

Cahier des Charges

Les Jardins de Weiswampach 3

Synthèse à l'usage des acquéreurs



ARCHITECTE

CRAHAY & JAMAIGNE
architectes

CONSTRUCTEUR



| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | CONTACTS | 4 |
| 2 | GENERALITES..... | 5 |
| 2.1 | ADMINISTRATIVES..... | 5 |
| 2.2 | RACCORDEMENTS..... | 5 |
| 2.3 | DEDUCTION OU MODIFICATION DE POSTES | 5 |
| 2.4 | NIVEAUX DE FINITION DES ENTITES | 5 |
| 3 | SITUATION ET DESCRIPTION DU PROJET..... | 6 |
| 4 | CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE..... | 6 |
| 5 | STABILITE..... | 7 |
| 6 | VENTE ET CONTRAT..... | 7 |
| 7 | GÉRANCE..... | 8 |
| 8 | GROS ŒUVRE..... | 8 |
| 8.1 | DEMOLITION..... | 8 |
| 8.2 | TERRASSEMENT..... | 8 |
| 8.3 | FONDATIONS | 8 |
| 8.4 | ETANCHEITE | 8 |
| 8.5 | EGOUTTAGE (HORS RACCORDEMENT AU RESEAU PUBLIC)..... | 8 |
| 9 | COMPOSITION DES PLANCHERS..... | 9 |
| 9.1 | DALLES BETON..... | 9 |
| 9.2 | CHAPES..... | 9 |
| 9.3 | REVETEMENTS DE SOL..... | 9 |
| 9.4 | FINITIONS DES PLAFONDS..... | 10 |
| 10 | COMPOSITION DES MURS | 11 |
| 10.1 | MURS EXTERIEURS HORS SOL..... | 11 |
| 10.2 | MURS INTERIEURS..... | 11 |
| 10.3 | FINITIONS MURALES | 12 |
| 10.4 | SEUILS ET TABLETTES | 12 |
| 11 | COMPOSITION DE TOITURE PLATE..... | 12 |
| 11.1 | TOITURE PLATE - STRUCTURE BETON..... | 12 |
| 11.2 | FINITIONS DES PLAFONDS..... | 13 |
| 11.3 | FINITIONS DES TOITURES | 13 |
| 11.4 | ACCES TOITURE..... | 13 |
| 11.5 | SORTIES EN TOITURES | 13 |
| 12 | MENUISERIES EXTERIEURES | 14 |
| 12.1 | CHASSIS ET PORTES EXTERIEURES..... | 14 |
| 12.2 | STORES - OPTION..... | 14 |
| 12.3 | PORTES DE GARAGE ET PORTES DES BOXES PRIVATIFS..... | 14 |
| 12.4 | QUINCAILLERIES..... | 14 |
| 13 | CHAUFFAGE..... | 15 |
| 13.1 | SYSTEME..... | 15 |
| 13.2 | DIFFUSION DE CHALEUR..... | 15 |
| 13.3 | TEMPERATURES..... | 15 |
| 13.4 | COMPTAGE..... | 15 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 13.5 | DIVERS | 15 |
| 14 | SANITAIRES | 16 |
| 14.1 | DISTRIBUTION | 16 |
| 14.2 | COMPTAGE..... | 16 |
| 14.3 | APPAREILS SANITAIRES..... | 16 |
| 14.4 | ALIMENTATIONS ET DECHARGES | 16 |
| 15 | ELECTRICITE | 17 |
| 15.1 | TUBAGES | 17 |
| 15.2 | ENTITES PRIVATIVES | 17 |
| 15.3 | LOCAUX COMMUNS..... | 18 |
| 15.4 | ECLAIRAGE EXTERIEUR..... | 18 |
| 16 | MENUISERIES INTERIEURES..... | 19 |
| 16.1 | PORTES RF - COMMUNS..... | 19 |
| 16.2 | PORTES RF - ENTREE ENTITES PRIVATIVES..... | 19 |
| 16.3 | PORTES INTERIEURES - COMMUNS | 19 |
| 16.4 | PORTES INTERIEURES - ENTITES PRIVATIVES..... | 19 |
| 16.5 | CAISSON POUR WC SUSPENDU | 19 |
| 16.6 | BOITES AUX LETTRES..... | 19 |
| 16.7 | CUISINE..... | 20 |
| 17 | TERRASSES | 20 |
| 17.1 | RETEMENT DES TERRASSES PRIVATIVES..... | 20 |
| 18 | FERRONNERIE | 20 |
| 18.1 | GARDE-CORPS ACIER | 20 |
| 18.2 | GARDE-CORPS VERRE..... | 20 |
| 18.3 | MAIN COURANTE..... | 21 |
| 18.4 | ELEMENTS DE SEPARATION DE TERRASSES..... | 21 |
| 19 | PEINTURE..... | 21 |
| 19.1 | PEINTURE SUR MUR..... | 21 |
| 19.2 | PEINTURE SUR PLAFOND..... | 21 |
| 19.3 | PEINTURE SUR PORTES | 22 |
| 19.4 | PEINTURE SUR SOL | 22 |
| 20 | ASCENSEURS | 22 |
| 21 | ETANCHEITE A L'AIR..... | 22 |
| 21.1 | ETANCHEITE | 22 |
| 21.2 | INFILTROMETRIE | 22 |
| 22 | VENTILATION DOUBLE FLUX..... | 23 |
| 22.1 | SYSTEME DE VENTILATION | 23 |
| 22.2 | PRECAUTIONS ACOUSTIQUES | 23 |
| 22.3 | GAINES DE VENTILATION | 25 |
| 23 | ABORDS..... | 25 |
| 23.1 | ELEMENTS EN BETON | 25 |

| | | |
|-----------|-------------------------------|-----------|
| 23.2 | AUTRES ELEMENTS..... | 26 |
| 24 | NETTOYAGE..... | 26 |
| 25 | PARTICULARITES..... | 27 |
| 25.1 | PRESTATIONS PREVUES..... | 27 |
| 25.2 | ENTREPRISES RESERVEES..... | 27 |
| 25.3 | CONTRAT | 27 |
| 25.4 | COTATION DES PLANS | 27 |
| 25.5 | GARANTIES | 27 |
| 25.6 | CONVENTIONS..... | 28 |
| 25.7 | MODIFICATIONS TECHNIQUES..... | 28 |

