte)

Une motorisation est prévue, y compris la fourniture de deux télécommandes par porte, ainsi que le placement d'un bouton poussoir à l'intérieur du bâtiment.

### **2.4.4. Stores à lamelles**

Ce poste prévoit la fourniture et la pose de stores à lamelles. Teinte au choix du PROMOTEUR dans la gamme du fournisseur. Concerne toutes les fenêtres et porte-fenêtres.

Y compris :

- 1 manœuvre électriquement motorisée par store
- 1 manœuvre électrique de fermeture générale au niveau de la porte d'entrée des appartements.



## **2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTIONS SOLAIRES**

### **2.5.1. Pièces principales**

Séjours, chambres, cuisines : stores à lamelles en alu motorisés.

Possibilité d'adapter un anémomètre moyennant une plus-value. La demande est à formuler au démarrage du chantier.

## **2.6. MENUISERIES INTERIEURES**

Toutes les portes et chambranles des locaux privatifs sont prévus avec une finition d'usine de type laquée blanc, soumise à l'approbation du PROMOTEUR.

### **2.6.1. Huisseries et bâtis**

Porte coupe-feu chambranle en bois pour les locaux techniques.

Portes intérieures des appartements: chambranle en bois.

### **2.6.2. Portes intérieures**

Nombre de portes et largeurs selon indications des plans de construction.

Portes en placage hêtre, chêne ou finition blanche au choix du promoteur ou des acquéreurs, porte et cadre chants anguleux, âme tubulaire, y compris détalonnage (réservation sous les portes de +/- 8mm à 10mm permettant le bon fonctionnement de la ventilation de l'appartement, suivant étude de l'énergéticien) et avec poignées inox, serrure simple à un tour.

Une clef par porte est fournie.

### **2.6.3. Portes palières**

Sans objet

### **2.6.4. Fermetures en panneaux devant VMC**

Sans objet

La VMC se situera probablement dans le local technique.

### **2.6.5. Escalier privatif en bois (Duplex A)**

Escaliers en chêne (finition huilée, teinte au choix des ACQUEREURS) sans contremarches tels que décrit aux plans de détails. Y compris garde-corps composés de 3 fuseaux verticaux par marche (section à définir par l'ingénieur) et encastrement des marches dans le mur via cornières métalliques.

## **2.7. SERRURERIE ET GARDE CORPS**

### **2.7.1. Garde-corps et barres d'appui extérieur**

Extérieur : indications suivant les plans de façade, les gardes corps sont réalisés par des barres de protection verticales en profilés d'acier métallisé-poudré, teinte (à priori identique à la teinte des châssis de fenêtre) au choix de l'architecte.

### **2.7.2. Garde-corps et mains courantes intérieurs (Duplex B)**

Une main courante simple en acier inox avec fixations murales est prévue dans la cage d'escalier du duplex B.

### **2.7.3. Ouvrages divers**

Sans objet

## **2.8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES**

### **2.8.1. Finitions appartements**

Non prévues.

### **2.8.2. Finition des portes intérieures**

La finition des portes privatives est prévue en blanc laqué d'usine.

## **2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS**

### **2.9.1. Equipements ménagers**

#### **2.9.1.1 Bloc évier, robinetterie**

Les meubles de cuisine ne sont pas inclus. L'alimentation en eau chaude et froide ainsi que le raccord au tuyau de décharge seront réalisés en attente dans le mur.

#### **2.9.1.2 Appareils et mobilier**

Sans objet

#### **2.9.1.3 Evacuation des déchets**

Sans objet

#### **2.9.1.4 Armoire sèche-linge**

Sans objet

### **2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie**

#### **2.9.2.1 Distribution d'eau froide**

Tuyaux en matière synthétique sous gaine de protection. Compteur individuel volumétrique par unité d'appartement.

#### **2.9.2.2 Distribution d'eau chaude collective et comptage**

Sans objet

#### **2.9.2.3 Production et distribution d'eau chaude individuelle**

Production d'eau chaude individuelle via panneaux solaire thermiques et appoint via chaudière au gaz. Y compris ballon tampon de 200 litres.

#### **2.9.2.4 Evacuations**

Les écoulements de canalisation (eaux usées) sont en matière synthétique posés dans les gaines techniques et dans les chapes. Les chutes d'eau seront ventilées en partie haute (toiture).

