

IMMEUBLE RESIDENTIEL A BASSE CONSOMMATION D'ENERGIE « AB »

# RESIDENCE BAUSCHELTER ECK

CAHIER DES CHARGES

DESCRIPTIF DES TRAVAUX & FOURNITURES



OFFICES – COMMERCES

**UNIKO SARL**

15, place de l'Hôtel de Ville  
L-3590 Dudelange  
T +352 2879 0143 - M +352 691 65 64 40 - info@mitex.lu  
www.mitex.lu

**PROMOTEURS**

**AB PLUS ARCHITECTES SARL**

13, rue Laewert  
L-9640 BOULAIDE  
T +352 95 80 42 - office@abplus.lu  
www.abplus.lu

**ARCHITECTE**

**ICB SARL**

30, avenue du Dr Gaasch  
T +352 2650 2003 - info@icb.lu  
www.icb.lu

**INGENIEURS TECHNIQUES**

**OGC SA**

16, rue de Luxembourg  
L-4220 Esch-sur-Alzette  
T +352 2751 8148 - contact@ogc.lu  
www.ogc.lu

**BUREAU DE CONTROLE**

**MITEX SARL**

15, place de l'Hôtel de Ville  
L-3590 Dudelange  
T +352 2879 0143 - M +352 691 65 64 40 - info@mitex.lu  
www.mitex.lu

**OFFICE MANAGEMENT**

## **Résidence à 8 appartements et 2 locaux commerciaux**

### **Version contrats de réservation**

#### **1. GENERALITES**

- 1.1. SITUATION
- 1.2. PRELIMINAIRES
- 1.3. DESCRIPTIF SOMMAIRE
- 1.4. PERFORMANCES ENERGETIQUES
- 1.5. CHARGES
- 1.6. VENTE - ACTE NOTARIE

#### **2. NOTE DESCRIPTIVE**

- 2.1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES
- 2.2. MURS ET OSSATURES
- 2.3. PLANCHERS
- 2.4. ESCALIERS
- 2.5. CONDUITS DE FUMEE ET VENTILATION
- 2.6. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS
- 2.7. TOITURE

#### **3. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS**

- 3.1. SOL ET PLINTHES
- 3.2. ESCALIERS PRIVATIFS
- 3.3. REVETEMENTS MURAUX
- 3.4. PLAFONDS
- 3.5. MENUISERIES EXTERIEURES ET FERMETURES EXTERIEURES
- 3.6. MENUISERIES INTERIEURES
- 3.7. SERRURERIES ET GARDE CORPS
- 3.8. PEINTURES INTERIEURES, PAPIERS, TEINTURES
- 3.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS ET EXEMPLES : SANITAIRES – ACCESSOIRES
- 3.10. EQUIPEMENTS INTERIEURS ET EXEMPLES : ELECTRICITE

#### **4. ANNEXES PRIVATIVES**

- 4.1. CAVES
- 4.2. GARAGES

#### **5. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE**

- 5.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE
- 5.2. LOCAUX COMMUNS
- 5.3. LOCAUX TECHNIQUES
- 5.4. LOCAUX POUR FEMMES DE CHARGES

## 6. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLES

- 6.1. ASCENCEUR
- 6.2. EQUIPEMENT THERMIQUE - CHAUFFAGE
- 6.3. SERVICE D'EAU CHAUDE
- 6.4. TELECOMMUNICATIONS
- 6.5. ORDURES MENAGERES
- 6.6. ALIMENTATION EN EAU
- 6.7. ALIMENTATION EN ELECTRICITE
- 6.8. VOIRIE ET PARKING
- 6.9. CIRCULATION DES PIETONS
- 6.10. ESPACES VERTS
- 6.11. CLOTURES
- 6.12. PARKING EXTERIEUR

## 7. RESEAUX DIVERS

- 7.1. EAU
- 7.2. ELECTRICITE
- 7.3. GAZ
- 7.4. POSTE D'INCENDIE ET EXTINCTEUR
- 7.5. EGOUTS
- 7.6. EPURATION DES EAUX
- 7.7. DRAINAGE DE TERRAIN
- 7.8. EVACUATION DES EAUX DE PLUIE ET DE RUISSELLEMENT

## 8. PARTICULARITES

- 8.1. DIVERS

## 1. GENERALITES

### 1.1. SITUATION

BOULAIDE, 27, rue Jérôme de Busleyden à L-9639 Boulaide  
Commune de Boulaide, n° cadastraux 170/5187 d'une surface globale de 19,90 ares.

### 1.2. PRELIMINAIRES

Le but de la présente notice descriptive, prévue par l'article 1605-1 du Code Civil et formant un ensemble avec le contrat de réservation, est de décrire l'exécution et la finition du local vendu et de l'immeuble dans lequel il se trouve. Elle est établie conformément au règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant son contenu.

### 1.3. DESCRIPTIF SOMMAIRE

Le projet prévu sur ces terrains prévoit tout d'abord la démolition complète des bâtiments existants se trouvant actuellement encore sur le site. Le nouveau projet prévoit la réalisation des bâtiments suivants :

- La construction d'une résidence à 8 appartements comprenant, 1 sous-sol (emplacements intérieurs et locaux techniques, caves), 1 rez-de-rue (emplacements extérieurs), ainsi que 2 niveaux pleins aux étages à savoir un 1<sup>er</sup> étage, 2<sup>ème</sup> étage.
- Les appartements seront munis d'un balcon et/ou terrasse spacieux suivant plans servant de base au permis de bâtir.

Les parties communes, emplacements intérieurs, buanderie, salle technique, cage d'escalier seront d'un aspect général fonctionnel et distingué.