1 CONTACTS

INFORMATION ET VENTE :



Adresse:

**PIERRE & NATURE
LUXEMBOURG S.A.**
Am Hock, 4
L-9991 WEISWAMPACH

Contact:

Mlle Darinka Kreutz
Tel. : +352 26 95 74 30
e-mail: d.kreutz@piernat.com
www.piernat.com

Heures d'ouverture: lundi-vendredi : 8h-12h30 et 13h30-17h

ENTREPRISE GENERALE DE CONSTRUCTION :



Adresse:

**ELSEN-BAU
LUXEMBOURG S.A.R.L.**
Am Hock, 2
L-9991 WEISWAMPACH

Contact:

Mr Michael Elsen
Tel. : +352 27 000 240 600
e-mail: michael@elsenag.com
www.elsenag.com

Heures d'ouverture: lundi-vendredi : 8h-12h et 13h-18h

ARCHITECTE :

crahay & jamaigne
architectes

Adresse:

CRAHAY & JAMAIGNE
Rue de la Tannerie 1
B-4960 MALMEDY

Contact:

Mr Jean-François Crahay
Tel. : +32 80 67 22 03
e-mail:
architectes@crahayjamaigne.com
www.crahayjamaigne.com

Heures d'ouverture: lundi-vendredi : 8h-12h et 13h-17h

2 GENERALITES

2.1 Administratives

Le présent document a été spécialement rédigé à l'attention des acquéreurs. Il a pour but de décrire de manière succincte la livraison et l'installation des divers éléments qui sont mis en œuvre au cours de la réalisation du bâtiment.

L'architecte et le promoteur se réservent le droit de modifier certains éléments pendant les travaux de construction lorsque ceci est dans l'intérêt général et que la qualité, après la modification, correspond au moins à la qualité décrite dans le présent document.

L'attention est attirée sur le fait qu'en cas de contradiction, les plans d'exécution de l'architecte et de l'ingénieur, de même que les réglementations en vigueur (services incendie, règlements nationaux et communaux, etc.) et de l'urbanisme sont prioritaires par rapport à ce document. On rappellera que les brochures, les plans de présentation, le site web, le panneau de chantier ainsi que toute autre publicité ont uniquement un but d'information et ne sont pas contractuels.

2.2 Raccordements

Les canalisations, appareils et compteurs, qui sont la propriété des sociétés de distribution, ne sont pas compris dans le volume de vente. Les frais d'abonnement et de raccordement des entités privatives et des communs pour le téléphone, la télédistribution, l'eau et le courant sont à la charge de l'acquéreur ou du syndicat des copropriétaires, en sus du prix qui est mentionné dans le contrat de vente.

Les frais d'installation et de raccordement général de l'immeuble aux réseaux publics ne sont pas compris. Ces frais (Creos, P&T lu, Service communal des eaux, etc...) feront l'objet d'un devis et seront facturés à prix coutant au prorata du nombre d'entités. A titre d'information, ces frais de raccordement s'élèvent à +/- **2.000,00€ HTVA** par entité. Il s'agit d'une estimation non-contractuelle basée sur nos précédents projets et qui peut évoluer en fonction des prix du marché.

Le raccordement général de l'immeuble au réseau d'égouttage public est à charge du promoteur.

2.3 Déduction ou modification de postes

En cas de modification d'un des postes faisant l'objet du présent cahier des charges à la demande de l'acquéreur, celui-ci recevra préalablement pour accord un devis précis de la part du promoteur.

En cas de déduction d'un poste en accord avec le promoteur, 15% du montant HTVA du poste correspondant resteront néanmoins dus à ce dernier. En effet, l'entrepreneur ainsi que ses sous-traitants bénéficient d'économies d'échelle lorsqu'ils travaillent pour l'ensemble de la résidence.

2.4 Niveaux de finition des entités

Entités commerciales au rez-de-chaussée : gros-œuvre fermé

Appartements et bureaux aux étages : conformes aux descriptions ci-après

3 SITUATION ET DESCRIPTION DU PROJET

Situation : Gruuss-Strooss 23 à L-9991 Weiswampach

Références cadastrales : Section C – Parcelles n° 394/7591 - 399/1988 - 399/6643

Autorisation de bâtir : Autorisation de bâtir N°. 31/2013 délivrée le 27 novembre 2013

Composition de la résidence :

La résidence est composée de 2 niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 3 étages.

SOUS-SOL (répartis sur les 2 niveaux) :

- 67 emplacements de parking pour voitures
- 4 emplacements de parking pour motos
- 8 boxes/garages
- 47 caves privatives

REZ-DE-CHAUSSÉE :

- 4 commerces et/ou bureaux
- 21 emplacements de parking extérieurs

ÉTAGE 1 :

- 15 appartements et/ou bureaux

ÉTAGE 2 :

- 15 appartements et/ou bureaux

ÉTAGE 3 :

- 14 appartements et/ou bureaux

4 CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les études de performance énergétique et autres équipements techniques ont été confiés à la société **CSD s.a.**

Coordonnées :

11, Rue de l'industrie
L-8399 Ecoparc WINDHOF
Tel : +352 26 107 007

Sur base de l'étude relative aux documents d'autorisation de bâtir, le bâtiment est classé selon les certificats de performance énergétique « A – A – A » dont les références sont les suivantes :

Numéro du passeport énergétique FONCTIONNEL : P.20131114.9991.23.m.B délivré le 14/11/2013.

Numéro du passeport énergétique HABITATION : P.20131114.9991.23.44.1 délivré le 14/11/2013.

En fonction de l'utilisation définitive de l'immeuble (proportion de bureaux et d'appartements, proportion d'utilisation de chauffage sol, etc...) la classe énergétique du bâtiment peut varier. La classe énergétique définitive sera connue lors de l'établissement de la mise à jour du certificat énergétique à intervenir après la vente de la dernière entité. Le coût de cette mise à jour sera pris en charge par le promoteur.

Le degré de variation possible et les conséquences relatives à la consommation d'énergie sont indiquées dans le courrier du 5 février 2014 de CSD s.a, ainsi que dans les simulations de certificats, annexés au présent cahier de charges.