#### **2.9.2.5 Distribution du gaz**

Sans objet.

#### **2.9.2.6 Branchements en attente**

Les branchements suivants sont prévus dans les cuisines : évacuation d'eaux usées amenée à proximité de l'évier, eaux froide et chaude pour évier. Evacuation et eau froide amenées pour lave-vaisselle à proximité de l'évier. Evacuation et eau froide amenées pour machine à laver à proximité de l'évier. Les ACQUEREURS seront tenus de fournir leur plan technique d'aménagement de cuisine sur simple demande du PROMOTEUR.

#### **2.9.2.7 Appareils sanitaires**

Nombre d'appareils suivant plans.

Les salles de douche et WC séparés seront équipés d'appareils standards de couleur blanche (exception faite des tubs de douche qui pourront être colorés).

Extérieur (terrasse & balcons) :

1 cassolette extérieure par terrasse avec un système de purgeur (hiver) à positionner sur les terrasses. Emplacement à désigner par le PROMOTEUR (et/ou les ACQUEREURS).

Cuisine :

1 arrivée eau chaude + robinet d'arrêt ;  
1 arrivée eau froide + robinet d'arrêt double (lave-vaisselle) ;  
1 décharge évier/lave-vaisselle.

Local technique (suivant plans)

1 arrivée eau froide + robinet d'arrêt pour chaudière;  
1 décharge condensats.  
1 arrivée eau froide + robinet d'arrêt pour machine à laver;  
1 décharge machine à laver.

WC séparé (nombre d'appareils suivant plans) :

1 corps de WC Villeroy&Boch suspendu, modèle Subway 2.0 (ou similaire) compact avec couvercle réservoir et porte-papier.

1 lave-mains Villeroy&Boch modèle Subway 2.0 ou similaire, robinet Grohe Costa, siphon inox et miroir rectangulaire 60x40 cm.

Salle de douche (nombre d'appareils suivant plans) :

1 receveur de douche de marque Acquabelle, de type TRENDY ARDESIA ou similaire. Receveur en Akron de 4 cm à poser à fleur du carrelage (dimensions 120cm x 90cm) équipé d'une bonde horizontale marque Viega ou similaire et d'une rigole d'évacuation en inox. Y compris mitigeur douche GROHETERM 2000 ou similaire eau chaude et eau froide, avec flexible douche et douchette SELECTA-NOVA ou similaire et barre d'accroche.

Pour la douche: une vitre fixe de 120cm (full hauteur) calée sur cornières inox de 25mm.

Pour le lavabo, est prévu un plan vasque 1 cuve SUBWAY de Villeroy&Bosch ou similaire. Y compris 1 mitigeurs lavabos Grohe EURODISC ou similaire (eau chaude et eau froide) par lavabo, 1 miroir rectangulaire (pause horizontale) de 80 cm x 80cm ht.

Un corps de WC Villeroy&Boch suspendu, modèle Subway 2.0 ou similaire compact avec couvercle réservoir et porte-papier.

Les ACQUEREURS peuvent demander des changements par rapport à l'installation de base proposée. Le PROMOTEUR mettra en rapport le client avec l'installateur désigné pour que celui-ci établisse l'incidence budgétaire. Ces modifications ne pourront être effectuées que si l'état d'avancement des travaux le permet.

### **2.9.3 Equipements électriques**

#### **2.9.3.1 Type d'installation**

Les calculs et dimensionnements des installations techniques prévues/nécessaires respectent les réglementations et autres recommandations telles que les normes DIN/VDE ainsi que les normes luxembourgeoises ITM correspondantes actuellement en vigueur. L'installation électrique sera du type encastrée, conforme aux normes, avec pour origine le tableau d'abonné équipé d'un disjoncteur général, de coupe-circuit affecté et du comptage.

#### **2.9.3.2 Tableaux divisionnaires**

-Tableau divisionnaire par appartement, constitué d'une armoire encastrée contenant :

Un disjoncteur général

Protection des différents circuits d'éclairage

Protection des différents circuits de prises de courant

Protection pour cuisinière & four électrique

Protection pour lave-vaisselle (en buanderie)

Protection pour machine à lessiver (en buanderie)

Protection surtension FU.

#### **2.9.3.3 Equipements**

Le PROMOTEUR se réserve le droit de modifier la marque des équipements électriques (prises, ....) repris ci-dessous par un choix similaire

#### **2.9.3.4 Appartements**

Stores à lamelles

Pour rappel : les stores à lamelles sont prévus au niveau de tous les châssis.

