

ILOT D SUD RESIDENCES

6 BATIMENTS

CAHIER DES CHARGES DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET FOURNITURES

Février 2019



GROSSFELD PAP

1, rue Peternelchen
L-2370 Howald
Téléphone : +352 36 09 73
Fax : +352 36 74 98

PROMOTEUR**ARCHITECTURE +
AMENAGEMENT**

9b plateau altmünster
L-1123 Luxembourg
Téléphone : +352 26 20 60
Fax : +352 26 20 60 40

ARCHITECTE**ICB Sàrl**

30, avenue du Docteur Gaasch
L-4818 Rodange
Téléphone : +352 26 50 20 03
Fax : +352 26 50 04 89

INGENIEUR STATIQUE**COORTECHS SA**

207, route de Beggen
L-1221 Luxembourg
Téléphone : +352 26 52 28 80 1

INGENIEUR TECHNIQUE**SECOLUX**

Association pour le contrôle de la
Sécurité et de la construction
77 Route d'Arlon
L-8311 Capellen
Téléphone : +352 46 08 92 1
Fax : +352 46 11 85

BUREAU DE CONTROLE**DOCUMENTATION
ET VENTE****SERVICE COMMERCIAL**

1, rue Peternelchen
L-2370 Howald
Téléphone : +352 36 73 81 464 Disponible du lundi au vendredi entre 9h30 et 11h
@mail : iyad.shourbaji@promobe.lu

1	VUES GENERALES DU PROJET	6
1.1	Situation et description	6
1.2	Performance énergétique	6
2	GENERALITES	7
2.1	Préliminaires	7
2.2	Réalisation	7
2.3	Statut	7
2.4	Choix des ACQUEREURS	8
2.5	Vente et modalité de paiement	8
2.6	Gérance	8
2.7	Charges	9
2.7.1	A charge du PROMOTEUR	9
2.7.2	A charge de l'ACQUEREUR	9
2.7.3	A charge des ACQUEREURS sous le régime de la copropriété	9
2.8	Surfaces et limites	9
2.9	Garantie d'achèvement	10
2.10	Réception de l'appartement	10
2.11	Garanties décennales et biennales	10
2.12	Modifications-déroptions-suppléments	10
2.13	Tranches de paiement	12
3	DESCRIPTION DE L'HABITATION	13
3.1	Gros-œuvre	13
3.1.1	Infrastructures	13
3.1.2	Murs et ossatures	13
3.1.3	Planchers	14
3.1.4	Cloisons de distribution (à l'intérieur des appartements)	14
3.1.5	Escaliers	14
3.1.6	Conduits de fumée et ventilation	15
3.1.7	Chutes et grosses canalisations	15
3.1.8	Toitures	15
3.1.9	Performance énergétique	16
4	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	17
4.1	Sols et plinthes	17
4.1.1	Sols et plinthes des pièces principales	17
4.1.2	Salon, salle à manger et cuisine	17
4.1.3	Chambres	17
4.1.4	Accueil / Hall d'entrée / escalier privatif	17
4.1.5	Sols des pièces de service : bains et W.C.	17
4.1.6	Sols et plinthes des halls d'entrées et dégagements	17
4.1.7	Tablettes intérieures de fenêtres	17
4.1.8	Sols des balcons et terrasses	18
4.2	Revêtements muraux	18
4.2.1	Revêtements muraux des pièces de service : bains et W.C.	18
4.3	Plafonds	18

4.3.1	Plafonds des pièces intérieures.....	18
4.3.2	Sous-faces des balcons.....	18
4.4	Menuiseries extérieures.....	18
4.4.1	Menuiseries extérieures des pièces principales.....	18
4.4.2	Menuiseries extérieures des pièces de service.....	18
4.5	Fermetures extérieures et occultations.....	18
4.5.1	Pièces principales.....	18
4.6	Menuiseries intérieures.....	19
4.6.1	Huisseries et bâtis.....	19
4.6.2	Portes intérieures.....	19
4.6.3	Portes palières.....	19
4.6.4	Placards encastrés.....	19
4.7	Serrurerie et garde-corps.....	19
4.7.1	Garde-corps et barres d'appui.....	19
4.7.2	Séparation de balcons et terrasses.....	19
4.8	Peintures, papiers, teintures.....	19
4.8.1	Peintures extérieures.....	19
4.8.2	Peintures intérieures.....	20
4.8.3	Sur plafonds.....	20
4.9	Equipements intérieurs.....	20
4.9.1	Équipements ménagers.....	20
4.9.2	Equipements sanitaires et plomberie.....	20
4.9.3	Equipements électriques.....	21
4.9.4	Chauffage, cheminées, ventilations.....	23
4.9.5	Equipements de télécommunications.....	24
5	ANNEXES PRIVATIVES.....	25
5.1	Caves.....	25
5.1.1	Murs ou cloisons.....	25
5.1.2	Plafonds.....	25
5.1.3	Sols.....	25
5.1.4	Portes d'accès.....	25
5.1.5	Équipement électrique.....	25
5.2	Parkings.....	25
6	PARTIE COMMUNE INTERIEURE.....	26
6.1	Hall d'entrée de l'immeuble, couloir et circulations aux étages.....	26
6.1.1	Sols.....	26
6.1.2	Parois.....	26
6.1.3	Plafonds.....	26
6.1.4	Éléments de décoration.....	26
6.1.5	Portes d'accès et système de fermeture.....	26
6.1.6	Boîte aux lettres.....	26
6.1.7	Chauffage.....	26
6.1.8	Équipement électrique.....	26
6.2	Cage d'escaliers.....	27
6.2.1	Sols des paliers.....	27
6.2.2	Murs.....	27
6.2.3	Plafonds.....	27
6.2.4	Escaliers.....	27
6.2.5	Eclairage.....	27
6.3	Locaux communs.....	27

6.3.1	Buanderie collective	27
6.3.2	Chaufferie	27
6.3.3	Local compteurs.....	28
6.3.4	Aires de circulation sous-sol	28
6.3.5	Local poubelles et poussettes/vélos	28
7	EQUIPEMENTS GENERAUX	29
7.1	Ascenseur.....	29
7.2	Chauffage, eau chaude.....	29
7.2.1	Equipement thermique de chauffage.....	29
7.2.2	Service d'eau chaude.....	29
7.3	Télécommunications	30
7.3.1	Téléphone.....	30
7.4	Stockage et évacuation des ordures ménagères	30
7.5	Alimentation en eau	30
7.5.1	Comptages généraux.....	30
7.5.2	Colonnes montantes	30
7.6	Alimentation en électricité	30
7.6.1	Comptages des services généraux.....	30
7.6.2	Colonnes montantes	30
7.6.3	Branchements et comptages particuliers	30
8	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES	31
8.1.1	Trottoirs	31
8.2	Circulations des piétons.....	31
8.2.1	Chemin d'accès aux entrées, rampes, cours.....	31
8.3	Espaces verts.....	31
8.4	Aire de jeux et équipements sportifs	31
8.5	Eclairage extérieur	31
8.5.1	Signalisation de l'entrée de l'immeuble et accès jardin arrière	31
8.6	Clôtures	31
8.7	Réseaux divers.....	32
8.7.1	Eaux.....	32
8.7.2	Electricité	32
8.7.3	Gaz	32
8.7.4	Egouts	32
8.7.5	Epuration des eaux.....	32
8.7.6	Télécommunications	32
8.7.7	Drainage du terrain.....	32
8.7.8	Evacuation des eaux de pluie et ruissellement.....	32
9	PARTICULARITES	33
10	RESUME DES PRESTATIONS INCLUSES	35

1 VUES GENERALES DU PROJET

1.1 SITUATION ET DESCRIPTION

Ce nouveau quartier est situé au sud de Luxembourg-Ville, à proximité du quartier de Gasperich et du parc des affaires de la « Cloche d'Or ».

