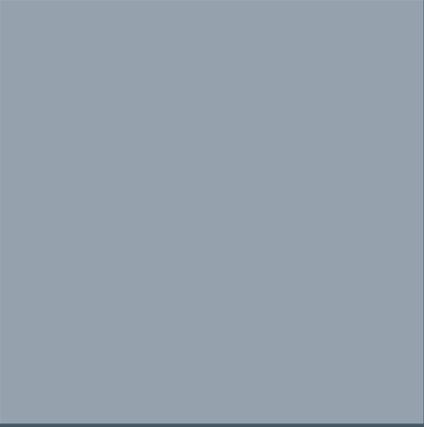




AM PARK

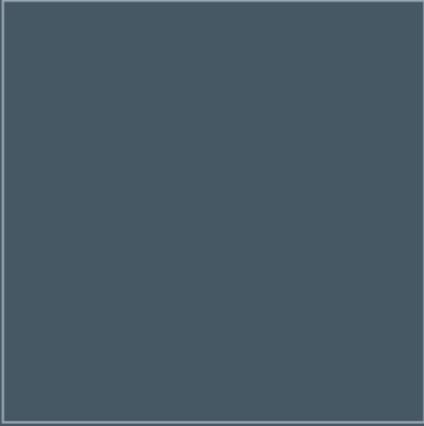
RÉSIDENCE SENIORS BERDORF

DESCRIPTIF



AM PARK

RÉSIDENCE SENIORS BERDORF



SOMMAIRE

- 1. CARACTERISTIQUES DE LA TECHNIQUE GENERALE DU BÂTIMENT** PAGE 04
 - 1.1 INFRASTRUCTURE
 - 1.2 MURS ET ENVELOPPE EXTÉRIEURE
 - 1.3 PLAFOND DES ÉTAGES ET BALCONS
 - 1.4 ESCALIERS
 - 1.5 VENTILATION ET EXTRACTION DES FUMÉES
 - 1.6 CONDUITES D'EAU ET CANALISATION
 - 1.7 TOITURES

- 2. AMENAGEMENT DU BÂTIMENT ET DES CHAMBRES** PAGE 06
 - 2.1 REVÊTEMENTS DE SOL ET PLINTHES
 - 2.2 REVÊTEMENTS MURAUX
 - 2.3 PLAFONDS DANS LES PIÈCES
 - 2.4 FAÇADE EXTÉRIEURE
 - 2.5 PORTES EXTÉRIEURES
 - 2.6 AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR
 - 2.7 FERRONNERIE
 - 2.8 PEINTURES ET TAPISSERIES
 - 2.9 INSTALLATIONS SANITAIRES
 - 2.10 INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES
 - 2.11 INSTALLATION DE CHAUFFAGE
 - 2.12 EQUIPEMENT MULTIMÉDIA ET APPEL D'URGENCE

- 3. AUTRES INSTALLATIONS** PAGE 17
 - 3.1 PLACES DE PARKING AU SOUS-SOL
 - 3.2 CAVES

4.	PARTIES COMMUNES INTERIEURES	PAGE 18
4.1	HALL D'ENTRÉE	
4.2	DÉGAGEMENTS AU REZ-DE-CHAUSSÉE ET DANS LES ÉTAGES	
4.3	CAGES D'ESCALIERS	
4.4	LOCAUX TECHNIQUES AU SOUS-SOL	
5.	EQUIPEMENT GENERAL DU BÂTIMENT	PAGE 20
5.1	ASCENSEURS	
5.2	CHAUFFAGE	
5.3	TRAITEMENT D'EAU CHAUDE	
5.4	EQUIPEMENT MULTIMÉDIA ET APPEL D'URGENCE	
5.5	COLLECTE, STOCKAGE ET ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES	
5.6	APPROVISIONNEMENT EN EAU	
5.7	ALIMENTATION ÉLECTRIQUE	
6.	AMENAGEMENT DES PARTIES COMMUNES EXTERIEURES	PAGE 22
6.1	VOIES ET PLACES DE PARKING	
6.2	ECLAIRAGE EXTÉRIEUR	
6.3	DIVERS SERVICES GÉNÉRAUX – RACCORDEMENTS DOMESTIQUES	
7.	DEFINITIONS GENERALES	PAGE 23

AVANT-PROPOS

Le présent descriptif a pour but de décrire l'exécution et l'état final de l'implantation prévue, conformément à l'article 1601-5 du code civil.

Il constitue un ensemble avec le contrat et les plans de construction qui seront joints à l'acte de vente. Toute modification de ce descriptif doit être apportée par écrit.

Les prestations concernent le bâtiment à construire dans sa totalité qui, en tant que tel, sera composé de 4 immeubles accolés en rangée.

Les zones privatives constituent des unités fermées. Ces zones sont donc délimitées par rapport aux parties communes qui appartiennent à tous les copropriétaires et figurent clairement sur les plans cadastraux.

Pendant les travaux de construction le maître d'ouvrage pourra apporter à tout moment, sans prévenir à l'avance, des modifications aux plans si celles-ci sont considérées comme nécessaires dans l'intérêt général de la construction ou pour des raisons statiques ou techniques.

Avant le début des travaux de construction, chaque acheteur a le droit de modifier dans son appartement, en accord avec le maître d'ouvrage, les cloisons intérieures selon son goût, à condition que la modification ne concerne ni les murs porteurs, ni les cloisons entre les différentes unités, ni l'enveloppe extérieure.

Les propriétaires seront contactés avant le début des travaux afin de définir:

- a. l'emplacement et la nature des cloisons
- b. le positionnement des sources d'électricité, des prises et de l'éclairage
- c. le choix des éléments sanitaires
- d. le choix des revêtements de sol et des revêtements muraux
- e. les travaux de menuiserie intérieure

Les clients sont priés d'informer le maître d'ouvrage par écrit des modifications qu'ils souhaitent, à temps mais surtout avant l'exécution du lot concerné, de façon à ne pas en retarder l'exécution. Tous accords et toutes promesses entre le client et le maître d'ouvrage sont nuls et sans effet s'ils n'ont pas été confirmés par écrit par le maître d'ouvrage.

DÉTAIL

1. CARACTERISTIQUE DE LA TECHNIQUE GENERALE DU BÂTIMENT

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Préparation de la fouille

Travaux de terrassement et excavation dans la mesure nécessaire, définie par le bureau d'études.