5 STABILITE

Une étude de stabilité complète de l'ensemble de la construction a été réalisée afin de procéder au calcul de tous les ouvrages, ou parties d'ouvrage, dont le rôle dans la stabilité rend l'étude nécessaire. Cette étude a été réalisée par le **Bureau d'études Lemaire sprl**.

Coordonnées :

Bureau d'études Lemaire

Ingénieur responsable du dossier : M. Olivier DE LANDSHEERE

Route du Condroz, 404

B-4031 LIEGE (Angleur)

Tel : +32 (0)4 366 60 40

6 VENTE ET CONTRAT

La présente description fait partie intégrante du contrat d'achat. Toute modification des plans et/ou du cahier des charges demandée par l'acquéreur doit être communiquée séparément avant l'exécution concrète et faire l'objet d'une demande écrite au promoteur.

Le forfait des frais de construction couvre notamment :

- Les frais du permis de bâtir
- Les frais de premier établissement ou rétablissement des chaussées et trottoirs

Les acquéreurs seront informés en temps utile de manière à pouvoir opérer leur choix concernant les équipements suivants :

- Electricité
- Installations sanitaires
- Emplacement des corps de chauffe (suivant option choisie)
- Menuiseries intérieures
- Revêtements de sol et faïences murales

Les équipements peuvent être uniquement sélectionnés auprès de sociétés qui ont été définies par le promoteur.

7 GÉRANCE

Dans le mois précédent la réception provisoire de la première entité privative, le promoteur organisera une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires. A cette occasion, l'assemblée désignera une gérance afin de veiller au bon entretien de l'immeuble. Elle réglera notamment les frais communs à charge des copropriétaires en proportion de leurs millièmes de propriété dans les parties communes.

Les consommations d'énergie seront à charge des acquéreurs et du syndicat des copropriétaires dès la première mise en fonctionnement des installations.

8 GROS ŒUVRE

8.1 Démolition

Démolition et évacuation d'éléments construits et de végétation présents sur le site.

8.2 Terrassement

Blindages, renforts, et soutènements provisoires ou définitifs nécessaires des maçonneries ou structures existantes à conserver.

Terrassements et tranchées nécessaires jusqu'aux niveaux définis par l'architecte et l'ingénieur.

Déblais de la bonne terre et fouilles.

Evacuation des terres excédentaires.

Pré-nivellement et nivellement des abords.

8.3 Fondations

Vérification de la résistance du sol.

Mise en place de la boucle de terre.

Béton de fondations et dalles sur sol en béton armé selon les prescriptions de stabilité.

8.4 Étanchéité

Barrière contre l'humidité ascensionnelle : membrane d'étanchéité

Protection des maçonneries contre terre : cimentage goudronnage + membrane d'étanchéité

Drainage de pied de mur

8.5 Egouttage (hors raccordement au réseau public)

Tuyauteries et raccordements d'égout en PVC

Fourreaux et gaines en attente pour raccordements

Canalisations enterrées

Chambres de visite simples (selon nécessité)

Chambre de visite double pour siphon disconnecteur

Chambre de visite filtrante

Pompe de relevage

Caniveaux récolteurs d'eau intérieurs et extérieurs

Citernes à eau de pluie d'une contenance totale de 40.000 litres (2 x 20.000 litres)

9 COMPOSITION DES PLANCHERS

9.1 Dalles béton

Dalles coulées sur place, prédalles ou hourdis (selon stabilité).

Finition de la dalle aux sous-sols :

Parkings : Dalle de béton finition lissée avec pente intégrée vers les caniveaux récolteurs d'eau.

Caves : Dalle de béton finition lissée

9.2 Chapes

9.2.1 *Chape isolante*

Chape isolante dont la composition et l'épaisseur seront adaptées afin de correspondre aux exigences du certificat de performance énergétique.

Concerne : suivants plans

9.2.2 *Isolation phonique*

L'isolation phonique des planchers béton aux bruits d'impact est obtenue par l'interposition sous la chape (y compris remontées latérales périphériques) d'une natte isolante en mousse de polyéthylène à structure cellulaire fermée et réticulée par procédé physique sans adjuvant chimique. Le produit, à structure pyramidale, gardera ses qualités dans le temps et résistera aux pressions spécifiques du projet.

Type INSULIT 5+ (ou similaire)

Concerne : planchers 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages

9.2.3 *Chape de pose*

Chape de pose faux-plancher nivelée, épaisseur: 6 cm

Concerne : plancher du rez-de-chaussée, sauf locaux communs

Chape de pose nivelée, épaisseur : 9 cm

Concerne : planchers 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages et locaux communs de rez-de-chaussée

9.3 Revêtements de sol

9.3.1 *Entités privatives*

Les revêtements de sol sont sélectionnés auprès du fournisseur indiqué par le promoteur.

Ce poste tiendra compte d'un prix de fourniture (prix de vente public 15% TVAC) de **35,00 €/m²** pour le sol et **8,50 €/mct** pour les plinthes et sera ajusté lors du choix définitif.

Le prix de vente tient compte d'une pose type carrelages, dimensions 30 x 30 cm et plinthes assorties, et d'une mise en œuvre orthogonale par rapport aux murs. Pour tout autre type de pose ou matériau, les acquéreurs recevront préalablement pour accord un décompte précis.

Concerne : tous les locaux des appartements et/ou bureaux

9.3.2 Locaux communs

1.1.1 Locaux extérieurs

Dalle de béton lissé
Escalier en béton lissé

1.1.2 Locaux intérieurs

Carrelage grand format et plinthes assorties, modèle et ton choisis par l'architecte dans un souci général d'esthétique et en accord avec le standing de l'immeuble.

Ce poste tiendra compte d'un prix de fourniture (prix de vente public 15% TVAC) de **45,00 €/m²** pour le carrelage et **12,50 €/mct** pour les plinthes.

9.3.3 Locaux communs - paillason encastré

Paillason encastré dans les halls d'entrée communs.
Cornière périphérique métallique.
Pose affleurante au niveau fini du sol.
Système de qualité supérieure, enroulable et pourvu d'une grande capacité de stockage des salissures.
Type à usage intensif.
Ton et modèle choisis par l'architecte.