A la jonction des autoroutes provenant de France, de Belgique et d'Allemagne, ce nouveau quartier est directement connecté à un réseau routier très développé. Facilement accessible par les transports en commun, il est également proche de l'aéroport. Une nouvelle gare ferroviaire sera construite à Howald.

La gare centrale de Luxembourg est à seulement 1 km et l'aéroport international de Luxembourg est à seulement 6 km.

Le centre historique de la Ville de Luxembourg est à seulement 4 km.

Ce nouveau quartier est à proximité du centre-ville et bénéficie d'une grande visibilité, ce qui contribuera inévitablement à son développement futur.

Un espace de vie

Le but de ce projet est de faire de ce nouveau quartier un véritable espace de vie avec son logement, ses commerces et ses bureaux. C'est un nouveau complexe urbain et non un centre administratif anonyme.

Les appartements, allant du studio au penthouse, suivent une logique d'optimisation et d'utilisation intelligente de l'espace tout en offrant des prestations haut de gamme.

Détente

Ce nouveau quartier a été développé dans le but d'offrir à ses habitants une qualité de vie exceptionnelle dans un milieu urbain offrant une variété d'activités commerciales, culturelles et de fitness. Outre le centre commercial, une large gamme d'infrastructures offre de nombreuses possibilités de loisirs. Ce concept urbain permet aussi aux gens de se détendre sur les rives des étangs dans le plus grand parc de la Ville ou de se promener à travers les boulevards arborés et le couloir écologique ou coule le Drosbach.

1.2 PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les appartements sont développés avec un haut niveau de performance énergétique, en obtenant la note la plus élevée de leur catégorie à savoir la classe (AAA), selon le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007.

Le concept de performance énergétique des bâtiments est établi par l'Ingénieur Technique en charge du projet.

2 GENERALITES

2.1 PRÉLIMINAIRES

Le but de la présente notice descriptive, prévue à l'article 1601-5 du Code Civil et formant un ensemble avec le contrat de vente, est de décrire l'exécution et la finition de l'immeuble vendu. Elle est établie conformément au règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant son contenu.

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

2.2 RÉALISATION

- Les immeubles sont élaborés par l'Architecte désigné en qualité d'auteur du projet ;
- Les études statiques seront confiées à des hommes de l'art possédant des expériences reconnues ;
- Des entreprises de premier ordre seront chargées des travaux pour les divers corps de métiers ;
- Un bureau de contrôle agissant dans le cadre de l'assurance de la garantie décennale sera chargé du contrôle des plans et du contrôle sur chantier

2.3 STATUT

Les immeubles résidentiels seront dotés d'un statut de copropriété.

L'acte notarié définira les parties privatives et les millièmes que la partie acquéreuse recevra dans les parties communes, plus amplement spécifiées dans le règlement de copropriété.

La description ainsi que la configuration des parties privatives et communes sont faites sous réserve expresse que les autorités compétentes ne demandent pas de changements à la description actuelle.

Les travaux et fournitures concernent les deux parties distinctes de l'immeuble à construire, à savoir :

- les parties communes
- les parties privatives.

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

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

Si pour des raisons techniques, le PROMOTEUR était amené ultérieurement à poser des éléments porteurs ou techniques, nécessaires au projet, non prévus sur les plans actuels, cette mise en place devra être acceptée par les ACQUEREURS sans droit à indemnité ou compensation malgré le fait que ces éléments n'étaient pas prévus sur les plans initiaux.

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

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

2.4 CHOIX DES ACQUEREURS

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

- L'emplacement des cloisons intérieures non portantes ;
- Les emplacements des sources d'électricité ;
- Les corps sanitaires et de chauffage ;
- Les revêtements des sols ;
- Les revêtements des murs ;
- La menuiserie intérieure ;
- L'emplacement des attentes pour la cuisine (éléments et appareillages de cuisine non fournis, ni posés).

Modifications, dérogations, suppléments : cf. 2.12.

Remarque importante :

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

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

2.5 VENTE ET MODALITÉ DE PAIEMENT

A l'acte notarié est payé : la quote-part terrain, les frais et honoraires d'architecte et d'ingénieur et au cas où les travaux auraient déjà été commencés, la quote-part pour la partie de l'ouvrage déjà réalisée.

Le forfait de construction est payable moyennant acomptes échelonnés au fur et à mesure de l'avancement des travaux ; les indications à ce sujet se trouvent dans l'acte notarié et dans le présent cahier des charges (cf 2.13).

Au plus tard lors de la remise des clés devront être intégralement payés la totalité des travaux prévus par le contrat et tous les frais et honoraires relatifs. A défaut, le PROMOTEUR est autorisé à refuser la remise des clés.

Toutes les factures sont payables dans un délai de 10 jours à dater de la réception.

A défaut de paiement, des intérêts de retard au taux légal sont dus de plein droit et sans qu'une mise en demeure préalable ne soit nécessaire jusqu'au jour du paiement intégral.

2.6 GÉRANCE

Afin d'organiser la mise en service de la résidence ainsi que son exploitation dès la première occupation, le PROMOTEUR désignera une société de gérance de premier plan, chargée d'assurer la gérance technique et administrative durant les trois premières années à partir de la première remise des clés, au prix de 24,50 euros par mois et par unité. Ceci de manière à mener à bon et meilleur terme possible la fin du chantier et la première période d'usage de la résidence.

Il appartient aux copropriétaires de choisir, après ces trois années, s'ils le jugent opportun, un autre syndic. Une

assurance contre l'incendie, foudre, explosion, eau, tempête et grêle est conclue auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Luxembourg. Cette assurance est à charge de la copropriété dès la première remise des clefs.