Les installations de base telles que le chauffage et les équipements sanitaires, les prés équipements TV et/ou parabole et téléphone, ouvre-portes électriques et vidéo parlophones correspondent aux standards modernes. Un soin particulier sera apporté à l'insonorisation.

#### 1.4. PERFORMANCES ENERGETIQUES

Le bâtiment d'habitation bénéficiera d'un niveau de performance énergétique élevé et respectera au minimum les critères de la classe **AB** suivant le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

Le concept de performance énergétique du bâtiment sera établi par le bureau d'étude en charge du projet et contrôlé par l'organisme de contrôle mandaté. Chaque lot bénéficiera du certificat de performance énergétique prévu par la réglementation.

*Les parties privatives seront dotées :*

- d'un circuit collectif de chauffage avec équipement pour compteurs individuels
- équipement pour des compteurs individuels pour la consommation d'eau chaude et froide
- d'un compteur individuel pour l'installation électrique
- d'un vidéo parlophone avec ouvre-porte électrique
- d'installations sanitaires modernes
- d'un revêtement de sol et de mur de première qualité

*Les acquéreurs seront convoqués en temps utile pour déterminer les choix qui leur sont proposés par le cahier des charges et portant essentiellement sur:*

- les emplacements des sources d'électricité, téléphone, TV et/ou parabole et radio
- les corps sanitaires et accessoires ainsi que les revêtements céramiques et faïences
- les revêtements des sols et des murs
- les menuiseries intérieures.

*Le présent cahier des charges en fixe le nombre, donne une description détaillée des appareils et fixe le plafond du coût.*

Il est loisible aux propriétaires d'augmenter le nombre, de choisir d'autres appareils et de dépasser ce plafond sous condition qu'ils se tiennent au fournisseur indiqué par le maître d'ouvrage et qu'ils supportent les dépenses supplémentaires éventuelles qui sont à régler directement entre les futurs propriétaires et le fournisseur en question.

Le choix du matériel ayant un prix plus bas que prévu ne donne pas droit à une ristourne ou remise quelconque.

La présente description forme un ensemble avec le contrat de réservation et les plans de constructions. Toute modification au présent cahier des charges est notifiée par écrit à part.

Pour les données non exprimées dans la présente, les propriétaires sont priés de se conformer aux plans de construction. De même, toute donnée non exprimée dans les plans de construction, mais décrite dans le présent document est à considérer comme étant exprimée dans les plans de construction.

Les limites entre parties privatives et les parties communes sont définies par les plans de construction, le tableau des millièmes est défini et repris sur l'acte notarié. L'épaisseur des murs, l'emplacement des piliers, les linteaux et poutres, l'épaisseur des dalles et la hauteur des pièces sont indiqués dans les plans d'architecte sous réserve.

Les plans de l'ingénieur-conseil fixeront les dimensions et les emplacements définitifs.

Aucun changement des plans et de l'exécution des parties communes ne peut être envisagé par les copropriétaires. Seul le maître d'ouvrage saura y apporter des modifications dans l'intérêt général de l'ensemble, qu'il juge utiles ou nécessaires et qui seront imposées par les autorités et/ou les ingénieurs-conseils sans pour autant que la variation ne dépasse 3% de la surface habitable globale. Les changements et modifications précités ne peuvent donner lieu à aucune contestation de la part des présents et futurs propriétaires et acquéreurs.

Par contre, les propriétaires d'appartements ont le droit de demander au maître d'ouvrage, dans la mesure de ce qui est techniquement réalisable, de modifier avant leur construction, les parois intérieures de leur appartement respectif et le déplacement éventuel de portes. Ils ne pourront cependant en aucun cas modifier les séparations-limites des appartements ainsi que la construction portante, gaines et cheminées.

La modification de l'emplacement du groupe sanitaire est autorisée dans la mesure du possible moyennant paiement des frais supplémentaires éventuels directement au fournisseur chargé des travaux.

Les coûts relatifs aux études de modification à réaliser par l'architecte et/ou respectivement par l'ingénieur, tout comme les frais (des entreprises concernées) résultant des modifications demandées sont entièrement à charge du propriétaire du lot privatif selon les taux horaires pratiqués par les intervenants respectifs.

Durant la période de construction, la partie acquéreuse ne pourra faire aucun changement supplémentaire dans l'exécution des parties privatives sans l'accord préalable et écrit du maître d'ouvrage. Les demandes pour changements, modifications respectivement pour des travaux supplémentaires doivent être introduites par écrit par la partie acquéreuse à temps, afin que les travaux en cours ne soient pas retardés (pour le cas où l'exécution des travaux demandés serait autorisée par le maître d'ouvrage.)

L'acquéreur supportera, à part entière, tous les frais engagés. En outre des matériaux, seront à charge entière de la partie acquéreuse, les frais d'architectes et d'ingénieur conseil pour l'établissement de nouveaux plans, devis, métrés et décomptes, tout comme les frais résultant d'éventuelles diminutions de quantités. En cas de retard de commandes par la partie acquéreuse ou retard des réceptions, la partie acquéreuse supportera aussi à part entière les frais supplémentaires de la garantie bancaire / d'achèvement en cas de remise tardive.

Des moins-values sollicitées par l'acquéreur au présent cahier des charges ne seront pas remboursées. Une compensation reste possible sous certaines conditions (décompte écrit à accepter entre parties.)

Tous travaux et fournitures supplémentaires, respectivement tous frais supplémentaires résultant des transformations et/ou modifications commandées, seront facturés directement soit par les firmes concernées soit par le maître d'ouvrage à la partie acquéreuse et ceci avant l'exécution des travaux.

Tous appareils ou meubles (p.ex. armoires, cuisines...) éventuellement indiqués dans les plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont pas compris dans les prix.

Toutes conventions et promesses verbales sont à considérer comme nulles si elles ne sont pas confirmées par écrit par le maître d'ouvrage.