1 commande par store à lamelles dans la pièce concernée avec capteur vent

+ 1 commande centrale à la porte d'entrée de l'appartement.

Hall d'entrée :

1 allumage à 3 directions avec 2 points lumineux

2 prises simples Schuko avec terre (encastrées)

1 coffret fusible avec fusibles automatiques et interrupteur différentiel avec circuits monophasés 16A en suffisance, 1 circuit triphasé 16A et interrupteur différentiel 40A/30mA.

Alimentation et système de commande des stores électriques et gâches électriques

1 commande centrale pour les stores à lamelles.

1 carillon (bouton poussoir à l'extérieur)

Hall de nuit :

1 allumage à 2 directions avec 1 point lumineux

1 prise simple Schuko avec terre (encastrée).

Living/SAM :

1 allumage à 1 direction avec 1 point lumineux  
1 allumage à 2 directions pour prises simples  
2 prises simples Schuko avec terre (encastrées) commandées par interrupteur  
4 prises doubles Schuko avec terre (encastrées)  
Boîtier vide pour antenne (encastré) ; câblage compris boîtier vide pour téléphone (encastré) ; câblage compris.

Cuisine (et/ou coin cuisine):

1 double allumage avec 2 points lumineux  
3 prises doubles Schuko avec terre (encastrées)  
1 alimentation triphasée pour cuisinière électrique (encastrée)  
1 alimentation de courant 230 V pour hotte (encastrée)  
1 prise simple Schuko avec terre pour frigo (encastrée)  
1 prise simple Schuko avec terre sur circuit séparé pour lave-vaisselle  
1 prise simple Schuko avec terre pour four (encastrée)  
1 prise simple Schuko avec terre pour four micro-onde (encastrée).

Salle de bains :

1 allumage simple avec 2 points lumineux. Y compris témoin lumineux sur interrupteur.  
1 prise simple Schuko avec terre (encastrées)  
1 équipotentiel pour une baignoire ou une douche  
Fourniture et pose d'un radiateur électrique sèche serviettes d'une puissance de 1750W (750w en rayonnement et 1000w en soufflerie dit « booster ») de marque Blys (modèle Tana ou similaire). Y compris prise complémentaire pour alimentation électrique (emplacement à définir par architecte).

Wc séparé(s) :

1 allumage simple avec 1 point lumineux. Y compris témoin lumineux sur interrupteur.

Chambre(s) (par chambre) :

1 allumage double avec 1 point lumineux  
1 prise simple Schuko avec terre (encastrée)  
2 prises doubles Schuko avec terre (encastrées)  
Boîtier vide pour antenne (encastré) ; câblage compris boîtier vide pour téléphone (encastré) ; câblage compris.

Terrasses (par terrasse, implantation et modèle au choix du PROMOTEUR)

1 allumage simple avec 2 point lumineux  
1 prise étanche extérieure.

Espace patio duplex A (implantation et modèle au choix du PROMOTEUR)

1 allumage simple avec 2 point lumineux  
1 prise étanche extérieure.

Garage intérieur (2X):

2 points lumineux (Y compris appareil type ballast hermétique 1x58W) à répartir dans l'espace garage + 2 prises simples, avec détecteur de mouvement et temporisation.

Local technique:

1 point lumineux (Y compris appareil type ballast hermétique 1x58W) à 1 direction + 1 prise.  
1 alimentation spécifique pour la chaudière gaz  
1 alimentation pour la VMC  
1 prise simple Schuko avec terre pour machine à laver  
1 prise simple Schuko avec terre pour sèche-linge

Extérieur : entrées principales (2x) :

2 plafonniers LED de type Bega ou similaire (au choix du PROMOTEUR) en applique y compris appareils avec détecteurs de mouvements et temporisation.

Coffret, compteur situé dans le garage.

Tableau compteurs complet situé dans le hall d'entrée

## **2.9.4 Chauffage, cheminées, ventilations**

### **2.9.4.1 Equipement thermique de chauffage**

#### **2.9.4.1.1 Production de chaleur**

Chaudière à gaz individuelle à condensation (local technique)

Robinets de réglage

Robinets de vidange

Dispositifs de purgeur d'air

Clapets de non-retour

Instruments de mesure et de visualisation

- Thermomètres

- Manomètre pour installation de chauffage central

Collecteurs distribution principale

Un système de chauffage dans le sol indépendant

Système complet de type RADSON PURJET ou équivalent.