2.7 CHARGES

2.7.1 A charge du PROMOTEUR

- Les autorisations de bâtir et alignements ;
- Les assurances de l'immeuble jusqu'au jour de la remise des clés ou de l'occupation de celui-ci ;
- Les frais de nettoyage général avant la réception (le nettoyage final et soigné incombant à l'ACQUÉREUR) ;
- Les frais de l'assurance décennale ;
- Les frais de garantie d'achèvement et de remboursement pour la période de construction prévue ;
- Les frais de raccordement généraux : eau, chauffage urbain, canalisation, électricité, téléphone, télévision (par antenne collective, câble ou fibre)
- Les frais de combustible et d'électricité pour l'alimentation du bâtiment d'habitation pendant la construction.

2.7.2 A charge de l'ACQUEREUR

- Les frais et taxes de raccordements des distributeurs et concessionnaires pour l'eau, le gaz, l'électricité, l'antenne et le téléphone ;
- L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié ;
- Les frais et honoraires relatifs en cas de modifications accordée dans la partie privative ;
- Le nettoyage final et soigné (le nettoyage général sera assuré par le PROMOTEUR).

2.7.3 A charge des ACQUEREURS sous le régime de la copropriété

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

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

Calculés, répartis et supportés conformément au règlement de copropriété.

2.8 SURFACES ET LIMITES

Les surfaces indiquées dans l'acte notarié correspondent aux surfaces calculées dans la liste des millièmes suivant les prescriptions de l'Administration du Cadastre (cadastre vertical).

Ainsi, les limites entre les parties communes et les lots privatifs sont définies par les plans de ce même cadastre vertical.

D'ores et déjà, les futurs copropriétaires donnent leur accord irrévocable au PROMOTEUR de pouvoir modifier les lots restants et leur affectation, y compris la partie commune y afférente (c.à.d. de faire de 2 lots un seul, ou le contraire, d'un lot en faire 2, etc...) ce qui entraînera bien entendu un changement de l'acte de base.

2.9 GARANTIE D'ACHÈVEMENT

Suivant les dispositions en vigueur conformément à la loi du 28.12.1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en cas de vices de construction.

Cette garantie d'achèvement ou convention de caution sera assurée par une banque de premier ordre ou une compagnie d'assurances.

2.10 RÉCEPTION DE L'APPARTEMENT

La réception et la constatation de l'achèvement de l'immeuble auront lieu sur invitation du PROMOTEUR.

Elles seront fixées au moyen d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties.

La dernière tranche de paiement du solde doit être réglée au plus tard à la remise des clés qui pourra se faire conjointement avec la réception et le constat d'achèvement.

2.11 GARANTIES DÉCENNALES ET BIENNALES

En ce qui concerne les garanties décennales et biennales, il est renvoyé aux dispositions contractuelles liant les parties. A défaut de dispositions contractuelles, le droit commun s'applique.

Cette responsabilité est couverte par un contrat d'assurance décennale souscrit auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Luxembourg.

Dans ce cadre, un bureau de contrôle sera chargé de la surveillance du chantier et du contrôle des plans techniques.

2.12 MODIFICATIONS-DÉROGATIONS-SUPPLEMENTS

Avec l'accord écrit préalable du PROMOTEUR et sur demande écrite, l'ACQUEREUR aura le droit :

- de changer les parois intérieures selon ses goûts, mais dans la mesure où cela n'affecte ni la conception portante, ni la stabilité, ni la structure, ni les gaines techniques et cheminées ainsi que l'aspect extérieur du bâtiment ;
- de déroger au cahier des charges c.à.d. de choisir d'autres matériaux ou appareils à la place de ceux prévus dans la présente description.

Pour ce faire, l'ACQUEREUR sera convoqué en temps utile par le PROMOTEUR : paragraphe 2.4.

L'ACQUEREUR devra manifester les choix endéans les 3 semaines après invitation du PROMOTEUR. A défaut, ce sont les matériaux standards et l'emplacement techniquement reconnu le plus simple que les corps de métiers en question utiliseront sans autre mise en demeure et bien entendu en se référant au présent descriptif.

En cas de choix d'un matériel ou fourniture différent de celui proposé dans les descriptifs, l'ACQUÉREUR demandera au PROMOTEUR l'éventuel supplément engendré par ses souhaits particuliers et l'incidence sur le planning des travaux.

L'ACQUÉREUR devra supporter à part entière les frais supplémentaires qui en découlent.

Nonobstant les matériaux, seront également à charge entière de l'ACQUÉREUR, les frais d'architecte et d'ingénierie pour

l'établissement des nouveaux plans, devis, métrés et décomptes, tout comme les frais résultants d'éventuelles diminutions de quantités.

L'ACQUÉREUR règlera les montants de ces frais supplémentaires, en sus du forfait de construction prévu à l'acte et repris à la position 2.2, suivant les modalités précisées par le PROMOTEUR.

Les modifications apportées à l'immeuble à l'initiative du client qui engendreront des changements sur les plans initiaux seront facturées sur la base suivante :

- **Modification de l'aménagement intérieur sans recherche au niveau statique (murs, poutres, dalles) et/ou au niveau techniques spéciales :**

Par intervention : 500,00 euros hors TVA.

- **Modification de l'aménagement intérieur avec recherche aux niveaux statiques et/ou techniques spéciales :**

Par intervention : 1000,00 euros hors TVA.

Tout travail supplémentaire ou de modification avant réception doit être exécuté par des corps de métiers contractés par le PROMOTEUR, CONSTRUCTEUR, afin de garantir le bon déroulement des travaux. Le choix des matériaux de finitions 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 l'ACQUÉREUR, le PROMOTEUR ne pourra en aucun cas être responsable des retards dans la finition et la réception de l'appartement.

L'ACQUÉREUR s'engage à attendre, avant toute installation à faire exécuter par des artisans étrangers au PROMOTEUR, que la réception de l'immeuble à la fin des travaux de construction soit faite avec le PROMOTEUR (par exemple : installation de cuisine, placards, pose de voilages ou stores...).

Toutes modifications apportées à l'initiative de l'ACQUÉREUR, entraînant ou provoquant des moins-values sur fournitures et travaux, ne peuvent en aucun cas donner lieu à des ristournes.

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

2.13 TRANCHES DE PAIEMENT

<u>DESCRIPTIF</u>	<u>POURCENTAGE</u>
Terrassement - fondation	10%
Dalle haute sous-sol -2	5%
Dalle haute sous-sol -1	5%
Dalle haute RDC	5%
Dalle haute 1er	5%
Dalle haute 2ème	5%
Dalle haute 3ème	5%
Dalle haute 4ème	5%
Dalle haute 5ème	5%
Lors des travaux de toiture	10%
Au début de menuiserie extérieure	10%
Au début des techniques san/élec	10%
Lors des travaux de plâtrerie	5%
Au début des travaux de chapes et carrelages	5%
Au début des travaux de peinture	5%
A la remise des Clés	5%

3 DESCRIPTION DE L'HABITATION

3.1 GROS-ŒUVRE

3.1.1 Infrastructures

Fouilles

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

Fondations

Reconnaissance de la résistance du sol. Fondations en béton armé suivant les calculs statiques et selon les indications de l'Ingénieur Statique

3.1.2 Murs et ossatures

Murs du sous-sol

Murs périphériques

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

Murs de refends

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

Murs de façades (à tous les niveaux)

- Partie courante en briques ou blocs de béton, respectivement voiles en béton armé, à déterminer par l'Ingénieur Statique ;
- Isolation thermique, épaisseur déterminée selon les résultats communiqués par le calcul relatif à la performance énergétique, établi par l'Ingénieur Technique ;
- Revêtement en façade : matériaux et teintes au choix du PROMOTEUR ;
- Enduits intérieurs : en plâtre sauf pour les salles de bains où un enduit en ciment sera mis en œuvre. Les raccords des murs aux plafonds seront en équerre. Les coins saillants seront protégés par des baguettes métalliques galvanisées.