*Les parties privatives des bâtiments se répartissent comme suit :*

#### NIVEAU SOUS-SOL (-1)

- ✓ 17 Emplacements intérieurs - Local poubelles – local eau – local à vélos/poussettes – local nettoyage – local électrique

#### NIVEAU REZ-DE RUE (ENTREE PRINCIPALE)

- ✓ 14 Emplacements extérieurs - 1 accès centrale via une rampe d'accès au garage situé au sous-sol - Ascenseur – 1 cage d'escaliers
- ✓ 2 locaux commerciaux d'une surface utile de 162,62m<sup>2</sup> respectivement de 15860m<sup>2</sup> – terrasses – accès jardins

#### NIVEAU 1<sup>er</sup> ETAGE

- ✓ 4 appartements de 83,41m<sup>2</sup> – 83m<sup>2</sup> – 85,02 et de 74,94m<sup>2</sup> - Terrasses / balcons

NIVEAU 2<sup>ème</sup> ETAGE

- ✓ 4 appartements de 67,39m<sup>2</sup> – 61,59m<sup>2</sup> – 85,15m<sup>2</sup> et de 58,67m<sup>2</sup> – Terrasses / balcons

1.5. CHARGESA CHARGE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

- ✓ Les autorisations de bâtir et alignements
- ✓ Les consommations d'eau, d'électricité et de combustibles jusqu'à la réception de l'appartement avec la remise des clés, respectivement jusqu'à l'installation des compteurs respectifs.
- ✓ Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la réception ou occupation du premier appartement
- ✓ Un premier nettoyage des appartements avant réception. (Le nettoyage final et soigné incombant aux acquéreurs)
- ✓ Les frais de garantie d'achèvement et de remboursement pour la période de construction prévue à remettre au plus tard le jour de la remise des clés.

A CHARGE DES ACQUEREURS

Les frais de raccordements généraux :

- ✓ taxes communales, eau, canalisation, électricité, chauffage gaz, antenne, téléphone P&T.
- ✓ Les frais du combustible et d'électricité une fois la remis des clés réalisée (modifications ultérieures, finitions)
- ✓ L'impôt foncier à partir de l'acte notarié.
- ✓ Les assurances après la réception ou occupation du premier appartement.  
A partir de cette date, les primes seront à régler par le gérant de l'immeuble.  
Il en est de même pour tous les frais tels que taxes communales, entretien de la chaufferie centrale, des parties communes et des alentours. Ces frais se répartissent suivant les millièmes de chaque appartement.

A CHARGE DES ACQUEREURS SOUS LE REGIME DE LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES

Après la réception ou occupation du premier appartement soit :

- ✓ Les taxes communales et autres
- ✓ Les primes d'assurances,
- ✓ Les frais de toute nature des parties communes (nettoyage, entretien)
- ✓ Les frais communs pour chauffage, eau, électricité et autres, les frais d'aménagement et entretien des extérieurs (plantations et luminaires servant à l'éclairage extérieur)
- ✓ Les contrats d'entretien des appareils de protection, de sécurité et de levage

Calculés, répartis et supportés au prorata des millièmes de chaque copropriétaire.

## 1.6. VENTE, ACTE NOTARIE, RECEPTION

### ACTE NOTARIE

A l'acte notarié, les acquéreurs payeront le prix de leur quote-part de terrain, les frais et honoraires d'architecte et d'ingénieur et, le cas échéant, la quote-part des parties de la construction et du parachèvement déjà réalisés à ce moment.

Les frais de l'acte notarié seront à charge de l'acquéreur.

### RECEPTION

La réception et la constatation de l'achèvement de la partie privative auront lieu sur invitation du promoteur. Elles seront fixées au moyen d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties. (art.1601-7 de la loi du 28 décembre 1976.)

La dernière tranche de paiement pour 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. Ceci vaut également pour la remise de la garantie d'achèvement émise par l'organisme bancaire.

A défaut, le maître d'ouvrage est autorisé à refuser la remise des clés.

### MODALITES DE PAIEMENT ET CHARGES

Les paiements seront effectués par tranches suivant le tableau ci-dessous, établi conformément à l'article 1601-9 du Code Civil. Les acquéreurs s'engagent à effectuer leurs versements au plus tard endéans 10 jours suivant la demande d'acompte du maître d'ouvrage. Passé ce délai les intérêts bancaires en vigueur seront portés en compte par le promoteur sans autres formalités supplémentaires. Aucun escompte, ne pourra être porté en considération, passé ce délai.

Description des travaux	%
Lors des travaux de démolition	9%
Lors des travaux de terrassement / pieux-blindage	9%
Lors de la f&p de la dalle inférieure / radier / fondations	9%
Lors de la f&p de la dalle du Rez-de-rue	9%
Lors de la f&p de la dalle du 1er étage	9%
Lors de la f&p de la dalle 2ème étage	9%
Lors de la f&p de la toiture	9%
Lors de la f&p de la menuiserie extérieure	12%
Lors des travaux d'électricité – chauffage sanitaire (réservations et attentes)	10%
Lors des travaux de façade	10%
Avant remise des clés & constat d'achèvement	5%
	<b>100%</b>

### GARANTIE D'ACHEVEMENT

La garantie bancaire d'achèvement et de remboursement sera fournie par le maître d'ouvrage en conformité de l'article 1601-5 sub.f du Code Civil. Celle-ci sera assurée par une banque de 1<sup>er</sup> ordre ou une compagnie d'assurances.

#### DIVERS

En cas de retard dans les paiements, le maître d'ouvrage se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans les parties privatives de l'acquéreur concerné et de mettre les frais supplémentaires à charge du dit acquéreur. L'acquéreur s'engage à adhérer aux règlements et réglementations ultérieurs concernant la participation à l'entretien ainsi qu'à toutes autres dépenses prévues au règlement d'ordre intérieur de la copropriété.