Ce poste comprend :

Feuille PE posée sur le PUR projeté (ou similaire suivant étude énergétique)

Isolation périphérique

Tuyaux, collecteurs et accessoires

Régulation : 1 thermostat d'ambiance général

Boîtier pour distributeur.

#### **2.9.4.1.2 Colonnes montantes**

Sans objet

#### **2.9.4.2 Service d'eau chaude**

Sans objet

##### **2.9.4.2.1 Production d'eau chaude**

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée à partir de panneaux solaires thermiques avec appoint via la chaudière au gaz + Ballon tampon d'une contenance de 200 litres.

##### **2.9.4.2.2 Comptage général**

Sans objet

##### **2.9.4.2.3 Colonnes montantes**

Sans objet

#### **2.9.4.3. Ventilation mécanique des locaux**

Ventilation mécanique double flux des appartements Via VMC Zehnder Comfoair 350 (ou similaire)

Les débits sont conformes aux normes en vigueur.

Le système de ventilation double flux présente les avantages suivants :

La ventilation se fait avec un minimum de déperditions de calories (échangeur à haut rendement) ;

L'air admis est filtré avant d'être distribué ;

L'installation comprend :

Les portes détalonnées entre locaux secs et locaux humides

Les bouches d'extraction dans la cuisine, local technique, le(s) WC et la (les) salle(s) de bains

Les bouches de pulsion dans les chambres et le living

Les gaines plates rigides et les gaines souples

Le groupe de ventilation à double flux, le by-pass motorisé et les filtres

Le système de ventilation double flux doit être entretenu :

Les filtres et l'échangeur doivent être nettoyés de temps en temps (4 à 6 fois par an pour les filtres et 1 fois tous les 6 ans pour l'échangeur) ;

Les filtres doivent être remplacés (1 fois par an).

#### **Remarques importantes :**

Les cuisines sont obligatoirement équipées de hotte à charbon, les sèches linges sont obligatoirement à condensation.

Si l'acquéreur effectue des travaux avec poussières (ponçage des murs par le peintre, ...) il devra couper l'installation et prévoir une protection de type film plastique à placer sur les grilles et/ou bouches de ventilation.

## **3. Annexes privatives**

### **3.1 LOCAUX TECHNIQUES (CHAUFFERIES)**

#### **3.1.1 Murs ou cloisons**

Cloisonnement en blocs béton rejointoyés et brossé.

#### **3.1.2 Plafonds**

En béton brut, avec isolation thermique sous les parties habitables.

#### **3.1.3 Sols**

Il est prévu un carrelage en grès cérame pleine masse, de dimensions 40 x 40 cm, non rectifié, au choix de l'ACQUEREUR (valeur 20€/m<sup>2</sup>, prix fournisseur hors tva et remise). Les plinthes assorties aux carrelages sont prévues dans toutes les pièces carrelées.

#### **3.1.4 Portes d'accès**

Portes a finition identique aux portes intérieures privatives décrites plus haut.

Les portes des locaux techniques (chaufferies) sont prévues RF EI 30S.

Y compris ferme-porte standard à compas.

#### **3.1.5 Ventilation**

Extraction asservie à la VMC

#### **3.1.6 Equipement électrique (par local technique)**

Pour rappel :

1 point lumineux (Y compris appareil type ballast hermétique 1x58W) à 1 direction + 1 prise.

1 alimentation spécifique pour la chaudière gaz

1 alimentation pour la VMC

1 prise simple Schuko avec terre pour machine à laver

1 prise simple Schuko avec terre pour sèche-linge

#### **3.1.7 Equipement sanitaire (par local technique)**

Pour rappel :

1 arrivée eau froide + robinet d'arrêt pour chaudière;

1 décharge condensats.

1 arrivée eau froide + robinet d'arrêt pour machine à laver;

1 décharge machine à laver.

### **3.2 GARAGES**

#### **3.2.1 Murs ou cloisons**

En béton brut ou maçonneries apparentes rejointoyées et brossées à 45°.

#### **3.2.2 Plafonds**

En béton brut pour les garages thermique en sous-face des parties habitables.

#### **3.2.3 Sols**

En béton armé lissé.