Murs pignons

Idem murs de façades

Murs mitoyens

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

Murs porteurs à l'intérieur de l'habitation

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

Murs et cloisons séparatrices des appartements

- Cloisons de séparation entre appartements et entre appartements et communs : 24cm, béton ou blocs béton pleins.
- Autres murs porteurs intérieurs : 17.5 cm, béton ou maçonneries suivant étude statique.

3.1.3 Planchers

Planchers sur étage courant

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

Planchers sous terrasse

Idem plancher sur étage courant

Planchers pour locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés

Idem plancher sur étage courant

Planchers pour locaux non chauffés

Idem plancher sur étage courant

3.1.4 Cloisons de distribution (à l'intérieur des appartements)

Entrée pièces principales

Cloisons en briques ou blocs de béton épaisseur 11,5 cm. Enduit plâtre.

Entrée pièces principales et pièces de service

Idem entrée pièces principales

3.1.5 Escaliers

Escalier principal

Paillasse d'escaliers et marches en béton armé.

Escalier de secours

L'escalier principal fait office d'escalier de secours suivant les prescriptions du service d'incendie de la Ville de Luxembourg.

3.1.6 Conduits de fumée et ventilation

Conduits de ventilation des locaux d'immeuble

Conduits collectifs préfabriqués en béton respectivement conduits individuels en tôle galvanisée à définir par le constructeur.

Conduits de ventilation des locaux communs de l'immeuble

Type collectif, conduit en tôle galvanisée ou en plastique à définir par le constructeur.

Conduits d'air frais

Type collectif à définir par le constructeur.

Conduits de fumée de chaufferie

Néant.

Ventilation haute de chaufferie

Néant.

3.1.7 Chutes et grosses canalisations

Chutes d'eaux pluviales

Tuyaux de descente en zinc ou PE-HD ou PP de diamètre approprié dauphins en fonte.

Chutes d'eaux usées

Tuyaux en PE-HD ou PP dans gaines techniques.

Canalisations en sous-sol

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

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

Branchements aux égouts

Selon prescriptions de la Ville de Luxembourg.

3.1.8 Toitures

Toiture, couverture et accessoires

Toiture plate en béton avec son complexe d'isolation et d'étanchéité. Toiture végétale sur 40% de sa surface.

Etanchéité et accessoires

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

Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Revêtements des souches de cheminée en zinc, membrane bitumineuse.

3.1.9 Performance énergétique

Le concept de performance énergétique des bâtiments sera établi par l'Ingénieur Technique en charge du projet. Afin d'obtenir la certification des immeubles en classe AAA, une réflexion globale a été menée sur le concept de performance énergétique du site, qui a abouti aux grands axes suivants :

- Optimisation de la compacité des volumes chauffés, afin de réduire au minimum les surfaces déperditives
- Augmentation des apports solaires durant la période de chauffe, en réduisant l'impact de l'ombrage environnant et en accentuant l'ouverture des surfaces vitrées sur les façades bien exposées
- Réduction des besoins en énergie, par l'emploi de matériaux d'isolation thermique très performants, tout en prenant en compte le traitement des ponts thermiques, et par la mise en œuvre d'une ventilation double flux à haut rendement
- Production rationnelle de l'énergie pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, en se raccordant sur le réseau urbain de la Ville de Luxembourg.

4 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

4.1 SOLS ET PLINTHES

Les revêtements de sol retenus par l'ACQUÉREUR doivent être compatibles avec le système de chauffage au sol étudié par l'Ingénieur Technique.

4.1.1 *Sols et plinthes des pièces principales*

Valeur de fourniture égale pour toutes les pièces (que ce soit du parquet ou du carrelage pour la cuisine comme pour les salles d'eau et WC).

4.1.2 *Salon, salle à manger et cuisine*

Carrelages ou parquet suivant gamme du PROMOTEUR. Valeur fourniture de 50€/m² HTVA. Pose droite de format 30/30cm jusqu'à 60/60cm collée sur chape de finition y compris isolation acoustique de type Isolgamma ou similaire, posée sous-chape.

Plinthes assorties à concurrence d'une valeur de 15€/ml HTVA.

4.1.3 *Chambres*

Idem 4.1.1

4.1.4 *Accueil / Hall d'entrée / escalier privatif*

Idem position 4.1.1

4.1.5 *Sols des pièces de service : bains et W.C*

Carrelages ou parquet suivant gamme du PROMOTEUR. Valeur fourniture de 50€/m² HTVA. Pose droite de format 30/30cm jusqu'à 60/60cm collée sur chape de finition y compris isolation acoustique de type Isolgamma ou similaire, posée sous-chape.

Plinthes assorties à concurrence d'une valeur de 15€/ml HTVA

Pas de plinthes dans la SDB et le WC recevant de la faïence murale.

4.1.6 *Sols et plinthes des halls d'entrées et dégagements*

Idem 4.1.1

Escaliers privatifs le cas échéant : identique au living.

4.1.7 *Tablettes intérieures de fenêtres*

Suivant le cas, soit marbre, soit bois laqué ou mélaminé, au choix du PROMOTEUR en concertation avec l'ACQUEREUR.

4.1.8 **Sols des balcons et terrasses**

Terrasse RDC/attique : revêtement en dalle/carrelages céramique sur plots ou bois exotique, au choix du PROMOTEUR.

Balcon : Revêtement en dalle/carrelages céramique sur plots ou béton vu, au choix du PROMOTEUR.

4.2 **REVÊTEMENTS MURAUX**

4.2.1 **Revêtements muraux des pièces de service : bains et W.C.**

Bains / toilettes séparées

Carrelage à hauteur de plafond sur tout le pourtour suivant collection du PROMOTEUR jusqu'à concurrence de 45,00€/m² HTVA pour fourniture. Pose droite (faïence ou grès) rectifié ou non rectifié de format 20/20cm ou 25/33cm collée sur enduit ciment.

Le carrelage mural des WC peut être remplacé par une tapisserie du type Varioflies ou similaire revêtu de deux couches de peinture latex, teinte claire sans supplément ni moins-values.