## 2. NOTE DESCRIPTIVE

### 2.1. STATUT <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

L'immeuble résidentiel sera doté d'un statut de copropriété. <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

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. <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

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. <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

Les travaux et fournitures ont trait à deux parties distinctes de l'immeuble à construire, c'est-à-dire : <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

- aux parties communes. <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>
- aux parties privatives. <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

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'ACQUEREUR. <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

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 l'indemnité ou compensation malgré le fait que ces éléments n'étaient pas prévus sur les plans initiaux. <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

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. <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub> La modification des parties privatives et les conditions y afférentes sont plus spécifiquement détaillées au point suivant.

Si pour des raisons techniques, d'entretien ou de réparation, le PROMOTEUR ou les corps de métier qui ont installé les installations techniques comme par exemple ; « ascenseur, électricité, chauffage, sanitaire, ventilation contrôle VMC, etc... » devront avoir un accès par les parties privatives afin de pouvoir exécuter les entretiens, réparation ou autres sur ces installations mise en place dans ou sur cette immeuble, cette accès devra être acceptée par les ACQUEREURS sans droit à l'indemnité ou compensation.

## 2.2. VENTE ET MODALITE 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. 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 en cas de changement sollicité par l'ACQUEREUR et accordés par le PROMOTEUR dans la partie privative. 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 (sans escompte ni retenue). 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 légal.

## 2.3. GERANCE

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 la première année à partir de la première remise des clés.

Il appartient aux copropriétaires de choisir, après cette première année, 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.

## 2.4. 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.

## 2.5. MODIFICATIONS-DEROGATIONS-SUPPLEMENTS

Avec l'accord écrit préalable du PROMOTEUR et sur demande écrite, les ACQUEREURS auront le droit :  
De changer les parois intérieures selon leur goût, mais dans la mesure où cela n'affecte ni la conception portante, ni la stabilité, ni la structure, ni les gaines et cheminées ainsi que l'aspect extérieur du bâtiment. [SEP]  
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. [SEP]

**Pour ce faire, les ACQUEREURS seront convoqués en temps utile par le PROMOTEUR : cf 2.4 [SEP]**

Les copropriétaires devront manifester leur choix endéans les 3 semaines après invitation du PROMOTEUR. A défaut ce sont les matériaux standard 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. [SEP]

En cas de choix d'un matériel ou fourniture différent de celui proposé dans les descriptifs, les ACQUEREURS demanderont au PROMOTEUR le supplément engendré par leurs souhaits particuliers. [SEP]

Les ACQUEREURS doivent supporter à part entière les frais supplémentaires qui en découlent. Nonobstant les matériaux, seront également à charge entière de la partie acquéreuse les frais d'architecte et d'ingénieur conseil pour l'établissement des nouveaux plans, devis métrés et décomptes, tout comme les frais résultant d'éventuelles diminutions de quantités. [SEP] Ils régleront les montants de ces frais supplémentaires, en sus du forfait de construction prévu à l'acte et repris sub 2.12, suivant les modalités précisées par le PROMOTEUR. [SEP] Les modifications apportées à l'appartement à l'initiative du client qui engendreront des changements sur les plans initiaux seront facturées sur la base suivante : [SEP]

- a) Modification de l'aménagement intérieur sans recherche au niveau statique (murs, poutres, dalles) et/ou au niveau techniques spéciales par intervention : 260 euros HTVA.
- b) Modification de l'aménagement intérieur avec recherche aux niveaux statiques et/ou techniques spéciales par intervention : 400 euros HTVA.

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. Les choix des matériaux de finitions sont à faire auprès des entreprises contractées par le PROMOTEUR/CONSTRUCTEUR.

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

L'ACQUEREUR s'engage à attendre avant toute installation à faire exécuter par des artisans étrangers au PROMOTEUR/CONSTRUCTEUR, que la réception de l'appartement à la fin des travaux de construction soit faite avec le PROMOTEUR (par exemple : installation de cuisine, placards, poise de voilages ou stores, installation d'unité de climatisation ...).

Toutes modifications apportées à l'initiative de l'ACQUEREUR 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.

## 3. CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

### 3.1. INFRASTRUCTURE

#### 3.1.1. 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 canalisation inclus évacuation si nécessaire.

### 3.1.2 Fondations <sup>[1]</sup><sub>SEP</sub>

Reconnaissance de la résistance du sol. Fondations sur semelles en béton armé suivant les calculs statistiques et indications d'un ingénieur-conseil. <sup>[1]</sup><sub>SEP</sub>

### 3.1.3 Prise de terre <sup>[1]</sup><sub>SEP</sub>

Acier feuillard zingué 30 X 3,5 mm, comme ligne de captage et de raccordement à la bande équipotentielle. <sup>[1]</sup><sub>SEP</sub>

## 3.2 MURS ET OSSATURE

### 3.2.1. Murs du rez de chaussée

#### 3.2.1.1. Murs périphériques

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

#### 3.2.1.2. Murs de refends

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

#### 3.2.1.3. Protection contre l'humidité

Etanchéité sur les murs en contact avec les terres. Un béton armé étanchéifié type ZEMENTOL ou équivalent, ou une membrane d'étanchéité préfabriquée, genre DERBIGUM SP ou équivalent, 4 mm, collée en plein bain de bitume, en fonction de l'importance des venues d'eau.

Feuille de protection type PLATON ou équivalent. Tuyaux de drainage en PVC au niveau des fondations. Isolation contre l'humidité ascensionnelle par roofing placée sous les maçonneries.