9.4 Finitions des plafonds

9.4.1 Enduit de plâtre :

Enduit de plâtre finition lisse et prête pour le peintre (enduisage ponctuel et ponçage à charge de l'acquéreur).

Hauteur sous plafond approximative : 260 cm

Concerne : suivant plans

9.4.2 Faux-plafonds :

Structure porteuse suspendue recouverte de plaques de plâtre lisses, y compris jointement et prête pour le peintre (enduisage ponctuel et lissage à charge de l'acquéreur).

Hauteur sous faux-plafond approximative : 240 cm

Concerne : suivant plans

10 COMPOSITION DES MURS

10.1 Murs extérieurs hors sol

10.1.1 *Maçonneries*

Blocs béton lourd ou voiles béton ou blocs coulés selon l'étude de stabilité.

10.1.2 *Isolation thermique*

Isolation des murs extérieurs:

Épaisseur : 26 cm

La composition, l'épaisseur et le type d'isolation pourront être adaptés en respect des exigences du certificat de performance énergétique.

10.1.3 *Parements*

Crépis peint ton blanc

Concerne : suivant plans

Bardage bois ajouré ton naturel

Concerne : suivant plans

Éléments verticaux colorés et ajourés (type TRESPA)

- ton coloré rouge en façade avant gauche (commun A) – ton à choisir par l'architecte
- ton coloré vert en façade avant droite (commun B) – ton à choisir par l'architecte
- ton coloré bleu en façade arrière (commun C) – ton à choisir par l'architecte

Concerne : circulations verticales

Parement colorés (type TRESPA)

- ton coloré rouge en façade avant gauche (commun A) – ton à choisir par l'architecte
- ton coloré vert en façade avant droite (commun B) – ton à choisir par l'architecte
- ton coloré bleu en façade arrière (commun C) – ton à choisir par l'architecte

Concerne : rez-de-chaussée - contour du retrait de façades des 3 entrées communes

10.2 Murs intérieurs

10.2.1 *Maçonneries intérieures portantes*

Blocs de béton 39/19/14 cm au minimum (épaisseur supérieure éventuelle selon stabilité)

Jointoiement de la maçonnerie apparente dans les garages et les caves.

10.2.2 *Murs de séparation entre les entités*

Murs doubles en blocs de béton lourds (ou plâtre selon stabilité), épaisseur 14 + 14 cm et creux avec 3 cm d'isolation en laine de roche rigide.

10.2.3 *Maçonneries intérieures non portantes*

Cloisons intérieures non portantes en blocs de plâtre de 10 cm d'épaisseur, y compris jointement et lissage, finition prête pour le peintre (enduisage ponctuel et lissage à charge de l'acquéreur).

10.3 Finitions murales

10.3.1 Enduit de plâtre

Enduit de plâtre finition lisse et prête pour le peintre (enduisage ponctuel et ponçage à charge de l'acquéreur).

Concerne : entités privatives des étages hormis dans la salle de bain (Cf. point 10.3.2)

10.3.2 Faïences murales

Les faïences murales, prévues dans les salles de bain du sol au plafond, sont sélectionnées auprès du fournisseur indiqué par le promoteur.

Ce poste tiendra compte d'un prix de fourniture (prix de vente public 15% TVAC) de **35,00 €/m²** et sera ajusté lors du choix définitif.

Le prix de vente tient compte d'une pose orthogonale par rapport aux murs, et d'un type de carrelages dimensions 20 x 30 cm. Pour tout autre type de pose, les acquéreurs recevront préalablement pour accord un décompte précis.

Réalisation d'un joint de dilatation vertical aux angles de rencontre entre cloisons de plâtre et maçonneries et obturation des joints de dilatation et de jonction avec les appareils sanitaires à l'aide de mastic silicone à élasticité permanente.

Concerne : entités privatives des étages - salles de bain

10.4 Seuils et tablettes

Seuils du rez-de-chaussée : pierre bleue pour les seuils de portes et fenêtres jusqu'au sol extérieur
Autres seuils : aluminium teinte RAL à déterminer par l'architecte
Tablettes intérieures : pierre, type PERLATO APPIA

11 COMPOSITION DE TOITURE PLATE

11.1 Toiture plate - structure béton

11.1.1 Dalles béton

Dalles coulées sur place, prédalles ou hourdis selon stabilité, y compris chape de pente.

11.1.2 Isolation

Isolation des murs extérieurs:

Épaisseur : 20 cm

La composition, l'épaisseur et le type d'isolation pourront être adaptés en respect des exigences du certificat de performance énergétique.

Remarque : la toiture plate au-dessus du parking ne sera pas isolée.

11.1.3 Membrane d'étanchéité

Etanchéité soudée double couches.

11.2 Finitions des plafonds

11.2.1 Enduit de plâtre :

Enduit de plâtre finition lisse et prête pour le peintre (enduisage ponctuel et ponçage à charge de l'acquéreur).

Concerne : toiture plate structure béton – suivant plans

NB : Ce point ne concerne pas les toitures des sous-sols.

11.2.2 Faux-plafonds :

Structure porteuse suspendue recouverte de plaques de plâtre lisses, y compris jointement et prête pour le peintre (enduisage ponctuel et lissage à charge de l'acquéreur).

Concerne : toiture plate structure béton – suivant plans

NB : Ce point ne concerne pas les toitures des sous-sols.

11.3 Finitions des toitures

Couvre-murs en aluminium
Rives en aluminium ou tôle colaminée
Descentes d'eau
Crépines
Gargouilles
Tous les raccords d'étanchéité

11.4 Accès toiture

Une coupole d'accès en toiture est prévue à chaque circulation verticale (niveau +3).

11.5 Sorties en toitures

Sorties en toiture de teinte noire ou anthracite en nombre nécessaire suivant techniques (chauffage, sanitaire, ventilation, ...)

12 MENUISERIES EXTERIEURES

12.1 Châssis et portes extérieures

Châssis en PVC pourvus d'un triple vitrage (résistance thermique 0,5 W/m²K maximum) et conformes aux exigences du certificat de performance énergétique.

Teinte extérieure : ton gris, nuance choisie par l'architecte.

Teinte intérieure : blanc.