4.3 **PLAFONDS**

4.3.1 **Plafonds des pièces intérieures**

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

4.3.2 **Sous-faces des balcons**

Finition dito revêtement de façade ou finition en béton vu, lisse ou un autre matériau de finition, au choix du PROMOTEUR.

4.4 **MENUISERIES EXTÉRIURES**

4.4.1 **Menuiseries extérieures des pièces principales**

Châssis de fenêtres et portes fenêtres en Alu/Alu ou Alu/bois laqué au choix du PROMOTEUR. Teinte extérieure et intérieure au choix du PROMOTEUR en accord avec le concept de façade dessiné par l'architecte. Les châssis bénéficieront d'un triple vitrage, selon le calcul de performance énergétique. Ouverture des châssis selon les plans de l'architecte en oscillants-battants respectivement battants, fixes ou coulissants.

4.4.2 **Menuiseries extérieures des pièces de service**

Idem 4.4.1

4.5 **FERMETURES EXTÉRIURES ET OCCULTATIONS**

4.5.1 **Pièces principales**

Les fenêtres et porte-fenêtres des pièces d'habitation seront munies de stores à lamelles aluminium, électriques. Teintes au choix du PROMOTEUR en accord avec l'architecte.

4.6 MENUISERIES INTÉRIEURES

4.6.1 *Huisseries et bâtis*

Chambranles et ébrasements en bois contreplaqué, avec joints souples périphériques.

4.6.2 *Portes intérieures*

Bloc porte avec âme aggloméré tubulaire type TB-RS, à batée, bois massif périphérique de renfort. Serrure à clef « L » standard. Quincaillerie en inox type OGRO ou équivalent.

Portes de type GARANT ou similaire, finition CEPAL ou laqué blanc, au choix de l'ACQUEREUR.

4.6.3 *Portes palières*

Portes avec certification coupe-feu et coupe fumées EI 30-S, anti-effraction RC2, classe climatique II. Porte de 45mm avec le cadre massif et âme interne coupe-feu en aggloméré plein. Quincaillerie béquille et bouton de sécurité inox. Joint rétractable au niveau du seuil.

Serrure de sécurité ; clé unique pour la cave, l'appartement, la boîte aux lettres et la porte d'entrée.

Sécurisation de la clé par carte pour reproduction.

Fourniture de 6 clés par appartement dont 3 par appartement et 3 pour la cave

4.6.4 *Placards encastrés*

Les placards encastrés ou non restent à charge des propriétaires.

4.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

4.7.1 *Garde-corps et barres d'appui*

Garde-corps de terrasses suivant plan de l'architecte et au choix du PROMOTEUR.

4.7.2 *Séparation de balcons et terrasses*

Le cas échéant selon les plans de l'architecte.

4.8 PEINTURES, PAPIERS, TEINTURES

4.8.1 *Peintures extérieures*

Sur serrurerie

Teinte au choix du PROMOTEUR en accord avec l'architecte.

Sur sous-face et rives des terrasses et des loggias

Finition selon les plans de l'architecte et au choix du PROMOTEUR.

4.8.2 *Peintures intérieures*

Sur menuiseries

Bois laqué, teinte laquage à base d'eau couvrant en 2 couches, teinte au choix du PROMOTEUR.

Sur murs

Mise en œuvre d'une fibre de verre type Varioflies ou équivalent avec 2 couches de peinture latex ; teinte claire au choix de l'ACQUÉREUR.

4.8.3 *Sur plafonds*

Mise en œuvre de 2 couches de peinture latex à dispersion, teinte blanche.

Sur canalisations, tuyauteries, éléments de chauffage

Les tuyauteries de chauffage apparentes recevront 2 couches de laque spéciale adaptée.

4.9 EQUIPEMENTS INTÉRIEURS

4.9.1 *Équipements ménagers*

Cuisine

Les meubles de la cuisine et l'appareillage ménager sont à fournir par l'ACQUÉREUR.

Une alimentation en eau chaude et froide, ainsi qu'un tuyau d'évacuation, sont laissés en attente.

Hotte de cuisine à charge de l'ACQUÉREUR. Celle-ci devra impérativement être du type hotte avec filtre à charbon actif pour les odeurs.

4.9.2 *Équipements sanitaires et plomberie*

Distribution d'eau froide

Tuyauterie en polyéthylène pour la distribution collective des appartements. Tuyauterie en polyéthylène pour la distribution individuelle des appartements.

Distribution d'eau chaude

Tuyauterie en polyéthylène pour la distribution individuelle des appartements.

Production et distribution d'eau chaude

Production d'eau chaude sanitaire centralisée en chaufferie.

Evacuations

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

Distribution du gaz

Néant.

Branchements en attente

Les branchements égout, eau froide et chaude pour évier, égout et eau froide pour lave-vaisselle sont prévus pour les cuisines selon plans fournis par les ACQUÉREURS. Les plans de la cuisine sont à fournir avant le démarrage des travaux de cloisons intérieures. A défaut, ce sont les emplacements techniquement reconnus les plus simples, que les corps de métiers utiliseront sans autre mise en demeure et bien entendu en se référant au présent descriptif.

Egout, eau froide et branchement électrique pour machine à laver et sèche-linge dans la buanderie collective.

Appareils sanitaires et robinetterie

Les salles de bains seront équipées suivant les plans de commercialisation. L'ACQUÉREUR pourra néanmoins choisir en remplacement de sa baignoire, la version douche à l'italienne sans supplément ni moins-value. Aucune moins-value ne sera octroyée pour la suppression d'équipements sanitaires prévue dans les plans commerciaux. Les sanitaires et salles d'eau seront équipés des éléments suivants, repris dans l'annexe jointe :

- Baignoire Villeroy et Boch Subway, dimensions : 180/80
- Mitigeur de baignoire et douchette Gessi Emporio Via Manzoni
- Ensemble lavabo, meuble et miroir Van Marcke Fortitudo Uno + Coste + Luna, dimensions selon

plans

- Mitigeur de lavabo Gessi Via Manzoni
- Receveur de douche Villeroy et Boch Futurion Flat, dimension : 90/90 cm ou 80/120
- Paroi de douche Van Marke Swing Easy pour angle 90x90x195 ou coulissante 120x95, Line Easy paroi fixe 120x200, ou Aquaconcept Tempo 120 x 200 avec porte battante
- Mitigeur de douche, douche de tête et douchette Gessi Emporio Via Manzoni

Suivant plans de l'architecte, toilettes suspendues de type Mérobloc ou similaire ; y compris cuvette suspendue avec un siège battant ; un robinet d'équerre avec tuyau chromé.

Les toilettes seront dotées de :

- Cuvette Villeroy et Boch Subway 2.0
- Ensemble lave-mains, meuble et miroir Sanijura Pop
- Mitigeur de lave-mains Gessi Via Tortona

Le nombre d'appareils sanitaires est défini suivant illustration dans les plans de vente.