1.1.2 Fondations

Expertise du sol, fondation et semelles en béton armé, selon les calculs et les spécifications de l'ingénieur en statique.

1.2 MURS ET ENVELOPPE EXTERIEURE

1.2.1 Murs extérieurs et sous-sol

Béton armé, épaisseur selon le calcul de l'ingénieur en statique

1.2.2 Maçonnerie extérieure porteuse, montante sur tous les étages

Maçonnerie en blocs béton, selon les exigences de la classe d'efficacité énergétique „ B-B „, et exigences statiques

1.2.3 Façade

Isolation selon les exigences de la classe d'efficacité énergétique „ B-B „, et crépi minéral avec peinture ou revêtements de façade au choix du maître d'ouvrage

1.2.4 Maçonnerie porteuse et cloisons des logements

En blocs béton, piliers et poutres nécessaires en béton armé ou acier selon le calcul de l'ingénieur en statique, isolation phonique selon les normes DIN

1.2.5 Cloisons non porteuses

A l'intérieur du logement au choix du Maître d'ouvrage

1.2.6 Revêtements intérieurs

Enduits en plâtre, sauf pour les salles d'eau qui bénéficieront d'un enduit en ciment

1.3 PLAFONDS DES ETAGES ET BALCONS

1.3.1 Plafonds des étages

En béton armé, épaisseur selon spécification de l'ingénieur conseil en statique; chape flottante sur isolation acoustique selon les normes DIN sur les dalles de plancher et les plafonds des étages

1.3.2 Balcons

Dalle en béton armé, avec séparation thermique ou avec enveloppe thermique, épaisseur selon spécification et architecture de l'ingénieur en statique

1.4 ESCALIERS

1.4.1 Escaliers

Béton armé selon statique et revêtement en carrelage fin ou matériau différent au choix du Maître d'ouvrage

1.5 VENTILATION ET EXTRACTION DES FUMÉES

1.5.1 Conduites d'extraction des fumées des locaux de chauffage

Construction du système selon les prescriptions existantes en la matière

1.5.2 Local de chauffage

Aération et ventilation selon prescriptions

1.5.3 Aération et ventilation

Tous les locaux habitables auront une aération et ventilation contrôlées avec récupération de chaleur selon les exigences de la classe d'efficacité énergétique „ B-B „, (double flux)

1.6 CONDUITES D'EAU ET CANALISATION

1.6.1 Evacuation de l'eau de pluie

Système Geberit Pluvia, ou gravitaire (en fonction du bureau d'étude et Architecture) tuyaux de descente, avaloirs avec raccordement au bassin de rétention

1.6.2 Evacuation des eaux usées et de l'eau sanitaire

Selon prescriptions et spécifications de l'ingénieur en la matière

1.6.3 Canalisation au sous-sol

Conduites enterrées en tuyau d'amenée à l'égout, avec diamètre nécessaire, les écoulements étant placés dans les locaux selon le plan; il se pourrait qu'une conduite traverse des parties privatives en raison d'une nécessité technique

1.6.4 Branchements et écoulements

Raccordement à l'égout sur la canalisation publique

1.7 TOITURES

1.7.1 Construction

Toiture plate et/ou en pente en zinc selon spécification de l'architecture et de l'ingénieur en statique

1.7.2 Evacuation de l'eau

Par avaloirs ainsi que par des tuyaux de descente en PEHD, dimensionnés selon les exigences

1.7.3 Couverture

Toiture plate verte avec semence en assemblage par agrafage sur bords relevés sur bande d'étanchéité et ou en pente en zinc selon les exigences du PAP et de l'autorisation de construire, respectivement selon le choix du Maître d'ouvrage

1.7.4 Cheminées, ventilations et conduites

Revêtements de cheminées en zinc ou aluminium au choix du Maître d'ouvrage et en fonction du type de couverture

1.7.5 Gaines de ventilation

Gaines de ventilation sur le toit avec la section nécessaire

1.7.6 Isolation

Isolation de toit ou isolation de toit plat au-dessus du dernier étage conformément aux obligations d'isolation thermique selon la classe d'efficacité énergétique „ B-B „

2. AMENAGEMENT DU BÂTIMENT ET DES CHAMBRES

2.1 REVETEMENTS DE SOL ET PLINTHES

2.1.1 Revêtements de sol et plinthes des chambres

Salles de séjour et chambre à coucher en

- Carrelage ou parquet/tarquet: prix du matériel 50,- €/m² htva hors pose

- Plinthes: prix du matériel 15,- €/m htva hors pose

2.1.2 Revêtement de sol cuisine et salles de bain

voir 2.1.1

2.1.3 Revêtements de sol et plinthes des entrées et couloirs

voir 2.1.1

2.1.4 Revêtements de sol des balcons et terrasses

Dalles Marlux béton ou grès-cérame équivalent, posées librement sur plots ou isolation, en fonction du bureau d'étude et au choix du maître d'ouvrage N.B.

Tous les carrelages sont prévus en pose rectiligne et en dimensions standard (Format 30 x 60 ou 60 x 60 cm, p.ex.). D'autres versions sont possibles contre supplément.

2.2 REVETEMENTS MURAUX

2.2.1 Revêtement mural des salles de bain et WC

Carrelage, prix du matériel selon liste 50,- €/m² htva hors pose

2.2.2 Revêtement mural dans les autres pièces

Plâtre plus revêtement en non tissé et peinture claire bicouche

2.2.3 Cuisine

Les éléments muraux sont à prévoir entre l'acquéreur et le cuisiniste

2.3 PLAFONDS DES PIÈCES

2.3.1 Plafonds

Plâtre avec peinture blanche bicouche

2.3.2 Hauteur des pièces

La hauteur sous plafond finie dans les appartements et dans les couloirs et les locaux annexes est au minimum de 2,50 m, une légère variation pourrait y avoir en fonction des études techniques

2.3.3 Face inférieure des balcons

Béton de parement isolé avec enduit et mise en peinture

2.4 FACADE EXTERIEURE

2.4.1 Façade

Enduit minéral avec peinture ou en partie revêtements de façade au choix du maître d'ouvrage

2.4.2 Fenêtres et portes

Fenêtres normal et portes des balcons et terrasses en PVC ou alu en partie commune avec triple vitrage au choix du maître d'ouvrage respectivement conformes au passeport énergétique, volets roulants en PVC à commande électrique, couleur RAL 9007 ou au choix du maître d'ouvrage. Les fenêtres et les portes des terrasses en rez-de-chaussée donnant sur le jardin seront munies de ferrures de sécurité appropriées. Rebords de fenêtres à l'extérieur en aluminium. Châssis avec capot aluminium extérieur.