#### **3.2.4 Porte d'accès**

La porte des garages est décrite plus haut. L'ouverture de la porte sera commandée par boîtier de télécommande (2 émetteurs seront fournis par garage).

#### **3.2.5 Ventilation naturelle**

La ventilation des garages est réalisée par des grilles inox rondes. Les grilles de prise d'air extérieur sont prévues pour assurer une bonne uniformité de la ventilation.

### **3.2.6 Equipement électrique**

Au niveau des garages (2x) :

Luminaires marque FRAME ou similaire (au choix du PROMOTEUR) avec détecteurs de mouvement et temporisations (1 détecteur par garage). Emplacement à définir sur place avec le PROMOTEUR et l'architecte.

### **3.2.7 Equipement complémentaire**

Contrairement aux plans, 1 alimentation eau froide avec robinet Grohe + dévidoirs métallique par garage. Implantation à définir en cours de chantier par l'architecte et le PROMOTEUR.

## **4. Parties communes intérieures à l'immeuble**

### **4.1 DIVERS**

#### **4.1.1 Sols**

Sans objet.

#### **4.1.2 Parois**

Sans objet.

#### **4.1.3 Plafonds**

Sans objet.

#### **4.1.4 Eléments de décoration**

Sans objet.

#### **4.1.5 Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble**

Sans objet.

#### **4.1.6 Boite aux lettres**

Voir poste concerné

#### **4.1.7 Tableau d'affichage**

Sans objet.

#### **4.1.8 Chauffage**

Sans objet.

#### **4.1.9 Equipement électrique**

Sans objet.



## **5. Equipements généraux de l'immeuble**

### **5.1 ASCENSEURS**

**5.1.1 Ascenseur à personne**  
Sans objet

### **5.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE**

Chauffage sol et production d'eau chaude sanitaire via chaudières gaz individuelles avec appoint solaire.

### **5.3 TELECOMMUNICATIONS**

Sans objet

### **5.4 RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES**

Sans objet

### **5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX**

Voir postes concernés ci-dessus

### **5.6 ALIMENTATION EN EAU**

#### **5.3.1 Comptages généraux**

Compteur individuel pour chaque duplex (2x) dans les garages. Vanne d'arrêt général avec tuyau acier galvanisé ou matière synthétique pour distribution horizontale dans le sous-sol jusqu'en pied de colonne.

Un compteur commun est prévu situé dans un coffret extérieur isolé et verrouillé par clefs (situé dans le muret boîte aux lettres) ; Suivant plans de l'architecte.

#### **5.3.2 Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau**

L'installation d'alimentation en eau sera réalisée conformément aux exigences techniques et réglementaires.

#### **5.3.3 Colonnes montantes**

Colonnes montantes ou descendante vers locaux techniques desservant les appartements via les gaines techniques.

#### **5.3.4 Branchements particuliers**

Sans objet.

#### **5.3.5 Equipement complémentaire**

1 cassolette (robinet amovible) par immeuble pour les parties communes (zone de manœuvre avant) avec un système de purgeur (hiver). Implantation exacte à définir en cours de chantier par l'architecte et le PROMOTEUR.

### **5.7 ALIMENTATION EN GAZ**

#### **5.4.1 Colonnes montantes**

Sans objet.

#### **5.4.2 Branchements et comptages particuliers**

Compteurs gaz individuels pour les duplex situés dans les garages.

#### **5.4.3 Comptages des services généraux**

Sans objet.

## **5.8 ALIMENTATION EN ELECTRICITE**

### **5.5.1 Comptages des services généraux**

Compteurs et tableau de comptage suivant normes en vigueur; installation individuelle dans les garages.

### **5.5.2 Colonnes montantes**

Colonnes montantes et/ou descendantes desservant les appartements via les gaines électriques prévues dans les parties communes.

### **5.5.3 Branchements et comptages particuliers**

Un tableau secondaire à coupe-circuit sera installé dans le hall de chaque appartement. Compteurs individuels dans le garage.

## **6. Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements**

Les parties communes extérieures et les espaces verts en particulier seront réalisées selon l'étude architecte et les choix du PROMOTEUR.

### **6.1 ACCES ET PARKINGS**

#### **6.1.1 Accès aux parkings et garages**

Les accès d'accès et sortie se feront à partir de la voie publique et seront réalisées en aire en pavés béton drainants sur empierrement concassé damé (au choix du PROMOTEUR).