### 3.2.2. Murs de façade (à tous les niveaux)

Partie courante en briques ou blocs de béton, respectivement voiles en béton armé, à déterminer par l'ingénieur-conseil <sup>[1]</sup><sub>SEP</sub>

Façade thermique, épaisseur de l'isolant pourra varier en fonction du calcul de la performance énergétique établi par le bureau d'étude. [SEP]

Finition de façade : Pierre naturelle, bardages agglomérés ou similaire, aspects et teintes au choix du PROMOTEUR [SEP]

Eventuellement parement bois et briques en plaquettes, sur ossature et isolation thermique adaptées, suivant choix du PROMOTEUR. [SEP]

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. [SEP]

3.2.3. Mur pignon Idem 3.2.2 [SEP]

3.2.4 Mur mitoyens [SEP] En briques respectivement blocs de béton ou voile béton suivant étude statique.

3.2.5 Murs porteurs à l'intérieur des locaux

Maçonnerie en briques et blocs de béton avec piliers et poutres en béton armé selon besoins. [SEP]

Enduits intérieurs en plâtre respectivement au mortier de ciment pour salles de bains. [SEP]

Protection des coins vifs par des baguettes métalliques galvanisées. [SEP]

3.2.6. Murs et cloisons séparatrices des appartements

Cloisons de séparation en briques ou blocs de béton. Epaisseur minimale, 20 OU 24 cm selon choix ingénieur.

### 3.3 PLANCHERS

3.3.1. Planchers sur étage courant

Dalles en béton armé, épaisseur suivant indications de l'ingénieur-conseil, éventuellement prédalles. [SEP]

Recouvrement plâtre dans pièces de vie. [SEP]

Béton brut dans les sous-sols, respectivement locaux techniques. [SEP]

Toiture plate en béton armé pour le parking. [SEP]

3.3.2. Plancher sous terrasse

Idem 3.3.1. [SEP]

Isolation thermique avec étanchéité et protection d'étanchéité suivant [SEP] les besoins imposés par le CPE [SEP]

3.3.3. Plancher pour locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux chauffés. [SEP] Idem

3.3.1. [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100]

3.3.4 Plancher sous balcon [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100] Ancrage avec profilé de désolidarisation (type ISOKORB ou similaire) pour rupture thermique

### 3.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

3.4.1. Néant, les surfaces commerciales et bureaux sont livrées en état brut.

3.4.2. Entrée pièces principales et pièces de service Idem 3.4.1.

3.5.1. Escalier principal [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100] Structure : paillasse d'escaliers et marches en béton armé.

3.5.2 Escaliers de secours Néant

### 3.6 CONDUITS DE FUMEE

3.6.1. Conduits de fumée de chaufferie : sur plans

3.6.2. Ventilation haute de chaufferie : sur plans [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100]

3.6.3. Ventilation hotte de cuisine [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100] Hotte à prévoir avec filtre à charbon actif, sans raccordement à une conduite d'évacuation [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100]

### 3.7 CONDUITS DE VENTILATION

3.7.1. Conduits de ventilation des locaux communs de l'immeuble : [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100] type collectif, conduit en gaine ronde, tourelle d'extraction et de pulsion, ventilateur pour local poubelle.

3.7.2. Conduits d'air frais [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100] type collectif à définir par le constructeur.

### 3.8 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

3.8.1. Chutes d'eaux pluviales [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100] tuyaux de descente en zinc ou PE-HD ou PP de diamètre approprié ; dauphins en fonte. [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100]

3.8.2. Chutes d'eaux usées [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100] tuyaux en Skolan dB ou Geberit Silent et PP dans les gaines techniques. [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100]

3.8.3. Canalisation en rez de chaussée [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100] 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. [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100] Caniveau et siphon de sol le cas échéant. [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100]

3.8.4. Branchements aux égouts [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100] Selon prescriptions de la Commune respective. [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100]

### 3.8.5. Etanchéité et accessoires<sup>[1]</sup><sub>SEP</sub>

L'étanchéité des terrasses et balcons est assurée par membrane soudée à base de bitume, avec relevés et profils de raccords nécessaires. <sup>[1]</sup><sub>SEP</sub>

3.8.6. Souche de cheminées, ventilations et conduits divers : en zinc quartz.

## 3.9. PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément au règlement grand-ducal du 4 décembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation, le bâtiment en question bénéficiera d'une conception de construction à performance énergétique élevée et respectera au minimum les critères de la Classe A/A.

Le concept de performance énergétique du bâtiment sera établi par le bureau d'étude technique en charge du projet et contrôlé par l'organisme de contrôle mandaté.

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

- a) Isolation de l'enveloppe, en façades, toitures et sous-dalle performante.1 <sup>[1]</sup><sub>SEP</sub>
- b) Châssis et vitrages appropriés (triple vitrage). <sup>[1]</sup><sub>SEP</sub>
- c) Ventilation double flux individuelle avec rendement en fonction du passeport énergétique. <sup>[1]</sup><sub>SEP</sub>
- d) Production de chaleur par une pompe à chaleur Air/Eau (ou équivalent) puissance en fonction du passeport et préparateur d'eau chaude sanitaire par Boiler.

## 4. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

### 4.1. SOLS ET PLINTHES

#### 4.1.1.

Néant, dalle brute avec réservation pour chape suivant plan d'architecte.

Les chapes seront à charge de l'acquéreur.

### 4.2. REVÊTEMENTS MURAUX

4.2.1. Les murs du local seront livrés en état brut. Les plâtres et enduits seront à charge de l'acquéreur.

### 4.3. PLAFONDS

#### 4.3.1. Plafonds des pièces intérieures<sup>[1]</sup><sub>SEP</sub>

Le plafond du local seront livrés en état brut. Les plâtres et enduits seront à charge de l'acquéreur.

#### 4.3.2. Sous-faces des balcons<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

Béton vu lisse respectivement façade thermique le cas échéant.