Sens d'ouverture selon plans (portes, oscillo-battants, coulissants, fixes).

Les portes d'accès aux communs situées au rez-de-chaussée, sont équipées d'une gâche électrique commandée par téléphonie/visiophonie depuis les entités privées.

Les portes d'accès aux vitrines situées au rez-de-chaussée présenteront une finition TRESPA.

12.2 Stores - OPTION

Le placement de stores extérieurs type SCREEN est proposé en option sur l'ensemble des châssis.

Le placement de stores extérieurs horizontaux pour les entités du rez-de-chaussée et des séjours de l'étage +3 est proposé en option.

Le prix de ces options sera calculé sur demande des acquéreurs.

12.3 Portes de garage et portes des boxes privés

Portes sectionnelles extérieures isolées en aluminium de ton gris, nuance choisie par l'architecte.

Portes sectionnelles intérieures non isolées en aluminium de ton gris, nuance choisie par l'architecte.

Système d'ouverture électrique avec télécommande à distance (1 télécommande par emplacement de parking ou boxe privé).

Système de sécurité anti-effraction.

Système de sécurité anti-relevage

Système de temporisation avec fermeture automatique.

12.4 Quincailleries

Quincailleries assorties, dans le ton des châssis.

Ferme porte automatique pour les portes des sas d'entrée au bâtiment.

13 CHAUFFAGE

13.1 Systeme

La production de chauffage est assurée par une pompe à chaleur air/eau et une chaudière au mazout en tant que système d'appoint.

Les acquéreurs des entités du rez-de-chaussée devront obligatoirement prévoir dans leur aménagement un type de chauffage fonctionnant sous régime de basse température.

13.2 Diffusion de chaleur

13.2.1 *Radiateurs à ailettes*

Radiateurs à ailettes adaptés à une diffusion basse température et pourvus de vanes thermostatiques. L'emplacement des corps de chauffe sera défini par les acquéreurs avec le promoteur avant leur pose.

13.2.2 *Chauffage sol - OPTION*

Réseau de chauffage par le sol permettant une diffusion basse température placé dans la chape.

Le prix de cette option sera calculé sur demande des acquéreurs.

13.3 Températures

La température théorique minimum qui doit être garantie dans les différents locaux, par une température extérieure de minimum -12°C, s'énonce comme suit :

- Hall d'entrée: 18°C ;
- Chambres : 20°C ;
- Living : 22°C ;
- Salle de bain : 24°C.

13.4 Comptage

Une réservation est prévue dans l'armoire collecteur pour le placement d'un décompteur par entité à choisir et à charge du syndicat des copropriétaires.

13.5 Divers

Des canalisations aériennes sont prévues aux plafonds des parkings et du rez-de-chaussée.

14 SANITAIRES

14.1 Distribution

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par l'installation de chauffage, à savoir la pompe à chaleur et la chaudière au mazout en tant que système d'appoint

L'installation comprend le réseau de distribution et d'évacuation des eaux à tous les appareils.

Réseau de raccordement à la citerne à eau de pluie pour l'utilisation des WC.

14.2 Comptage

Une réservation est prévue dans l'armoire collecteur pour le placement d'un décompte par entité à choisir et à charge du syndicat des copropriétaires.

14.3 Appareils sanitaires

Un forfait budgétaire est prévu pour les appareils sanitaires. Ce forfait tiendra compte d'un prix de fournitures (prix de vente public TVAC) fixé par type d'entité privative et sera ajusté lors du choix définitif.

Studios :

Forfait de **2.000,00 €** (prix de vente public 15% TVAC)

Appartements 1 chambre :

Forfait de **3.000,00 €** (prix de vente public 15% TVAC)

Appartements 2 et 3 chambres :

Forfait de **3.500,00 €** (prix de vente public 15% TVAC)

Les appareils sanitaires sont sélectionnés auprès du fournisseur indiqué par le promoteur.

Le prix de vente de l'entité comprend une pose type pour les appareils représentés sur plan. Pour tout autre type de pose, les acquéreurs recevront préalablement pour accord un décompte précis.

14.4 Alimentations et décharges

Selon nécessité, les raccordements suivants sont prévus en attente :

- Lave-linge
- Sèche-linge à condensation
- Lave-vaisselle
- Evier de cuisine

Des canalisations aériennes sont prévues aux plafonds des parkings et du rez-de-chaussée.

15 ELECTRICITE

15.1 Tubages

Installation en chape ou sous enduit de plâtre, sauf dans les caves, les garages en sous-sol et les espaces techniques.

Des gaines aériens sont prévus aux plafonds des parkings et du rez-de-chaussée.

15.2 Entités privatives

Tableau contenu dans un coffret réglementaire avec portillon à fermeture.

15.2.1 *Studios*

L'emplacement des prises et interrupteurs sera défini par les acquéreurs avec le promoteur avant leur pose.

Sont compris :

- 1 prise téléphone (en attente de raccordement à charge de l'acquéreur)
- 1 prise télédistribution (en attente de raccordement à charge de l'acquéreur)
- 10 prises de courant simples
- 8 interrupteurs
- 8 points lumineux
- 1 système de visiophone/parlophone

15.2.2 *Appartements 1 chambre*

L'emplacement des prises et interrupteurs sera défini par les acquéreurs avec le promoteur avant leur pose.

Sont compris :

- 1 prise téléphone (en attente de raccordement à charge de l'acquéreur)
- 1 prise télédistribution (en attente de raccordement à charge de l'acquéreur)
- 15 prises de courant simples
- 12 interrupteurs
- 12 points lumineux
- 1 système de visiophone/parlophone

15.2.3 *Appartements 2 et 3 chambres*

L'emplacement des prises et interrupteurs sera défini par les acquéreurs avec le promoteur avant leur pose.

- 1 prise téléphone (en attente de raccordement à charge de l'acquéreur)
- 1 prise télédistribution (en attente de raccordement à charge de l'acquéreur)
- 20 prises de courant simples
- 16 interrupteurs
- 16 points lumineux
- 1 système de visiophone/parlophone

15.3 Locaux communs

Les appareils d'éclairage sont prévus en nombre suffisant à tous les niveaux et commandés par détecteur de mouvement sur minuterie.