2.5 PORTES EXTERIEURES

2.5.1 Portes d'entrée principales

Toutes les portes de l'entrée principale de l'immeuble seront en aluminium avec un système de verrouillage et motorisés, avec surveillance par caméra à l'entrée principale

2.6 AMENAGEMENT INTERIEUR

2.6.1 Portes d'entrée des logements

Vantaux de portes en panneaux de particules tubulaires (couleur: au choix du maître d'ouvrage) ayant subi un traitement de finition avec huisserie bois, système de verrouillage par badge ou clé, dimensions et isolation phonique selon les normes DIN, garnitures en inox, fermeture électromécanique

2.6.2 Portes intérieures des logements

Panneau de particules tubulaire, dimensions selon plan et normes DIN, garnitures en inox, serrure simple avec deux clés, avec huisserie bois, livraison et pose des portes

maximum 350,- €/pièce TTC, couleur et placage au choix, poignée d'une valeur de 50,- € par porte TTC.

2.6.3 Portes des cages d'escaliers et partie communes

Portes motorisées coupe-feu selon prescription, garnitures en inox, portes pivotantes en partie commun pour toutes les parties du bâtiment

2.6.4 Rebords de fenêtres

En granit ou panneau MDF, laqué blanc, au choix du Maître d'ouvrage

2.6.5 Cuisine

Cuisine intégrée complètement installée avec faces avant des appareils en inox et plan de travail en granit, hotte d'aspiration à filtre charbon sans évacuation en concordance avec le CPE, d'une valeur de 6.000,- € TTC

2.7 QUINCAILLERIE

2.7.1 Balustrades extérieures et rampes

Profilés acier galvanisés avec revêtement par poudre, ou vitré au choix du maître d'ouvrage

2.7.2 Balustrades intérieures et rampes

Profilés acier avec revêtement par poudre et mains courantes en inox, au choix du maître d'ouvrage

2.7.3 Mains courantes

Bois massif avec fixations acier et raccords en inox, au choix du maître d'ouvrage

2.8 PEINTURES ET TAPISSERIES

2.8.1 Peintures des Murs intérieurs

Couloirs, salles de séjour et chambre, revêtement non tissé avec peinture bicouche de couleur claire

2.8.2 Peintures des Plafonds

Dans toutes les pièces peinture bicouche de couleur blanche

2.9 INSTALLATIONS SANITAIRES

2.9.1 Equipements sanitaires et conduites d'eau

Toutes les conduites d'amenée et d'évacuation dans les logements posées sous revêtements ou intégrées dans les murs. Conduites d'évacuation ventilées en toiture

2.9.2 Approvisionnement en eau froide

Conduites en tubes métalliques enrobés isolés

2.9.3 Approvisionnement en eau chaude

Approvisionnement en eau chaude centralisé d'échangeurs thermiques dans chaque logement. Approvisionnement en eau chaude pour lavabos et douches

2.9.4 Conduites d'évacuation

Evacuation des eaux usées dans les règles de l'art par conduites sans manchons et en PEHD, évacuations et siphons de dimension conforme aux prescriptions

2.9.5 Raccordements

Les raccordements suivants sont prévus pour les salles d'eau, évacuations ainsi qu'amenées d'eau chaude et froide pour lavabos et douches

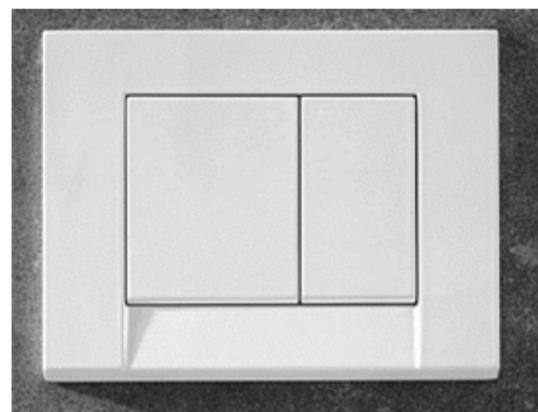
2.9.6 Eléments sanitaires

Les salles d'eau et WC d'invités seront équipés d'éléments d'un fabricant réputé au choix du maître d'ouvrage, de couleur blanc standard

LES OBJETS DE SALLE DE DOUCHE



WC : suspendu Omnia Architectura adapté aux personnes handicapées 370 x 730 mm blanc alpin y compris siège WC Omnia Architectura blanc



Poussoir : Plaque de commande GEB Bolero blanc



Accoudoirs WC : rabattables capitonnée Lehen Evolution, longueur 850 mm y compris support rouleau papier WC, en blanc ou anthracite au choix du client.



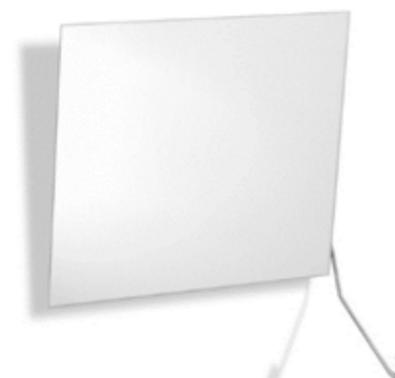
Brosse WC : Lehen Evolution en inox brossé blanc ou anthracite au choix du client



Lavabo : VB Omnia Architectura blanc



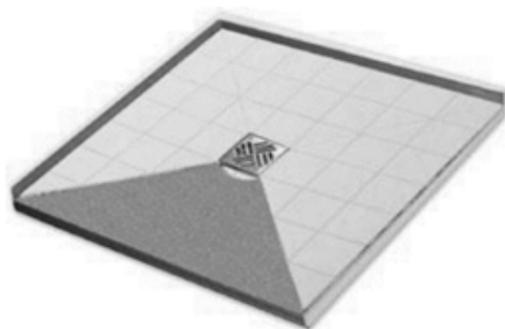
Robinet : Mitigeur pour lavabo Eurodisc cosmopolitan, chromé