L'ACQUEREUR sera invité à donner par écrit, en temps utile et sur demande du PROMOTEUR, les choix arrêtés auprès du fournisseur défini par le PROMOTEUR.

Au cas où il envisagerait un autre choix de modèle ou de fourniture, un décompte sera établi pour validation préalable par l'ACQUEREUR, avant la réalisation. Aucune moins-value ne sera octroyée en cas de modification des équipements sanitaires.

4.9.3 Equipements électriques

Type d'installation

Courant triphasé 230/400V. Installation encastrée. Mise à la terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre d'équilibrage potentiel.

Puissance à desservir

Suivant les indications de l'Ingénieur Technique et conformément aux prescriptions CREOS.

Domotique

La domotique est une technologie permettant la gestion et l'automatisation des commandes électriques de l'appartement.

Dans notre équipement de base, nous offrons les fonctionnalités suivantes :

- l'écran tactile ;
- la gestion de l'éclairage ;
- la gestion du chauffage ;
- le pilotage des stores extérieurs ;
- le vidéo-parlophone intégré ;
- un système d'alarme intégré ;
- les scénarios de commandes prédéfinis ;
- le contrôle à distance via Smartphone ou tablette (vidéophonie en option)
- la détection de fumée.



En option, nous vous offrons la possibilité d'intégrer un système de contrôle de tout type de motorisation et le dimmage de tous les luminaires.

Equipements de chaque pièce

Halls/ accueil

- 2 points de commande pour 1 point lumineux ;
- 1 point lumineux au plafond ;
- 2 prises de courant ;
- Ecran domotique avec vidéo-parlophone intégré ;
- 1 prise RJ45 double (P&T) ;
- 1 tableau divisionnaire ;
- 1 répartiteur P&T.

Living

- 2 points lumineux au plafond ;
- 1 point de commande pour 2 points lumineux ;
- 6 prises de courant ;
- 1 prise TV/Radio ;
- 1 interrupteur pour points lumineux balcon(s)/terrasse.
- 1 prise RJ45 double (P&T)

Cuisine

- 2 points lumineux (applique et plafond) ;
- 1 point de commande pour 2 points lumineux ;
- 6 prises de courant ;
- 1 attente triphasée pour cuisinière ;
- 1 prise de courant lave-vaisselle.

Chambre(s)

- 1 point lumineux au plafond ;
- 2 points de commande pour 1 point lumineux ;
- 3 prises de courant ;
- 1 prise TV/radio ;
- 1 prise RJ45 double (P&T).

Balcon et/ou terrasse le cas échéant

- 1 prise de courant étanche ;
- 1 applique étanche au choix du PROMOTEUR ;

Bains

- 2 points lumineux (miroir et plafond) ;
- 1 point de commande pour 2 points lumineux ;
- 1 prise de courant.

W.C.

- 1 point de commande pour 1 point lumineux.

Les prises de courant sont du type MERTEN M PURE blanc standard ou analogue.



Les point de commandes sont du type Dovit DO.TATOO



Sonnerie de porte palière

Sonnerie intégrée au système domotique.

4.9.4 *Chauffage, cheminées, ventilations*

Tous les tuyaux d'alimentation de chauffage seront en polyéthylène sous gaine encastrés en mur ou noyé dans la chape. Une isolation anti-corrosion est prévue pour tuyaux en acier.

Températures garanties

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

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

Appareils d'émission de chaleur ou de rafraîchissement

Séjour/salle à manger, chambre et cuisine : chauffage par le sol.

Salle de bains/douches : chauffage par le sol et/ou radiateur sèche serviette électrique (voir ci-après), suivant études ingénieur technique.

Tous les circuits sont équipés de vannes motorisées et d'un thermostat de réglage, le tout piloté par la domotique.

SECHE-SERVIETTE ELECTRIQUE

Pour salle de bain / douche

Marque : Decotivo

Série : Orga EL

Largeur 50 cm, hauteur 132,2 cm

Coloris : blanc

Y compris régulation



Conduits et prises de ventilation

Suivant l'étude technique et l'étude de la performance énergétique des bâtiments.

Pulsion dans les pièces de vie (living, chambres) et extraction dans les pièces humides (cuisine, bains et WC).

4.9.5 Equipements de télécommunications

TV

Tube précâblé dans le séjour et les chambres.

Téléphone

Tube précâblé dans le hall d'entrée, le séjour et les chambres.

Commande d'ouverture vidéo-parlophone

Reliée à la porte d'entrée principale de l'immeuble, combinée à la domotique via l'écran de commande y compris sonnette palière.

5 ANNEXES PRIVATIVES

5.1 CAVES

5.1.1 *Murs ou cloisons*

Cloisons de séparation en briques ou en blocs de béton rejointoyés, épaisseur selon les plans de l'architecte. Les cloisons peuvent être arrêtées en sous-face du plafond (1 rangée) pour permettre la ventilation naturelle ou mécanique. Finition des cloisons par peinture en latex ; teinte blanche.

5.1.2 *Plafonds*

Surface brute béton de décoffrage.

5.1.3 Sols

Dalle béton monolithique lissée ou chape ciment incorporée au choix du PROMOTEUR.

5.1.4 *Portes d'accès*

En bois plaqué blanc ou porte métallique standard, avec poignée ; serrure compatible avec la clé de l'appartement (pyramide des clés) ; au choix du PROMOTEUR.

5.1.5 *Équipement électrique*

- 1 hublot étanche avec interrupteur
- 1 prise de courant
- Installation en apparent.

5.2 PARKINGS

Dalle de sol en béton monolithique ou chape de ciment incorporé, lissé ou revêtement epoxy au choix du PROMOTEUR. Délimitation des places de parking au sol par un trait de peinture blanche. Numérotation des places selon le concept de l'architecte en accord avec le PROMOTEUR.

6 PARTIE COMMUNE INTERIEURE

6.1 HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE, COULOIR ET CIRCULATIONS AUX ÉTAGES

6.1.1 *Sols*

Pierre naturelle ou carrelages en grès Céram suivant choix du PROMOTEUR. Tapis paillason encastré dans le revêtement avec cadre en inox dans le hall d'entrée.

6.1.2 *Parois*

Fibre de verre lisse type Varioflies ou similaire avec peinture latex à dispersion selon le concept de l'architecte en accord avec le PROMOTEUR.

6.1.3 *Plafonds*

Deux couches de peinture. Teinte au choix du PROMOTEUR.

6.1.4 *Éléments de décoration*

Néant.

6.1.5 *Portes d'accès et système de fermeture*

L'immeuble sera équipé d'un système de fermeture centralisé (pyramide des clés) permettant l'ouverture de la porte d'entrée de l'appartement, de la porte d'accès de l'immeuble ainsi que de la cave privative avec la même clé. Porte d'entrée avec serrure de sécurité et ouverture automatique à commander à partir des appartements. Vidéo-parlophone relié aux appartements, indicateurs lumineux et sonneries.