### 4.4. MENUISERIES EXTERIEURES

4.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales châssis de fenêtres Alu et porte Aluminium suivant recommandation ingénieur thermique et choix du PROMOTEUR. Les châssis auront des triples vitrages isolants, d'une épaisseur appropriée à leur grandeur et suivant les besoins du passeport énergétique.<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub> Ouverture des châssis : oscillants battants respectivement battants ou fixes, suivant les indications du PROMOTEUR et de l'Architecte.<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

4.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service Idem 4.4.1.<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

### 4.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

4.5.1. Fenêtres et portes fenêtres des pièces d'habitation seront munies de stores à lamelles en aluminium de type ROMA ou équivalent électrique, type et couleur au choix du PROMOTEUR.

### 4.6. MENUISERIES INTERIEURES

4.6.1. Huisseries et bâtis pour les parties privatives  
Néant, à charge des acquéreurs

4.6.3. Portes palières<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

Néant. Les travaux de menuiserie intérieure est à charge des acquéreurs.

#### 4.6.4. Portes et placards<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

Les placards encastrés ou non restent à charge des acquéreurs.

### 4.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

4.7.1. Garde-corps et barres d'appui aux choix du promoteur. Garde-corps balcons et terrasses en verre aux choix du promoteur. <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

4.7.2. Séparation de balcons et terrasses, le cas échéant aux choix du promoteur. <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

### 4.8. PEINTURES, PAPIERS, TEINTURES

4.8.1. Peintures dans les parties privatives.  
Néant, à charge des acquéreurs

### 4.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

4.9.1. Equipements ménagers

4.9.1.1. Cuisine : néant, à fournir par l'ACQUEREUR. <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>  
L'alimentation en eau chaude et froide ainsi que le raccord pour le tuyau de décharge en attente

4.9.2. Equipements sanitaires et plomberie

4.9.2.1. Distribution d'eau froide<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

Tuyauterie en PE/XC laissée en attente suivant disposition à réaliser par les acquéreurs.

4.9.2.2 Distribution d'eau chaude collective et compartimentage Idem 4.9.2.1

4.9.2.3 Production et distribution de chaleur.

La production de chaleur sera assurée par une pompe à chaleur, d'une puissance suivant calcul de l'installateur, raccordée à une cheminée suivant normes. Vase d'expansion pour toute l'installation, pour une installation de chauffage par le sol.

4.9.2.4. Evacuations<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub> tuyaux de décharge en Skolan dB ou Geberit Silent et PP dans les gaines techniques et raccordement d'écoulement des appareils sanitaires.

4.9.2.5. Production d'eau chaude <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub> l'eau chaude est produite par boiler central raccordé à la chaudière.

4.9.2.6. Branchements en attente

Les branchements égout, eau froide et chaude (robinet équerre), égout et eau froide pour lave-vaisselle sont prévus pour les cuisines selon plans fournis par les ACQUEREURS. <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub> Les plans des cuisines 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-linges dans la buanderie collective au choix du promoteur

#### 4.9.2.7. Appareils sanitaires et robinetterie

Néant. La fourniture et pose des appareils sanitaires restent à charge des acquéreurs.

**Les ACQUEREURS seront invités par écrit afin d'effectuer leur choix auprès du fournisseur défini par le PROMOTEUR.**

Aucune déduction et moins-value n'est faite pour les éléments sanitaires. L'acquéreur est tenu de prendre au

#### 4.9.3. Équipements électriques

##### 4.9.3.1. Type d'installation

L'installation s'arrêtera fournie depuis un tableau de distribution.

La distribution à l'intérieur du local ainsi que la pose du compteur seront à charge de l'acquéreur.

Le promoteur garantira le raccordement selon les besoins et les prescriptions régies pour l'électricité et le téléphone.

#### Eclairage extérieur

Balisage commandé par détecteurs de mouvements

#### Halls

Luminaires commandés par détecteurs de mouvements suivant réglementation en vigueur. Luminaires de secours suivant prescriptions ITM

#### Local vélo

Luminaires commandés par détecteurs de mouvements suivant réglementation en vigueur.

1 prise simple 220 V apparente

Luminaires de secours suivant prescriptions ITM

#### Local distribution de chauffage

1 allumage simple 1 point lumineux avec 1 luminaire néon 1x58w

1 prise simple 220 V apparente

1 alimentation pour la station de chauffage

Luminaires de secours suivant prescriptions ITM

#### Local poubelles

1 allumage simple 1 point lumineux avec 2 luminaires néon 1x58 W

1 prise simple 220 V apparente

Luminaires de secours suivant prescriptions ITM

**Local Post/Sudcal/Trafo/san/raccordement eau**

1 allumage simple 1 point lumineux avec 1 luminaire néon 1x58 W

1 prise apparente

Luminaires de secours suivant prescriptions ITM

**Parkings**

Luminaires néon 1x58 W commandés par détecteur de mouvement suivant réglementation en vigueur

Luminaires de secours suivant prescriptions ITM

**Rampe accès parking**

Balisage commandé par détecteurs de mouvements

1 alimentation 400V 16A pour moteur porte de parking.

Nota : les parkings seront équipés d'une détection CO et Incendie suivant réglementation en vigueur et prescriptions ITM

**4.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations**

Les colonnes de chutes et de raccordement sont en P.P Skolan avec isolation acoustique.

L'installation des conduites d'alimentation d'eau sont de marque Rehau. L'isolation des conduites d'eau chaude se fera au moyen de Climaflex.

Un filtre d'eau avec réducteur de pression est prévu au départ de l'installation.

Un gabarit pour les compteurs d'eau est prévu pour chaque lot.

La distribution d'eau chaude et froide sera assurée par les installations communes.