Miroir : inclinable Lehen 60 x 45 cm



Accoudoirs Lavabo : rabattables Lehen Evolution, longueur 850 mm



Bac de douche : Receveur de douche y compris 2 bandes d'étanchéités, 150 x 150 cm, siphon centré, sortie à l'horizontale



Mitigeur : Thermostat de douche Grotherm 2000 NEW, y compris flexible de douche HG Isiflex 160 cm chromé



Pommeau de douche : HG Raindance S120 Air à 3 jets



Accoudoirs Lavabo : rabattables Lehen Evolution, longueur 850 mm



Bac de douche : Receveur de douche y compris 2 bandes d'étanchéités, 150 x 150 cm, siphon centré, sortie à l'horizontale



Mitigeur : Thermostat de douche Grotherm 2000 NEW, y compris flexible de douche HG Isiflex 160 cm chromé



Pommeau de douche : HG Raindance S120 Air à 3 jets

A) WC ADAPTÉ POUR HANDICAPÉS ET FAUTEUILS ROULANTS SELON SPÉCIFICATIONS DU MAÎTRE D'OUVRAGE, AVEC SIÈGE RABATTABLE, PORTE PAPIER, ET BROSSE

WC suspendu Omnia Architectura adapté aux personnes handicapées 370 x 730 mm blanc alpin y compris siège WC Omnia Architectura blanc

Plaque de commande GEB Bolero blanc

Brosse WC et son support Lehen Evolution en inox brossé blanc ou anthracite

Accoudoirs rabattables capitonnée Lehen Evolution, longueur 850 mm y compris support rouleau papier WC, en blanc ou anthracite.

Accoudoirs rabattables capitonnée Lehen Evolution, longueur 850 mm en blanc ou anthracite

B) LAVABO SUSPENDU AVEC ROBINET MITIGEUR MONO COMMANDE PAR LEVIER, PORTE-SERVIETTES ET MIROIR

Lavabo VB Omnia Architectura blanc

Mitigeur pour lavabo Eurodisc cosmopolitan, chromé

Miroir inclinable Lehen 60 x 45 cm

Accoudoirs rabattables Lehen Evolution, longueur 850 mm en inox avec porte serviette

C) DOUCHE À L'ITALIENNE AVEC DOUCHETTE ET THERMOSTAT, POIGNÉE DE MAINTIEN ET SIÈGE RABATTABLE

Receveur de douche y compris 2 bandes d'étanchéités, 150 x 150 cm, siphon centré, sortie à l'horizontale.

Thermostat de douche Grotherm 2000 NEW, y compris flexible de douche HG Isiflex 160 cm chromé

Pommeau de douche HG Raindance S120 Air à 3 jets

Siège de douche rabattable Lehen sur fixation de barres 485 x 503 mm y compris dossier, en blanc ou anthracite

Rideau de douche Lehen Evolution Aqualon 2700 x 2000 mm

Barre de rideau de douche Lehen Evolution y compris anneaux de douche en PVC et support (pour fixation au plafond)

2.10 INSTALLATIONS ELECTRIQUES

2.10.1 Type d'aménagement

Un compteur par appartement avec sous-distribution et disjoncteur par logement et sorties de câbles plafond et muraux suivant plans

2.10.2 Equipement des logements

a) Cuisine:

- 1 interrupteur simple pour 1 éclairage
- 1 interrupteur simple pour éclairage du plan de travail
- 4 prises
- 1 prise triphasée pour cuisinière
- 1 prise pour lave-vaisselle
- 1 prise pour hotte
- 1 prise pour réfrigérateur

b) Séjour:

- 6 prises
- 2 interrupteurs pour éclairage au plafond
- 1 prise téléphonique
- 1 prise télévision
- 1 commutateur pour chaque volet roulant
- 1 prise pour système d'appels d'urgence

c) Chambre/s à coucher:

- 2 commutateurs /interrupteurs pour un éclairage
- 5 prises
- 1 prise télévision
- 1 prise téléphonique
- 1 commutateur pour chaque volet roulant
- 1 prise pour système d'appels d'urgence

d) Salle d'eau:

- 1 interrupteur simple pour 1 éclairage au plafond
- 1 interrupteur simple pour 1 éclairage de miroir
- 1 double prise par lavabo
- 1 prise de terre
- 1 circuit pour aération et ventilateur des salles d'eau sans fenêtre
- 1 système d'appel d'urgence avec interrupteur à tirette

e) WC d'invités:

- 1 interrupteur simple pour 1 éclairage au plafond ou éclairage de miroir

f) Vestibules:

- 1 éclairage au plafond avec détecteur de mouvement
- 2 prises
- 1 coffret de sécurité pour sous-distribution électrique et/ou médiatique

g) Balcon et terrasse:

- 1 interrupteur à l'intérieur, simple pour 1 éclairage
- 1 prise à l'extérieur avec interrupteur à l'intérieur
- 1 éclairage mural ou au plafond au choix du maître d'ouvrage
- 1 préparation électrique pour marquise (en option)

Toutes les prises et tous les interrupteurs du type de base de la marque Gira ou équivalent, couleur blanche

2.10.3 Interphone avec caméra

L'interphone sera installé dans le hall d'entrée de chaque appartement. Il sera connecté à l'appareil correspondant situé près de la porte d'entrée de l'appartement et de l'entrée principale

2.10.4 Détecteur de fumée

1 détecteur de fumée au plafond de chaque pièce, excepté le WC et la salle de bains, connecté à une centrale de signalisation de fumée

2.11 INSTALLATION DE CHAUFFAGE

2.11.1 Type d'installation

Centrale de chauffage pour gaz liquide avec chaudière de marque, tuyauteries et distributeur selon prescriptions. Chaque appartement sera équipé d'un circuit autonome. Ce circuit, qui alimentera toutes les surfaces de chauffage des parties privées, sera réglé par thermostat extérieur.