6.1.6 *Boîte aux lettres*

1 ensemble de boîtes aux lettres.

6.1.7 *Chauffage*

Suivant prescription de l'Ingénieur Technique.

6.1.8 *Équipement électrique*

Éclairage par plafonniers ou appliques en nombre suffisant. Modèle au choix du PROMOTEUR. Commande par bouton poussoir ou par détecteur de présence.

6.2 CAGE D'ESCALIERS

6.2.1 *Sols des paliers*

Idem 6.1.1

6.2.2 *Murs*

Idem 6.1.2

6.2.3 *Plafonds*

Idem 6.1.3

6.2.4 *Escaliers*

Marches et contremarches pierre naturelle ou carrelages grès Céram suivant choix du PROMOTEUR.
Limon gradiné et plinthes assorties. Garde-corps respectivement main-courante en acier, 2 couches de laque sur peinture antirouille.

Sous-face de la paillasse d'escalier, peinture latex.

6.2.5 *Eclairage*

Idem 6.1.8.

6.3 LOCAUX COMMUNS

6.3.1 *Buanderie collective*

- Murs et cloisons en blocs de béton. Rejointoyage et peinture latex ;
- Sol en carrelage ;
- Plafond en béton brut de décoffrage ;
- Equipement électrique : réglette (s) TL 1 x 58 W avec interrupteur et deux prises de courant verrouillables par appartement, 1 pour la machine à laver et une pour le séchoir superposé. Installation en apparent ;
- Ecoulement avec siphon pour une machine à laver par appartement.

6.3.2 *Chaufferie*

- Murs et cloisons en blocs de béton ou béton armé ;
- Sol chape lisse ou carrelages standard ;
- Plafond en béton brut de décoffrage ;
- Porte métallique coupe-feu ;
- Equipement électrique comprenant un hublot étanche avec interrupteur et une prise de courant. Installation en apparent.

6.3.3 *Local compteurs*

Idem 6.3.2

6.3.4 *Aires de circulation sous-sol*

- Dalle de sol en béton monolithe resp. chape, à surface lissée ;
- Eclairage par réglettes TL en nombre suffisant, commandé par minuterie et détecteur de mouvement. Installation en apparent ;
- Porte sectionnelle en acier laqué, motorisée. Commande par contacteur à clé sur potelet extérieur ou commande à distance suivant les choix de l'Ingénieur Technique. Feux d'avertissement ;
- Ventilation mécanique.

6.3.5 *Local poubelles et poussettes/vélos*

- Murs et cloisons en béton coulé en place ou élément préfabriqué ou en brique ou en blocs de béton selon les plans de l'Ingénieur Statique.
- Enduit en 2 couches en mortier de ciment ou rejointoyé au choix du PROMOTEUR.
- Finition par peinture en 2 couches. Teinte au choix du PROMOTEUR.
- Plafond en béton brut de décoffrage.
- Dalle de sol en béton monolithique lissé ou chape à surface lissée au choix du PROMOTEUR.
- Éclairage par réglette, commande par bouton poussoir ou détecteur de mouvement. Installation en apparent.

7 EQUIPEMENTS GENERAUX

7.1 ASCENSEUR

- Un ascenseur électrique de charge adaptée desservant tous les niveaux est prévu. (Le nombre d'ascenseurs est défini par le concept architectural de l'ensemble de l'immeuble).
- Portes automatiques de passage libre 80 cm.
- Réception et mise en service par un organisme agréé.

7.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

7.2.1 *Equipement thermique de chauffage*

Production de chaleur

La production de chaleur sera assurée par un échangeur de chaleur relié au réseau de chaleur de la ville de Luxembourg, de capacité nécessaire et suivant les prescriptions de l'Ingénieur Technique.

Régulation automatique

La régulation primaire de l'eau chaude s'effectue sur le réseau secondaire du chauffage, par un ensemble de régulateurs électroniques programmés avec possibilité de ralenti nocturne et avec priorité de température pour le préparateur d'eau chaude sanitaire.

Colonnes montantes

Vannes de coupures par départ d'appartement.

Comptage général

Par compteur individuel dans les gaines techniques palières ou dans la partie privative pour l'eau chaude sanitaire, à charge de l'ACQUEREUR.

7.2.2 *Service d'eau chaude*

Production d'eau chaude sanitaire

Préparateur d'eau chaude sanitaire central installé dans la chaufferie (type et dimensionnement suivant étude). Distribution d'eau chaude par circuit collectif, en tuyaux de matière synthétique.

Pompes

Pompe de circulation de puissance appropriée.

Comptage général

Par compteurs individuels, suivant choix de l'ensemble des ACQUEREURS, à leurs frais.

7.3 TÉLÉCOMMUNICATIONS

7.3.1 *Téléphone*

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

7.3.2 *Antenne TV et radio*

Possibilité de raccordement à une antenne collective. Des tubes pré-câblés sont amenés jusqu'aux appartements. Les abonnements et frais de raccordement privatifs sont à charge de l'ACQUEREUR.

7.4 STOCKAGE ET ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES

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

7.5 ALIMENTATION EN EAU

7.5.1 *Comptages généraux*

- Le comptage général de l'eau consommée se fera par un compteur volumétrique.
- Le comptage individuel de l'eau est à la charge des ACQUEREURS.

7.5.2 *Colonnes montantes*

Tuyauteries en PP ou acier inoxydable ou cuivre.

7.6 ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ

7.6.1 *Comptages des services généraux*

Compteur séparé pour les parties communes.

7.6.2 *Colonnes montantes*

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

7.6.3 *Branchements et comptages particuliers*

- Le branchement des parties privatives se fait suivant indications de la Commune et du distributeur, le comptage sera assuré par des compteurs individuels installés dans un local séparé au sous-sol.
- Les tableaux de distribution individuels avec disjoncteurs automatiques se trouvent dans le hall des appartements.

8 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

8.1 VOIRIE ET PARKING

8.1.1 *Voirie d'accès*

La rampe d'accès du parking collectif au sous-sol des bâtiments sera en béton ou asphalte suivant choix de l'architecte.

8.1.1 *Trottoirs*

La construction des voiries et réseaux, des trottoirs, des plantations et des espaces publics s'inscrit dans le cadre du Plan d'Aménagement Particulier de Gasperich « cloche d'or ».

Ces équipements sont à charge du PROMOTEUR et sont réglés par convention spéciale avec la Ville de Luxembourg.

8.2 CIRCULATIONS DES PIÉTONS

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

Les accès piétonniers seront exécutés en dallage ou pavés décoratifs en béton, au choix du PROMOTEUR.

8.3 ESPACES VERTS

Aménagement suivant le choix de l'architecte / du PROMOTEUR et conformément au principe d'aménagement paysager du projet « CLOCHE D'OR ».