Une centrale de détection incendie est prévue conformément aux prescriptions du service incendie.

15.3.1 Luminaire intérieur applique / plafonnier avec détecteur intégré

Appareil d'éclairage à choisir par architecte

Concerne : Suivant schéma

15.3.2 Luminaire intérieur - tube luminaire

Caisson avec tube luminaire pour montage apparent avec connexion électrique intégrée.
Base supérieure en PVC ton gris et caisson de protection inférieur translucide.
Fixations invisibles.

Concerne : parkings en sous-sol

15.3.3 Luminaire intérieur ampoule

Luminaire ampoule pour montage apparent avec connexion électrique intégrée.
Base supérieure en PVC ton gris et globe de protection inférieur translucide.
Fixations invisibles.

Concerne : caves

15.4 Eclairage extérieur

15.4.1 Luminaire extérieur applique / plafonnier sans détecteur intégré

Appareil d'éclairage à choisir par architecte

Concerne : Suivant schéma

15.4.2 Luminaire extérieur – zones communes

Un éclairage extérieur des zones communes sera prévu
Type d'éclairage et appareils à choisir par architecte

15.4.3 Luminaire extérieur – terrasses privatives

Un éclairage extérieur des terrasses privatives sera prévu
Type d'éclairage et appareils à choisir par architecte

16 MENUISERIES INTERIEURES

16.1 Portes RF - communs

L'ensemble des éléments composant les portes RF est conforme aux normes en vigueur.
Toutes les portes sont équipées d'un ferme-porte agréé par le service incendie.
La résistance au feu est de 30 ou 60 minutes selon les prescriptions des services compétents.
Les portes sont de type prépeintes.

16.2 Portes RF – entrée entités privatives

L'ensemble des éléments composant les portes RF est conforme aux normes en vigueur.
La résistance au feu est de 30 minutes selon les prescriptions des services compétents.
La porte d'entrée est équipée d'une serrure de sécurité avec cylindre à 3 points de fermeture.
Les portes sont de type prépeintes.

16.3 Portes intérieures – communs

Les portes sont de type prépeintes.

16.4 Portes intérieures – entités privatives

Les portes sont de type surfacées bois, hêtre premier choix, avec trois charnières, une serrure simple et une clé. Les éléments de la quincaillerie sont en aluminium standard ton naturel et comprennent une poignée double et des rosaces.
Les portes doivent être sélectionnées auprès du fournisseur indiqué par l'entrepreneur.

Le prix de vente de l'entité comprend une fourniture et pose d'une porte d'une valeur de **210,00 € TVAC 15%**. Pour tout autre type de porte et de pose, les acquéreurs recevront préalablement pour accord un décompte précis.

Les inégalités entre les encadrements de porte et l'enduit de plâtre sont comblées lors des travaux de peinture, à charge de l'acquéreur.

16.5 Caisson pour WC suspendu

Tous les châssis des WC suspendus seront munis d'un caisson en structure bois prêt pour le peintre. (enduisage ponctuel à charge de l'acquéreur).

16.6 Boîtes aux lettres

Encadrements de groupe de boîtes aux lettres et portillons en panneaux surfacés stratifié à chaque entrée commune du rez-de-chaussée (3).

Ton choisi par l'architecte.

Dimension des boîtes aux lettres suivant normes postales.

Serrure à clé et porte étiquette.

Panneau central avec vidéo-parlophone intégré.

16.7 Cuisine

Les cuisines ne sont pas comprises dans le prix de vente.

Toutefois, il est précisé que les hottes de cuisine devront obligatoirement être des hottes à recyclage et compatibles au système de ventilation double flux. Aucun raccordement vers l'extérieur ne sera possible ni autorisé.

17 TERRASSES

17.1 Revêtement des terrasses privatives

Ensemble structure et revêtement en bois exotique.
Planches striées sur toute la longueur.
Pose légèrement ajourée.
Finition naturelle sans traitement, fixations vis inox.

18 FERRONNERIE

18.1 Garde-corps acier

Garde-corps constitués de plats en acier métallisé poudré.
Plat acier périphérique et plats intermédiaires verticaux espacés de 12 cm maximum.
Ton gris, nuance choisie par l'architecte
Hauteur totale approximative : 110 cm.

Concerne : suivant plans (y compris abords extérieurs)

18.2 Garde-corps verre

Structure acier :
Plat acier inférieur permettant le serrage des feuilles de verre.
Toutes les faces sont en acier métallisé poudré.
Teinte choisie par l'architecte.

Feuilles de verre :
Feuilles de verre feuilleté transparent auto-stables depuis la fixation inférieure.
Rodage périphérique.
Hauteur totale approximative : 110 cm.

Concerne : suivant plans

18.3 Main courante

Ensemble en acier métallisé poudré.

Ton choisi par l'architecte.

Main courante constituée d'un tube avec fermeture sur les bouts.

Concerne : Escalier des communs et escalier de secours

18.4 Eléments de séparation de terrasses

Structure acier métallisé poudré.

Ton gris, nuance choisie par l'architecte.

Fermeture visuelle constituée d'une feuille de verre feuilleté opalin.

Hauteur totale approximative : idem châssis adjacents

Concerne : suivant plans

19 PEINTURE

19.1 Peinture sur mur

19.1.1 *Locaux communs*

Application de deux couches de peinture acrylique aspect satiné.

Ton à choisir par l'architecte

Concerne : Locaux communs hormis la zone commune d'accès aux caves (sas, escalier et ascenseur)

NB : Ce point ne concerne pas les locaux techniques des sous-sols

19.1.2 *Parking en sous-sol*

Application de deux couches de peinture sur les colonnes.

Ton coloré choisi par l'architecte.

Signalétique murale avec le numéro de la place sur panneau PVC de 25 x 25 cm.

19.2 Peinture sur plafond

19.2.1 *Locaux communs*

Application de deux couches de peinture latex aspect satiné.

Ton à choisir par l'architecte

Concerne : Locaux communs

NB : Ce point ne concerne pas les sous-sols et les communs extérieurs.

19.3 Peinture sur portes

19.3.1 *Locaux communs*

Deux couches de peinture aspect satiné, ponçage entre les couches.