2.11.2 Température garantie dans les salles de séjour

Température garantie dans les salles de séjour conformes à DIN

2.11.3 Emetteur de chauffage

Selon les calculs de déperdition du bureau INGETECH

2.11.4 Ventilation

Toutes les pièces auront une aération/ventilation contrôlées avec récupération de chaleur selon les exigences de la classe d'efficacité énergétique „ B-B „

2.12 EQUIPEMENT MULTIMEDIA ET APPELS D'URGENCE

2.12.1 Branchements d'antennes de radio et télévision

Un tube vide selon les exigences de l'installateur est prévu jusqu'à chaque salle de séjour et chaque chambre. La pose des lignes de raccordement depuis le répartiteur jusqu'à la prise encastrée est comprise dans le prix d'achat. Le raccordement et la pose finale avec prise d'antenne seront effectués par l'exploitant de l'antenne collective.

Le coût de la pose finale et de l'abonnement est à la charge des acquéreurs

2.12.2 Branchement téléphone et Internet

Un tube vide (norme Poste) est prévu jusqu'au vestibule, à la salle de séjour et à chaque chambre. La pose des lignes de raccordement depuis le répartiteur jusqu'à la prise encastrée est comprise dans le prix d'achat. Le raccordement et la pose finale avec prise téléphonique seront effectués par la Poste. Le coût de la pose finale et de l'abonnement est à la charge des acquéreurs

2.12.3 Interphone avec caméra

A la porte d'entrée principale

2.12.4 Système d'appel d'urgence / de téléalarme

Chaque appartement est équipé d'un système d'appel d'urgence (poussoir avec micro en chambre et salle de séjour, tirette en salle de bain et 1 bracelet avec bouton). L'installation du système est raccordée à la réception de la résidence et sera surveillé 24h/24 et 7J/7 par le prestataire de soins. Un bracelet supplémentaire peut être commandé en supplément.

2.12.5 Boîtes aux lettres

L'installation centrale de boîtes aux lettres, avec une boîte individuelle par logement, est prévue dans l'entrée principale près de la réception

3. AUTRES INSTALLATIONS

3.1 PLACES DE GARAGE AU SOUS-SOL

3.1.1 Parois et cloisons

En béton armé.

3.1.2 Plafonds

En béton armé

3.1.3 Planchers

Béton lissé avec enduit au choix du Maître d'ouvrage

3.1.4 Entrée principale du garage

2 entrées avec porte sectionnelle à ouverture par radiocommande et surveillance vidéo

3.1.5 Equipement électrique

Selon prescriptions

3.1.6 Portes intérieures

La partie du parking réservée aux occupants sera protégée par des armatures acier à ventilation permanente et des portes sectionnelles télécommandées

3.2 CAVES

3.2.1 Murs et cloisons

Cloisons réalisées en éléments préfabriqués, séparation des caves en tôle acier

3.2.2 Plafonds

En béton armé

3.2.3 Planchers

Carrelages et béton lissé au choix du Maître d'ouvrage

3.2.4 Portes d'accès

Porte de cave en tôle d'acier, laquée, poignées en aluminium ou PVC avec serrure simple

3.2.5 Equipement électrique

1 éclairage étanche à l'eau avec interrupteur,
1 prise étanche à l'eau, installation visible

3.2.6 Peinture

Peinture des caves sur enduit et bicouches de couleur blanche

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES

4.1 HALL D'ENTREE

4.1.1 Planchers

Carrelage au choix du maître d'ouvrage

4.1.2 Parois

Revêtement non tissé et peinture bicouche, couleur au choix du Maître d'ouvrage

4.1.3 Plafonds

Peinture bicouche de couleur blanche

4.1.4 Porte d'accès et système de fermeture

Porte d'entrée en aluminium à système de fermeture avec serrure de sécurité et ouverture automatique de la porte par détecteur de mouvement.

4.1.5 Boîtes aux lettres

Ensemble de boîtes aux lettres en aluminium laqué, 1 boîte par logement, 2 clés par boîte

4.1.6 Chauffage

Au sol selon calcul de la société INGETECH

4.1.7 Equipement électrique

Eclairage normal sur minuterie et éclairage de secours, détecteur de mouvement et prises selon prescriptions, 1 détecteur de fumée par cage d'escaliers et locaux selon prescriptions

4.1.8. Séjour commun

Carrelage au choix du maître d'ouvrage, plafond avec peinture bicouche de couleur claire, revêtement mural non tissé avec peinture bicouche de couleur claire. Portes et huisseries au choix du Maître d'ouvrage

4.1.9. Salles multifonctionnelles

Carrelage au choix du maître d'ouvrage, plafond avec peinture bicouche de couleur claire, revêtement mural non tissé avec peinture bicouche de couleur claire. Portes et huisseries au choix du Maître d'ouvrage

4.1.10 Réception centrale

Comptoir d'accueil près de l'entrée principale livré et installé par le Maître d'ouvrage.

4.2 DEGAGEMENTS AU REZ-DE-CHAUSSEE ET DANS LES ETAGES

4.2.1 Planchers

Carrelages au choix du maître d'ouvrage

4.2.2 Parois

Revêtement non tissé et peinture bicouche, couleur au choix du Maître d'ouvrage

4.2.3 Plafonds

Peinture bicouche de couleur blanche

4.2.4 Equipement électrique

Eclairage normal sur minuterie et éclairage de secours, détecteur de mouvement et prises selon prescriptions, détecteurs de fumée selon prescriptions

4.3 CAGES D'ESCALIERS

4.3.1 Planchers

Carrelages ou pierre naturelle au choix du Maître d'ouvrage

4.3.2 Parois

Revêtement non tissé et peinture bicouche, couleur au choix du Maître d'ouvrage

4.3.3 Plafonds

Peinture bicouche de couleur blanche

4.3.4 Escaliers

Volées et marches carrelées ou en pierres au choix du maître d'ouvrage, rampes en acier au choix du Maître d'ouvrage

4.4 LOCAUX TECHNIQUES AU SOUS-SOL

4.4.1 Local à poubelles

Cloisons en briques avec crépi en ciment, plancher en chape lisse, plafond en béton, porte à fermeture adaptée aux personnes handicapées, au choix du Maître d'ouvrage, équipement électrique avec un éclairage à détecteur de mouvement et minuterie, l'installation étant visible et convenant pour locaux humides, aération et ventilation

4.4.2 Locaux techniques

Cloisons en briques avec crépi en ciment, plancher en chape lisse, plafond en béton, porte au choix du Maître d'ouvrage, équipement électrique avec un éclairage avec interrupteur sans minuterie, l'installation étant visible et convenant pour locaux humides, aération et ventilation

4.4.3 Local des produits d'entretien

Cloisons en briques avec crépi en ciment, carrelage au choix du Maître d'ouvrage, plafond et parois revêtus de peinture blanche, porte à fermeture adaptée aux personnes handicapées, au choix du Maître d'ouvrage, équipement électrique avec 1 éclairage au plafond, 1 interrupteur et 1 prise, l'installation étant visible et convenant pour locaux humides, aération et ventilation, 1 évier avec arrivée d'eau froide et d'eau chaude.