#### **6.1.2 Trottoirs**

Trottoirs communaux ragrésés.

#### **6.1.3 Parkings et circulation avant**

En pavé type drainants y compris bordures (au choix du PROMOTEUR).

#### **6.1.4 Locaux poubelles**

Sans objet

#### **6.1.5 Boîtes aux lettres**

Boîtes aux lettres intégrées dans le muret à rue (avec porte à clefs hiérarchisée) en inox brossé.

### **6.2 CIRCULATION DES PIETONS**

#### **6.2.1 Chemins d'accès aux entrées**

L'accès des piétons (réalisés en béton brossé) ainsi que les murs de soutènement et murets boîte aux lettres (en inox brossé) seront conformes aux plans et réalisés en béton armé coffré sur place.

### **6.3 ESPACES VERTS**

#### **6.3.1 Jardins privatifs**

Concerne pelouse des jardins arrière.

#### **6.3.2 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs**

Concerne les massifs de hêtres (à confirmer par architecte) séparant la terrasse de la maison unifamiliale et la maison bi-familiale.

La haie séparant les deux parcelles (plantation au choix du PROMOTEUR).

Y compris clôture transitoire en bois formant garde-corps en attendant la pousse de la végétation.

### **6.4 ECLAIRAGE EXTERIEUR**

#### **6.4.1 Signalisation de l'entrée de l'immeuble**

Suivant étude technique, point lumineux dans le sas d'entrée, branché sur détecteur de mouvement.

Extérieur : entrées principales (2x) :

2 éclairages encastrés dans le muret de l'entrée (au choix du PROMOTEUR) en applique y compris appareils avec détecteurs de mouvements et temporisation.

#### **6.4.2 Eclairage des voiries**

Sans objet.

## **6.5 CLOTURES**

### **6.5.1 Entre parcelles (partie arrière)**

Clôture transitoire en bois réalisée en partie arrière et formant séparation entre le jardin privatif de la maison unifamiliale et le jardin privatif du duplex A. en attendant la pousse de la végétation.

## **6.6 RESEAUX DIVERS**

### **Travaux de raccordements aux énergies et fourreaux**

Les raccordements des deux appartements sont à réaliser indépendamment l'un de l'autre.

Entre chaque bâtiment et l'emplacement des raccordements aux réseaux (électricité, eau, téléphone, télédistribution, gaz), il est prévu des gaines par résidence (diam :100mm) avec « tire-fils ». Celles-ci sont placées dans une tranchée d'une profondeur hors gel et en respectant les prescriptions des sociétés distributrices.

Les énergies se trouvent a priori au niveau du trottoir.

Néanmoins, l'entrepreneur contactera les différents fournisseurs et Régies afin de contrôler le positionnement exact des énergies.

Pour rappel, les frais d'installation, abonnements, de raccordements aux sociétés distributrices, taxes et frais de raccordement des compteurs individuels et communs (eau, électricité, antenne, P&T, gaz éventuel, téléphone,....., chauffage) même si les frais pour ces raccordements sont facturés ou/et avancés par le PROMOTEUR, ce dernier les refacturera de plein droit à l'ACQUÉREUR.

Ces mêmes frais relatifs aux communs seront répartis entre les ACQUÉREURS suivant le nombre de logements.

#### **6.6.1 Eau**

Travaux de branchement exécutés par le service compétent.

#### **6.6.2 Antenne, P&T, Téléphone, Télédistribution**

Travaux de branchements exécutés par les services compétents.

#### **6.6.3 Electricité et gaz**

Travaux de branchement exécutés par le service compétent.

#### **6.6.4 Postes d'incendie, extincteurs**

Sans objet

#### **6.6.5 Egouts**

Raccordement suivant prescriptions et instructions de l'Administration Communale ou des services voirie de l'Etat.

#### **6.6.6 Epuration des eaux**

Sans objet

#### **6.6.7 Télécommunications**

Tranchées nécessaires au raccordement principal, travaux de branchements exécutés par le service compétent. Les frais de raccordement individuels/privatifs sont à la charge de l'acquéreur.

#### **6.6.8 Drainage du terrain**

Sans objet

#### **6.6.9 Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain**

Evacuation des eaux de pluies raccordée au réseau séparatif EP. Evacuation naturelle des espaces verts par filtration.