Ton à choisir par l'architecte

La peinture comprend la feuille de porte mais également toutes les pièces qui s'y rapportent (ébrasements, chambranles, ...)

Concerne :

Portes intérieures à peindre - double face

Portes entrées privatives - simple face côté couloirs communs

NB : Ce point ne concerne pas les sous-sols et les communs extérieurs.

19.4 Peinture sur sol

Délimitation des emplacements de parkings en sous-sol par une bande blanche.

20 ASCENSEURS

Ascenseurs électriques de marque réputée (KONE, ASCELEC, etc...) comprenant tous les raccordements électriques et téléphoniques.

Capacité : 8 personnes max – 630 kg max

Accessibilité pour personnes à mobilité réduite en chaise roulante.

Finition intérieure : miroir, plafond lumineux, finition stratifiée à choisir par l'architecte.

Mise en œuvre suivant prescriptions du fabricant et toutes normes en vigueur (sécurité, incendie, ...).

21 ETANCHEITE A L'AIR

21.1 Etanchéité

Ce poste comprend l'étanchéité à l'air de toutes les jonctions constructives extérieures susceptibles de ne pas être parfaitement adhérentes et/ou jointives. Elle est réalisée au moyen de bandes adhésives spécialement conçues en vue de répondre aux exigences du test d'infiltrométrie.

21.2 Infiltrométrie

L'infiltrométrie a pour but d'optimiser la performance énergétique de l'enveloppe en la rendant le plus étanche à l'air possible. Cette méthode permet de s'assurer du meilleur rendement des équipements de ventilation et de chauffage et/ou climatisation. Cette mesure doit être effectuée à l'aide du « blowerdoor » dont le nombre de ventilateurs sera adapté au volume à mesurer.

Les résultats à obtenir seront conformes au certificat de performance énergétique.

22 VENTILATION DOUBLE FLUX

22.1 Système de ventilation

22.1.1 *Entités étages +1, +2 et +3*

Le système de ventilation a pour but d'amener la quantité d'air neuf hygiénique, fonction du taux d'occupation et du type d'activité. Afin d'optimiser le rendement énergétique de l'installation, l'air neuf aspiré est réchauffé par l'air rejeté au travers d'un échangeur.

Le système devra être conforme aux normes en vigueur, tant au niveau national qu'europpéen, et respecter strictement les prescriptions des services compétents.

Descriptif des éléments composant le système de ventilation :

- Récupération de chaleur à haut rendement
- Filtres
- Ventilateurs centrifuges avec moteur électronique à courant continu haut rendement
- Régulation intégrée permettant de définir 3 modes de débit de ventilation (ralenti, normal, supérieur) ainsi que des plages horaires de fonctionnement.

Pour toutes les entités privatives, un groupe individuel et autonome sera installé, dans un espace technique réservé par l'architecte et indiqué sur ses plans.

Le type de système de ventilation sera conforme au certificat de performance énergétique.

22.1.2 *Entités au rez-de-chaussée*

Les acquéreurs des entités au rez-de-chaussée devront obligatoirement prévoir dans leur aménagement une ventilation avec récupération de chaleur de minimum 75%.

22.2 Précautions acoustiques

L'installation répondra aux prescriptions suivantes :

1. Les niveaux de bruit, dus au fonctionnement des installations de ventilation et autres, des moteurs,... générés dans un local ou transmis par voie aérienne ou par l'ossature du bâtiment, ne peuvent avoir une valeur supérieure aux indices d'évaluation de bruit NR ci- après :
 - . NR 35 dans les bureaux
 - . NR 40 dans les couloirs et locaux sanitaires
 - . NR 50 en toiture
 - . NR 60 dans les locaux techniques
 - . NR 50 à l'extérieur

2. Les niveaux de bruit, dus au fonctionnement des installations de ventilation et autres, des moteurs,... générés dans un local ou transmis par voie aérienne ou par l'ossature du bâtiment, ne peuvent avoir une valeur supérieure aux valeurs de confort acoustique supérieur mentionnée ci-après :

Tableau 1 :

Exigences visant à limiter le bruit des installations dans les locaux où se situe la source sonore.

| Type de local | Equipement | Confort acoustique normal LA _{instal,nT} | Confort acoustique supérieur LA _{instal,nT} |
|--|-----------------------|---|--|
| Salle de bains, WC | Ventilation mécanique | ≤ 35 dB | ≤ 30 dB |
| | Appareils sanitaires | ≤ 65 dB | ≤ 60 dB |
| Cuisine | Ventilation mécanique | ≤ 35 dB | ≤ 35 dB |
| | Appareils sanitaires | ≤ 60 dB | ≤ 30 dB |
| Living et salle à manger | Ventilation mécanique | ≤ 30 dB | ≤ 27 dB |
| Chambre à coucher | | ≤ 27 dB | ≤ 25 dB |
| Locaux techniques équipés d'installations desservant moins de 10 habitations | | ≤ 75 dB | ≤ 75 dB |
| Locaux techniques équipés d'installations desservant plus de 10 habitations | | ≤ 85 dB | ≤ 85 dB |

Tableau 2 :

Limitation du dépassement du niveau de bruit de fond dans les chambres à coucher et les salles de séjour (bruit de canalisations et/ou source extérieure au local à protéger).

| Local de mesure | Confort acoustique normal | Confort acoustique supérieur |
|--|---------------------------|------------------------------|
| Living et salle à manger | Dépassement ≤ 6 dB | Dépassement ≤ 3 dB |
| Chambre à coucher | Dépassement ≤ 3 dB | Dépassement ≤ 3 dB |
| On ne tient pas compte des dépassements qui n'amène pas le niveau LA _{eq,max} global au-dessus de : | | |
| Local de mesure | Confort acoustique normal | Confort acoustique supérieur |
| Living et salle à manger | ≤ 30 dB | ≤ 27 dB |
| Chambre à coucher | ≤ 27 dB | ≤ 25 dB |

Tous les équipements techniques sont isolés anti-vibratoirement.

22.3 Gaines de ventilation

Les conduits sont destinés à l'amenée d'air frais ou à l'évacuation d'air vicié, dans le système de ventilation prescrit. L'emplacement des bouches de ventilation et les conduites seront placées en coordination avec l'emplacement des autres techniques.