4.4.4 Buanderie

Cloisons en briques avec crépi en ciment, carrelage au choix du Maître d'ouvrage, plafond et parois revêtus de peinture blanche, porte au choix du Maître d'ouvrage, à ouverture motorisée ouvrant par appui sur un interrupteur, équipement électrique avec 1 interrupteur et éclairage suffisant au plafond, pour chaque appartement 2 prises fermant à clé pour lave-linge et sèche-linge, l'installation étant visible et convenant pour locaux humides, 1 arrivée d'eau froide fermant à clé avec compteur et 1 siphon d'évacuation des eaux usées, aération et ventilation, 1 évier avec arrivée d'eau froide et d'eau chaude

5. EQUIPEMENT GENERAL DU BÂTIMENT

5.1 ASCENSEURS ET CAGES D'ESCALIERS:

3 ascenseurs et 3 cages d'escaliers desservant les niveaux du sous-sol jusqu'aux étages; tous les ascenseurs seront adaptés pour personnes handicapées et fauteuils roulants ainsi que lit médicalisé.

Depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage, tous les étages seront desservis par l'ascenseur. Capacité et/ou dimensions suffisantes pour transport en position allongée sur un brancard, appel automatique, portes coulissantes, cabine en tôle d'acier avec revêtement de sol de type au choix du Maître d'ouvrage, éclairage indirect, miroir sur paroi arrière et main courante circulaire, annonce synthétique des étages

5.2 CHAUFFAGE

5.2.1 Production de chaleur

Chaudière fonctionnant au gaz naturel

5.2.2 Régulation automatique

Régulation principale par sonde extérieure et thermostat d'ambiance avec diminution pendant la nuit

5.2.3 Pompes et brûleurs

Brûleurs automatiques et circulation de pompes à commande électrique (faible consommation)

5.2.4 Différents accessoires

Tableau modulaire dans le local de chauffe

5.2.5 Colonnes montantes

Les parties privées seront équipées de circuits autonomes. Isolation des tuyauteries selon prescriptions

5.3 PREPARATION DE L'EAU CHAUDE

5.3.1 Approvisionnement en eau chaude

Approvisionnement en eau chaude en permanence et système d'accumulation en chaufferie

5.3.2 Colonnes montantes

Tube en acier ou polyéthylène pour eau froide et eau chaude (y compris circulation) avec robinets de coupure et isolation nécessaire, à section suffisante dans des réservations murales

5.4 EQUIPEMENT MULTIMEDIA ET APPELS D'URGENCE

5.4.1 Branchement téléphone et Internet

Installation dans les boîtes de raccordement de l'immeuble dans le local technique par le service technique de la Poste

5.4.2 Branchement des antennes radio et télévision

Raccordement à l'antenne collective locale dans la boîte de raccordement de l'immeuble par le Maître d'ouvrage. Le coût des branchements, des boîtes de jonction et des abonnements sont à la charge des acquéreurs

5.4.3 Système d'appel d'urgence

Tous les appartements sont équipés d'un système d'appel d'urgence avec bracelet et tirette ou bouton poussoir avec micro en chambre et salle de bain et salle à manger, relié à la réception et géré par le prestataire de soins

5.5 COLLECTE, STOCKAGE ET ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES

Stockage des déchets dans les poubelles fournies par le service d'enlèvement, qui seront vidées régulièrement. Ceci est géré par le syndic

5.6 APPROVISIONNEMENT EN EAU

5.6.1 Compteur général

Le comptage général de l'eau consommée aura lieu au sous-sol,

5.6.2 Colonnes montantes

Tubes en acier galvanisé dans des réservations dans le mur

5.6.3 Raccordements privés

Compteurs volumétriques individuels dans un endroit approprié de chaque appartement

5.7 ALIMENTATION ELECTRIQUE

5.7.1 Comptages du courant général

La consommation d'électricité de la copropriété sera constatée par un compteur général

5.7.2 Raccordements privés

Les parties privées seront raccordées par des compteurs individuels installés au sous-sol

conformément aux prescriptions du fournisseur d'électricité compétent. Les coffrets individuels de distribution des appartements avec disjoncteurs seront installés dans les vestibules d'entrée des appartements

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET LEUR EXECUTION

6.1 VOIES ET PLACES DE PARKING

6.1.1 Voies d'accès et places de parking

Les voies d'accès devant et derrière l'immeuble ainsi que les places de parking à l'extérieur seront pavées ou en asphalte au choix du Maître d'ouvrage

6.2 ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.2.1 Eclairage des entrées d'immeubles

Eclairage au-dessus des portes d'entrée avec détecteur de mouvement et interrupteur crépusculaire

6.2.2 Eclairage des voies d'accès

Eclairage au sol selon directive HEA

6.3 DIVERS SERVICES GENERAUX-RACCORDEMENTS DOMESTIQUES

6.3.1 Eau

Les travaux de terrassement nécessaires et les branchements seront réalisés par le maître d'ouvrage. Les compteurs seront installés par le service technique de l'Administration Communale

6.3.2 Courant électrique

Les travaux de terrassement nécessaires, la fourniture et la pose des tubes, câbles et dérivations seront réalisés par le Maître d'ouvrage. Les compteurs individuels seront installés par le service technique du fournisseur d'électricité

6.3.3 Evacuations

Réseau de canalisation en PVC ou similaire réalisé par le Maître d'ouvrage

6.3.4 Télécommunication et antenne

Les travaux de terrassement nécessaires, la fourniture et la pose des câbles et tubes, l'installation des distributions principales dans le local technique seront réalisés par le Maître d'ouvrage

7. DEFINITIONS GENERALES

1. EXECUTION DE LA CONSTRUCTION

Le Maître d'ouvrage fera le nécessaire pour que tous les travaux soient exécutés selon les prescriptions en vigueur et les règles de l'art. A cet effet il mandatera des entreprises artisanales ayant la qualification adéquate.