Les installations s'arrêteront au droit des sorties des gaines techniques donnant dans le local.

La distribution à l'intérieur du local sera à charge de l'acquéreur.

**VMC double flux**

(Ventilation mécanique des locaux)

Un raccord aux gaines communes de pulsion et d'extraction sera réalisée au droit des sorties des gaines techniques. La distribution à l'intérieur du local sera à charge de l'acquéreur.

**Ventilation des parkings**

La ventilation mécanique sera réalisée dans les parkings suivant étude technique et prescription ITM

**Installation lutte contre incendie**

Des extincteurs et une installation RIA seront installés suivant prescription ITM

Une colonne sèche sera installée dans les halls communs à proximité des corps escaliers suivant étude technique et prescription ITM

## 4.9.4.3 Conduits et prises de ventilation

- a) Suivant étude technique dans le cadre de la performance énergétique du bâtiment.
- b) L'appartement dispose d'une ventilation double flux individuelle de type ZEHNDER COMFOAIR permettant le soufflage d'air neuf dans les chambre à coucher et le living et permettant la reprise dans les locaux sanitaires, cuisine et débarras. L'air frais est préchauffé par l'air extrait via un échangeur de chaleur permettant de souffler l'air frais à température ambiante.
- c) Hotte de cuisine à charge de l'ACQUEREUR. Celle-ci devra impérativement être de type à charbon actif.

SEP

## 4.9.5. Equipements de télécommunications

## 4.9.5.1. Radio-TV SEP

Néant

## 4.9.5.2. Téléphone SEP

Tube pré-câblé en attente de raccordement.

**5. ANNEXES PRIVATIVES****5.1. CAVES**

## 5.1.1. Murs ou cloisons SEP

Cloisons de séparation en briques rejointoyées ou blocs de béton, épaisseur 11,5 cm.

Peinture en latex blanc mat de cave. SEP

## 5.1.2. Plafonds SEP

Surface brute béton de décoffrage. SEP

### 5.1.3. Sols

Dalle béton monolithique lissée respectivement chape ciment ou carrelage standard, au choix du PROMOTEUR.

### 5.1.4. Portes d'accès

Chambranles métalliques et porte « type REVER à aérations triangles haute et basse ou similaire » avec poignée en plastique et serrure simple ; au choix du PROMOTEUR.

### 5.1.5. Equipement électrique

1 hublot ou 1 réglette TL 1\*58w étanche avec interrupteur. 1 prise simple, l'installation en apparente.

## 5.2. PARKINGS

Dalle de sol en béton monolithe respectivement chape, à surface lissée. Délimitation des places par un trait de peinture blanche au sol. Marquage des numéros au mur ou au sol.  
Poteaux béton peints par 2 couches de peinture au Latex mat, plafond brut.

## 6. PARTIES COMMUNES INTERIEURES

### 6.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE, CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALL D'ETAGES

6.1.1. Sols Carrelage ou béton vu suivant choix du PROMOTEUR.

6.1.2. Parois VARIOVLIES avec peinture latex mat, teinte au choix du PROMOTEUR

6.1.3. Plafonds Deux couches de latex, qualité extérieure. Teinte au choix du PROMOTEUR

6.1.4. Eléments de décoration Néant.

6.1.5. Boîte aux lettres ensemble de boîtes aux lettres, 2 clés par boîte.

6.1.6. Chauffage suivant prescription du bureau d'étude.

6.1.7. Equipement électrique Eclairage par plafonniers ou appliques en nombre suffisant, modèle au choix du PROMOTEUR, commandé par minuterie et boutons poussoirs.

### 6.2. CAGE D'ESCALIER

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. [L] [SEP]

#### 6.2.4. Escaliers [L] [SEP]

Marches et contremarches en carrelage ou béton vu suivant choix du PROMOTEUR. Limon gradiné et plinthes assorties. Garde-corps respectivement main-courante au choix du promoteur. Sous-face de la paillasse d'escalier, enduit de plâtre avec 2 couches de latex.

### 6.3. LOCAUX COMMUNS

#### 6.3.1. Buanderie collective

- \_ Murs et cloisons en briques ou blocs de béton. Rejointoyée et peinture latex blanc mat. [L] [SEP]
- \_ Sol en carrelage au choix du promoteur [L] [SEP]
- \_ Plafond en béton brut de décoffrage [L] [SEP]
- \_ Equipement électrique: réglette(s) TL1x58W avec interrupteur et deux prises de [L] [SEP] courant avec une clé par appartement [L] [SEP]
- \_ Installation en apparent [L] [SEP]
- \_ Ecoulement avec siphon pour une machine à laver par appartement [L] [SEP]

#### 6.3.2. Chaufferie

- \_ Murs et cloisons en briques ou blocs de béton. Rejointoyée et peinture latex blanc mat. [L] [SEP]
- \_ Sol chape lisse [L] [SEP]
- \_ Plafond en béton brut de décoffrage [L] [SEP]
- \_ Porte métallique coupe-feu suivant les normes [L] [SEP]
- \_ Equipement électrique comprenant un hublot ou TL étanche avec interrupteur et une prise de courant. Installation en apparent.
- \_ Ventilation haute et basse selon prescriptions.

#### 6.3.3. Local machinerie d'ascenseur

Néant

#### 6.3.4. Local compteurs

Idem 6.3.3.