22.3.1 Types de gaines

Conduits de section circulaire ou rectangulaire suivant l'encombrement disponible.

22.3.2 Fixation des gaines

Les conduits seront suspendus de manière adaptée, en fonction de leur diamètre et du type de fixation. Les gaines de ventilation intégrées dans les faux plafonds devront être fixées le plus près possible de la structure portante.

On veillera à absorber les vibrations qui pourraient être transmises à la construction.

22.3.3 Percements

Tous les éventuels ouvrages encastrés et les traversées de parois, murs et plafonds se feront selon les règles de l'art et respecteront les normes acoustiques détaillées ci-avant.

22.3.4 Isolation

Une isolation suffisante sera prévue autour des gaines traversant des locaux non isolés ou ne faisant pas partie du volume de chauffe, ainsi qu'autour des gaines de prise et de rejet d'air. Cette isolation sera suffisante afin d'éviter toute condensation dans les gaines ou en périphérie de celle-ci. Elle sera dimensionnée selon les déperditions maximales acceptables en fonction du projet.

22.3.5 Bouches de ventilation

La disposition des entrées et sorties d'air du local et le choix du type de bouche seront étudiés de telle manière que l'ensemble de la zone d'occupation soit correctement balayé par le flux d'air. Les bouches de ventilation seront de ton blanc.

23 ABORDS

23.1 Eléments en béton

23.1.1 Pavés de béton

Pavés surface « lisse », forme rectangulaire

Résistance type trafic mi-lourds

Couches de pose perméables et drainantes permettant la mise en œuvre

Tons choisis par l'architecte :

- Gris foncé pour les espaces de circulation véhicules

- Gris clair pour les espaces de circulation piétons (y compris trottoirs)
- Gris clair pour les emplacements de parking
- Gris foncé pour les délimitations des emplacements de parking

Concerne : suivant plans du rez-de-chaussée

23.1.2 Bordures de béton infranchissables

Bordures de béton infranchissables
Emplacement conforme au service technique des voiries.

Concerne : suivant plans du rez-de-chaussée

23.1.3 Bordures béton chasses roues

Bordures de béton chasses roues

Concerne : suivants plans

23.2 Autres éléments

23.2.1 Support de plaque pour parking extérieurs

Support de plaque en aluminium anodisé pour attribution des emplacements de parking extérieurs et plaque avec numéro d'entité fixée sur support.
Dimension de la plaque : 60 x 30 cm

23.2.2 Range vélos

Un range vélos en acier traité pour 6 vélos minimum.

23.2.3 Totem du bâtiment

1 totem principal placé à proximité de l'accès véhicule depuis la voirie principale (Gruuss-Strooss) mentionnant le nom de la résidence, le numéro d'immeuble et les noms des promoteurs.
Emplacement précis à choisir par le promoteur et l'architecte.

3 totems secondaires placés à proximité des entrées communes du rez-de-chaussée. Des réservations seront prévues pour les entités commerciales sur demande et à charge de l'acquéreur.

24 NETTOYAGE

A la fin de chaque phase et avant réception de chaque entité privative ou commune, le chantier sera nettoyé afin de livrer les lieux dans un état de propreté suffisant.

- balayage
- dépoussiérage
- enlèvement des résidus adhérents (plâtre, mortier, silicone, ...)
- nettoyage à l'eau des éléments autorisés
- brossage des maçonneries apparentes

25 PARTICULARITES

25.1 Prestations prévues

Pour les acquéreurs qui n'auront pas formulé de remarques dans les 30 jours après avoir été contactés par courrier par le promoteur en ce qui concerne le choix des matériaux pouvant être modifiés, les constructions seront réalisées avec les équipements choisis par le promoteur dont le budget est détaillé ci-avant.

Les placards, armoires et ameublements figurant aux plans ne sont pas compris dans le prix d'achat de l'appartement.

25.2 Entreprises réservées

Aucune autre entreprise que celles désignées par le promoteur n'aura le droit d'effectuer des travaux sur le chantier sans accord du promoteur.

25.3 Contrat

La présente description fait partie du contrat de construction établi entre le promoteur et l'acheteur. Toute modification de construction ou exécution supplémentaire qui seront acceptées aux conditions reprises ci-avant doivent être spécifiées à part, et ceci 40 jours ouvrables avant la réalisation des travaux.

25.4 Cotation des plans

Les cotes inscrites aux plans sont des mesures entre les maçonneries brutes. Une différence éventuelle entre les mesures indiquées et les mesures réellement calculées après travaux ne pourra donner lieu à aucune réclamation.

25.5 Garanties

Les garanties légales suivantes sont données par le promoteur pour les différents travaux :

Garantie d'achèvement :

Cette garantie est une garantie financière d'achèvement qui est fournie par le promoteur par voie de caution bancaire.

Garantie biennale :

La garantie biennale couvre pendant les deux années suivant la réception provisoire de l'ouvrage, l'éventuel mauvais fonctionnement des équipements dissociables du bâtiment. Cette garantie couvre les éléments qui peuvent être retirés ou remplacés sans détériorer le gros œuvre.

Garantie décennale :

La garantie décennale des constructeurs concerne les vices et dommages de construction pouvant affecter l'ouvrage assuré, compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à l'usage auquel il est destiné. Cette garantie couvre notamment les défauts de la toiture, de la charpente, des fondations ou des murs.

25.6 Conventions

Toutes conventions et/ou promesses n'ayant pas été confirmées par écrit ne seront à aucun moment prises en considération soit par le promoteur, soit par l'acquéreur.

25.7 Modifications techniques

La présente description est établie sous réserve de toute modification technique ou autre jugée indispensable par le promoteur et l'architecte, sans l'établissement d'un préavis et en considérant qu'il n'y aura en aucun cas une moins-value pour l'acquéreur.

Weiswampach, le _____

Pour le promoteur, ELSEN-BAU LUXEMBOURG SARL
Monsieur Richard ELSEN
Administrateur-Délégué

Pour le bureau d'architecture, CRAHAY & JAMAIGNE SCRL
Monsieur Jean-François CRAHAY
Architecte

Pour le vendeur, PIERRE & NATURE LUXEMBOURG SA
Monsieur Jean-Pierre TRINON
Directeur Général