Afin de garantir la meilleure qualité possible de l'exécution, l'acheteur s'engage à procéder exclusivement au choix des matériaux auprès des entreprises artisanales auxquelles le Maître d'ouvrage aura confié les travaux.

Le Maître d'ouvrage se réserve le droit de faire apporter des modifications aux plans en vue d'une amélioration des conditions d'exécution ou de l'approvisionnement ou en raison d'une obligation administrative. Il se réserve également le droit de choisir lui-même les couleurs, les matériaux ainsi que différents éléments décoratifs.

De plus, le maître d'ouvrage se réserve le droit de poser les conduites sanitaires, les lignes électriques ou les conduites de chauffage traversant les caves privées, les places de garage et d'autres parties de la propriété privée en fonction des nécessités de la construction.

En accord avec le Maître d'ouvrage, l'acheteur pourra exercer son droit d'apporter des modifications à l'intérieur des parties privatives dans un délai fixé d'avance, déterminé par le calendrier d'exécution de la construction. L'acheteur prendra à sa charge les frais supplémentaires résultant de ces modifications. Le maître d'ouvrage informera l'acheteur de la conséquence des modifications voulues sur la date d'achèvement.

2. TOLERANCES

Les dimensions indiquées sur les plans sont celles du gros-œuvre. Une différence de jusqu'à 3 % entre les dimensions et surfaces indiquées sur les plans et les dimensions et surfaces réelles ne peut donner lieu à une réclamation. Le client accepte les écarts incontestables qui apparaissent en raison de l'exécution de la structure porteuse de l'immeuble, de ses raccordements techniques ou d'autres nécessités techniques.

Les fissures dues à une différence de dilatation des matériaux ou les légères fissures qui peuvent se produire dans tout nouveau bâtiment ne peuvent faire l'objet d'une contestation, ne constituent pas un préjudice des intérêts et ne peuvent donner lieu à des retards de paiement ou retenues de garantie de la part de l'acheteur. Des variations de couleur dans les éléments de façade en béton de parement ou dans les revêtements en pierre naturelle sont possibles et ne peuvent donner lieu à une réclamation.

3. DELAI DE LIVRAISON

Le Maître d'ouvrage s'engage à remettre les parties privatives aux acquéreurs dans un délai de 30 mois à compter du début de la construction. Le délai de livraison convenu dans l'acte notarié sera seulement modifié en cas d'événements dont le maître d'ouvrage ne sera pas responsable, par exemple des cas de force majeure ou d'autres causes légitimes, telles que des grèves.

De même le délai de livraison de certaines unités pourra être modifié ou reporté en raison des travaux supplémentaires et modifications des plans demandés par l'acheteur.

4. REPARTITION DES CHARGES

Le Maître d'ouvrage supporte les charges suivantes:

- a. le coût du permis de construire
- b. les primes d'assurance incendie, explosion et dégâts des eaux de l'immeuble jusqu'à la date de remise des clés, puis au prorata des quotes-parts de copropriété non encore remises
- c. le coût de la réfection des voies publiques après l'achèvement des travaux de construction
- d. les coûts de nettoyage avant la remise des clés
- e. les coûts de la réalisation des pelouses

L'acheteur supporte les charges suivantes:

- a. les droits d'enregistrement et les frais de l'acte notarié
- b. la taxe foncière à compter de la date de l'acte notarié
- c. les coûts et taxes pour le chauffage individuel à compter de la date de la remise des clés
- d. les coûts et taxes de la consommation individuelle de courant électrique et d'eau à compter de la date de la remise des clés
- e. les coûts et taxes du branchement privé du téléphone et des antennes
- f. proportionnellement les taxes et coûts de la consommation générale (courant, eau, égout, etc.) qui concernent la copropriété, à compter de la date de la remise des clés
- g. les coûts d'installation et la location des calorimètres et compteurs individuels d'eau chaude et froide
- h. les coûts qui apparaissent dans le cadre de la destination ou exploitation de l'immeuble pour les prestations de base du prestataire de services et de soins

A compter de la date de remise des clés de son appartement, l'acheteur prendra à sa charge tous les coûts de sa consommation privée et contribuera aux dépenses communes proportionnellement aux millièmes correspondant à son appartement pour les taxes d'égout, les primes d'assurance, le nettoyage des surfaces communes, les dépenses communes pour chauffage, eau, électricité, ainsi que toutes les autres dépenses communes usuelles (par exemple les réparations).

A compter de la date de remise des clés, le Maître d'ouvrage, i.e. la société Seniorensresidenz Berdorf SA en sa fonction de syndic provisoire de l'immeuble, pourra demander aux copropriétaires un acompte pour régler les dépenses communes. A cet effet, cette société ouvrira un compte bancaire spécial dans un établissement bancaire luxembourgeois de son choix par l'intermédiaire duquel tous les coûts concernant la communauté des copropriétaires seront réglés.

Toutes les autres dépenses communes seront supportées par le Maître d'ouvrage jusqu'à ce que toutes les surfaces privatives aient été remises aux acquéreurs et les parties communes à la communauté des copropriétaires.

Dès que la communauté des copropriétaires réunie en première assemblée générale constitutive aura élu le syndic définitif, le compte sera transmis à ce dernier avec son solde ainsi qu'avec un relevé détaillé de tous les acomptes et de toutes les factures payées.

5. PRIX

Les prix indiqués dans l'acte notarié sont des prix fermes et incluent la TVA légale en vigueur à la date de signature du contrat. Sous réserve de l'autorisation de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, la TVA réduite qui est actuellement de 3%, sera appliquée immédiatement à la facturation pour l'espace de logement, sur la part du prix d'achat qui concerne la construction et dans les limites prévues par la loi. Un relèvement éventuel de la TVA entre la signature du contrat et la remise de l'appartement sera à la charge de l'acheteur. Le taux de TVA à 17% sera appliqué en cas d'achat lors de la phase de construction sur la partie construite. L'acquéreur doit faire lui-même la demande de remboursement.