8.4 AIRE DE JEUX ET ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Néant.

8.5 ECLAIRAGE EXTÉRIEUR

8.5.1 *Signalisation de l'entrée de l'immeuble et accès jardin arrière*

Les entrées du bâtiment seront éclairées par des luminaires sur minuterie placés dans les murets / les haies ou clôtures / les potelets bordant les entrées, un éclairage zénithal est également prévu pour éclairer les escaliers extérieurs afin de garantir la sécurité et le confort.

8.6 CLÔTURES

Si besoin à charge de la copropriété.

8.7 RÉSEAUX DIVERS

8.7.1 *Eaux*

Branchement au réseau public par le service des eaux de l'Administration Communale.

8.7.2 *Electricité*

Branchement au réseau public par le concessionnaire CREOS.

8.7.3 *Gaz*

Néant.

8.7.4 *Egouts*

Raccordement des immeubles par tuyaux en PP ou PVC au réseau de canalisations de la Ville de Luxembourg.

8.7.5 *Épuration des eaux*

Néant (station d'épuration Communale).

8.7.6 *Télécommunications*

Antenne collective

A partir du réseau existant ou à définir dans le local compteur au sous-sol, 1 tube pré-câblé vers chaque appartement.
Voir 7.3.2.

Téléphone

- A partir du réseau public des POST suivant prescriptions du service technique des POST.
- 1 tube pré-câblé vers chaque appartement.

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

8.7.7 *Drainage du terrain*

Selon les prescriptions du bureau d'étude des sols.

8.7.8 *Évacuation des eaux de pluie et ruissellement*

Caniveau avec grille galvanisée ou en fonte au choix du PROMOTEUR selon les prescriptions de l'Ingénieur Technique en accord avec les services de la Ville de Luxembourg.

9 PARTICULARITES

Les plans de vente (plans commerciaux) décrivent les immeubles et les lots qui les composent de façon générale. Seuls les plans annexés à l'acte de vente notariale feront foi. Les images et photos sont non contractuelles.

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

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

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

Il est expressément stipulé que les cotes et mesures inscrites dans les plans annexés à l'acte sont les cotes de la maçonnerie brute et sans enduit. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux études et prescriptions réglementaires. Une différence entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes, suppléments ou retenues de paiement.

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

Le PROMOTEUR accompagnera et conseillera l'ACQUEREUR dans le cadre de ses aménagements, en veillant au respect des réglementations nationales en vigueur (permis de construire, performance énergétique, etc.). De même, il avertira l'ACQUEREUR de toute modification allant à l'encontre de ces principes, mais ne pourra être tenu responsable des non conformités qui en découlent. L'ACQUEREUR ne pourra se prévaloir d'un quelconque dédommagement matériel ou financier et renonce expressément à engager toute poursuite à l'encontre du PROMOTEUR.

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

Dans cette hypothèse, le client est également responsable de la coordination des corps de métiers qu'il aura lui-même chargé de l'exécution de ces travaux après réception de l'appartement ; il assumera la responsabilité des dégâts que ses artisans pourraient occasionner aux ouvrages déjà construits tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment.

A cet effet, le PROMOTEUR pourra exiger l'établissement d'un état des lieux aux seuls frais du client, ce que ce dernier accepte d'ores et déjà sans réserve.

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

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

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

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

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

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

Signé à Luxembourg, le

Le (les) ACQUEREUR(s)

Le PROMOTEUR

10 RESUME DES PRESTATIONS INCLUSES

	SOLS	MURS	SANITAIRE QUANTITES SUIVANT PLANS	MENUISERIE INTERIEURE	MENUISERIE EXTERIEURE	CHAUFFAGE
SEJOUR	PARQUET OU CARRELAGES 50 €HTVA	VARIOVLIES + PEINTURES		PORTE A AME TUBULAIRE	FENETRES ET/OU PORTES FENETRES ALU/ BOIS OU ALU/ALU - STORES A LAMELLES ELEC.	CHAUFFAGE SOL
CUISINE	PARQUET OU CARRELAGES 50 €HTVA	VARIOVLIES + PEINTURES	ATTENTE ET ALIMENTATIONS	PORTE A AME TUBULAIRE	FENETRES ET/OU PORTES FENETRES ALU/ BOIS OU ALU/ALU - STORES A LAMELLES ELEC.	CHAUFFAGE SOL
CHAMBRE	PARQUET OU CARRELAGES 50 €HTVA	VARIOVLIES + PEINTURES		PORTE A AME TUBULAIRE	FENETRES ET/OU PORTES FENETRES ALU/ BOIS OU ALU/ALU - STORES A LAMELLES ELEC.	CHAUFFAGE SOL
HALL	PARQUET OU CARRELAGES 50 €HTVA	VARIOVLIES + PEINTURES		PORTE A AME TUBULAIRE	FENETRES ET/OU PORTES FENETRES ALU/ BOIS OU ALU/ALU - STORES A LAMELLES ELEC.	
SALLE DE BAINS	CARRELAGES 50 € HTVA	CARRELAGES 45€ HTVA OU VARIOVLIES	1 BAIGNOIRE 1 MITIGEUR 1 MEUBLE LAVABO 1 MITIGEUR 1 MIROIR 1 WC +ACCESSOIRES	PORTE A AME TUBULAIRE		SECHE SERVIETTE ELECTRIQUE DECOTIVO ORGA
SALLE DE DOUCHE	CARRELAGES 50 € HTVA	CARRELAGES 45€ HTVA OU VARIOVLIES	1 BAC A DOUCHE 1 CABINE OU PAROI VITREE 1THERMOSTATIQU UE 1 MEUBLE LAVABO 1 MITIGEUR 1 MIROIR 1 WC +ACCESSOIRES	PORTE A AME TUBULAIRE		SECHE SERVIETTE ELECTRIQUE DECOTIVO ORGA
WC SEPRE	CARRELAGES 50 € HTVA	CARRELAGES 45€ HTVA OU VARIOVLIES	1 WC 1 LAVE-MAINS 1 MITIGEUR 1 MIROIR +ACCESSOIRES	PORTE A AME TUBULAIRE		
TERRASSES ET LOGGIAS DES ATTIQUES	DALLES SUR PLOTS	SUIVANT CONCEPT ARCHITECTURAL	1 ROBINET EXTERIEUR A PURGE AUTOMATIQUE TERRASSE ATTIQUE		FENETRES ET/OU PORTES FENETRES ALU/ BOIS OU ALU/ALU.	
CAVES PRIVATIVES	CARRELAGES OU CHAPE LISSEE	BRIQUES REJOINTOYEEES PEINTES		PORTES LIMBA OU METALLIQUE		

ILOT D SUD RESIDENCES BATIMENT – 6 résidences

CAHIER DES CHARGES

DESCRIPTIF DES TRAVAUX & FOURNITURES

Février 2019