Les prix fermes ci-dessus tiennent déjà compte de toutes subventions ou primes étatiques relatives à l'efficacité énergétique de classe „ B-B“ du bâtiment

6. LIVRAISONS COMPLEMENTAIRES

Il sera demandé aux acheteurs en temps utile de procéder au choix définitif des éléments sanitaires, des revêtements de sol et revêtements muraux, etc. avec les entreprises artisanales mandatées par le Maître d'ouvrage. Ce choix sera communiqué par l'acquéreur au maître d'ouvrage en vue de l'exécution des travaux.

En cas de différence par rapport à l'offre standard, l'artisan mandaté doit établir une offre complémentaire par écrit, précisant en détail les matériaux choisis en indiquant les différences de prix en plus et en moins, également en tenant compte de la conséquence sur les coûts d'installation et de main-d'œuvre. Cette offre devra être signée par l'acquéreur et le Maître d'ouvrage et fera partie intégrante du contrat.

La pose sera effectuée par les entreprises artisanales désignées par le Maître d'ouvrage. Un entrepreneur ou un artisan non mandaté par le maître d'ouvrage n'aura aucun droit d'accès au chantier ou aux logements.

L'acquéreur renonce d'office et irrévocablement à la garantie biennale et décennale pour tous les travaux qui seront exécutés par lui-même ou par des tiers non mandatés par le maître d'ouvrage.

Si l'acheteur ne respecte pas les délais de réponse préalablement fixés dans le calendrier pour le choix et la confirmation écrite de la commande des différents équipements choisis, un nouveau dernier délai lui sera imparti par pli recommandé. En cas de non-respect du nouveau délai, les travaux seront exécutés en conformité avec le choix standard du Maître d'ouvrage. Les éventuels frais occasionnés par le retard ou l'absence de réponse du client seront à sa charge.

7. PAIEMENTS

A la signature de l'acte notarié l'acheteur paiera la somme correspondant à la valeur du terrain et des constructions existantes, le cas échéant. Il devra régler également les honoraires des architectes et les frais de l'ingénieur en statique et des autres prestations d'ingénieurs.

Les autres paiements seront effectués au fur et à mesure de l'avancement de la construction pour les acomptes indiqués dans le contrat d'achat.

Les prestations supplémentaires ou les équipements supplémentaires commandés par l'acquéreur seront facturés pour 50% à la passation de la commande et pour 50 % à l'achèvement des travaux.

Toutes les factures seront dues à réception. Si l'acheteur ne respectait pas ses obligations de paiement, la loi du 18.04.2004 concernant le retard de paiement et le calcul des intérêts de retard sera appliquée.

Le Maître d'ouvrage se réserve le droit de suspendre les travaux dans l'appartement en cas de retard et à facturer à l'acheteur les coûts supplémentaires résultant de cette mesure. Le délai de livraison garanti par le l'acte de vente sera adapté en fonction de cette mesure.

8. RECEPTION DES TRAVAUX ET REMISE DES CLES

A l'achèvement des travaux la remise des clés aura lieu sur invitation du maître d'ouvrage. A cette occasion un procès-verbal de réception des travaux sera établi en présence des deux parties (Art. 1601-7 de la loi du 28.12.1976). Avant la remise des clés ou au plus tard lors de cette réception, toutes les factures restées impayées pour le bâtiment ainsi que pour les travaux supplémentaires commandés devront être réglées. Le Maître d'ouvrage est expressément autorisé à ne remettre les clés qu'après règlement de toutes les factures par l'acheteur.

9. GARANTIE BIENNALE ET DECENNALE

Les acheteurs bénéficieront d'une garantie biennale pour tous les dommages concernant le second œuvre et d'une garantie décennale pour tous les dommages concernant la construction. Le Maître d'ouvrage contracte à cette fin des contrats d'assurance avec un assureur luxembourgeoise de son choix.

Le Maître d'ouvrage est et restera, même après la remise complète du bâtiment, le seul interlocuteur pour le règlement de tous les dommages couverts par la garantie. Par ailleurs les dispositions légales en vigueur sont applicables.

Les éventuels travaux ou équipements supplémentaires sollicités directement par le client sont exclus de ces garanties.

10. GARANTIE D'ACHEVEMENT

Conformément aux dispositions légales, les acheteurs obtiendront une garantie d'achèvement délivrée par un établissement financier avec siège social au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger.

11. FORME ECRITE

Les modifications ou les descriptifs complémentaires de ce document nécessitent la forme écrite. Pour être valides, tous les engagements et accords doivent faire l'objet d'un acte écrit, ou être confirmés par écrit. En conséquence, tous les accords et engagements oraux entre le client et le maître d'ouvrage seront nuls et sans effet s'ils n'ont pas été confirmés par écrit par le maître d'ouvrage. Le Maître d'ouvrage n'engagera nullement sa responsabilité pour tous travaux ou équipements supplémentaires sollicités directement par le client.

En cas de différences entre ce descriptif et les plans de construction soumis, les plans signés par le client, qui font partie du contrat d'achat, prévaudront.

12. CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION

Pour les différends auxquels le présent document donnerait lieu, seuls les tribunaux du Grand-Duché de Luxembourg seront compétents.

Toutes les parties reconnaissent la réception d'un original signé juridiquement contraignant de ce cahier des charges.

Lieu:

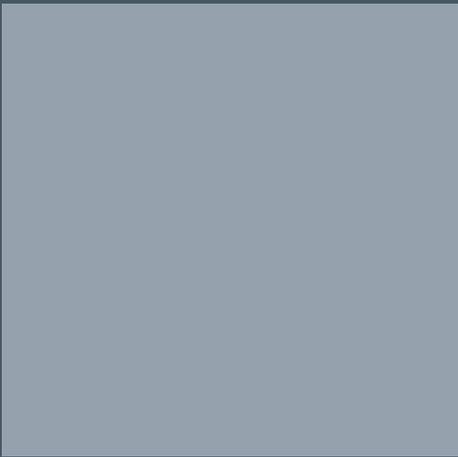
Date:

„Lu et approuvé“

L'acheteur

Le Maître d'ouvrage





Renseignements et vente

IMMOBILIERE 
Pierre Weydert

50A, rue de Mamer
L-8280 Kehlen
Tél.: (+352) 267 300 1
Fax: (+352) 267 300 300
info@immoweydert.com
www.immoweydert.com