#### 6.3.5. Aires de circulation sous-sol

- \_ Dalles de sol en béton monolithe respectivement chape, à surface lissé au choix du promoteur. [L] [SEP]
- \_ Eclairage par réglettes TL 1 x 58 W en nombre suffisant, commandé par minuterie et boutons poussoirs, installation en apparent. [L] [SEP]
- \_ Porte sectionnelle isolée suivant choix du promoteur, motorisée, commandée par télécommande. Feux d'avertissement. [L] [SEP]
- \_ Ventilation mécanique de type DLK JET ou similaire ou équivalent au choix du promoteur. [L] [SEP]

### 6.3.6. Local poubelles

Murs et cloisons en briques ou blocs de béton respectivement voile béton armé, selon le cas [SEP]

Plafond en béton brut de décoffrage [SEP]

Dalle de sol en béton monolithe respectivement chape, à surface lissée ou [SEP]carrelges, au choix du promoteur. [SEP]

Eclairage par réglette avec interrupteur. Installation en apparent. [SEP]

## **7. EQUIPEMENTS GENERAUX**

### **7.1. ASCENSEUR**

Un ascenseur électrique ou hydraulique 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). [SEP]

Portes automatiques de passage libre 90 cm. [SEP]

\_ Réception et mise en service par un organisme agréé. [SEP]

### **7.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE [SEP]**

7.2.1. Equipement thermique de chauffage. [SEP]

7.2.1.1. Producteur de chaleur [SEP]

La production de chaleur sera assurée par une chaudière à condensation.

7.2.1.2. Régulation automatique [SEP] la régulation primaire de l'eau chaude s'effectue sur la chaudière collective par un ensemble de régulateurs électroniques programmés (sonde extérieure) avec possibilité de ralenti nocturne et avec priorité de température pour le préparateur d'eau chaude sanitaire.

7.2.1.3. Colonnes montantes [SEP]

Vannes de coupures sur collecteur de chauffage sol.

7.2.1.4. Comptage général [SEP]

Par compteur individuel emplacement dans les appartements, au choix du promoteur, à charge de l'ACQUEREUR.

7.2.1.5. Service d'eau chaude

7.2.1.6. Production d'eau chaude sanitaire par boiler

7.2.1.7. Pompe de circulation de puissance appropriée.

7.2.1.8. Comptage général, eau froide et gaz [SEP] Par compteurs individuels, suivant choix du promoteur, à charge de l'ACQUEREUR.

### **7.3. TELECOMMUNICATIONS**

7.3.1. Téléphone [SEP]

L'installation s'arrêtera fournie depuis un tableau de distribution.

La distribution à l'intérieur du local ainsi que la pose du compteur seront à charge de l'acquéreur.

Le promoteur garantira le raccordement selon les besoins et les prescriptions régies pour l'électricité et le téléphone.

#### 7.4. STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Stockage 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 <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

- \_ Le comptage général de l'eau consommée se fera par un compteur volumétrique. <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>
- \_ Le comptage individuel de l'eau est à la charge des ACQUEREURS. <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

##### 7.5.2. Colonnes montantes <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

Tuyauteries en acier galvanisé ou en polyéthylène. <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

#### 7.6. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

##### 7.6.1. Comptages des services généraux <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

Compteur séparé pour les parties communes. <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

##### 7.6.2. Colonnes montantes <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

Dans gaines techniques appropriées jusqu'au tableau de chaque appartement. <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

##### 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. <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

## **8. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET LEURS EQUIPEMENTS**

### **8.1. VOIRIE ET PARKING**

#### 8.1.1. Voirie d'accès<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

La rampe d'accès du parking collectif au sous-sol des bâtiments sera en tarmac ou autre revêtement au choix du promoteur.

#### 8.1.2. Trottoirs<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

Les trottoirs sont aménagés par le promoteur.

### **8.2. CIRCULATION DES PIETONS**

#### 8.2.1. Chemin d'accès aux entrées, rampes, cours<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

Les accès piétonniers seront exécutés en pavés.

### **8.3. ESPACES VERTS<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>**

Aménagement suivant le choix du PROMOTEUR<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

### **8.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>**

Néants<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

### **8.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>**

#### 8.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble et accès parking arrière.

Les entrées du bâtiment seront éclairées par des luminaires sur minuterie placés suivant choix du promoteur.

### **8.6. CLÔTURES**

Si besoin à charge de la copropriété.

### **8.7. RESEAUX DIVERS**

#### 8.7.1. Eaux<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

Branchement par le Service des Eaux de l'Administration Communale respective.<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

#### 8.7.2. Electricité<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

Branchement par CREOS.<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

#### 8.7.3. Gaz<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

Branchement par CREOS.<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

#### 8.7.4. Egouts<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

Raccordement des immeubles par tuyaux en PP ou grés au réseau de canalisations de la Commune respective.<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

#### 8.7.5. Epuration des eaux<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

Néant (station d'épuration Communale).<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

#### 8.7.6. Télécommunications <sup>[SEP]</sup>

8.7.6.1. Antenne collective (suivant réseaux existant) au choix du promoteur. <sup>[SEP]</sup>A partir du réseau existant ou à définir dans le local compteur au sous-sol, 1 tube vide en attente vers chaque appartement. <sup>[SEP]</sup>  
Tous les frais de raccordement privatifs sont à charge des ACQUEREURS.

#### 8.7.6.2. Téléphone

\_ A partir du réseau public des P&T suivant prescriptions du service technique des P&T.  
\_ 1 tube pré-câblé vers chaque appartement.  
Tous les frais de raccordement privatifs sont à charge des ACQUEREURS.

#### 8.7.7. Drainage du terrain <sup>[SEP]</sup>

Tuyaux de drainage en PVC, avec enrobage gravier et toile filtrante, et regards de visite

#### 8.7.8. Evacuation des eaux de pluie et ruissellement

Caniveau avec grille galvanisée et siphon/dé sableur pour la rampe des garages, avec raccordement à l'égout public.

### **9. PARTICULARITES**

Les plans commerciaux décrivent les immeubles et lots qui les composent de façon générale. Seuls les plans annexés à l'acte feront foi, mais le cahier des charges annexé à l'acte fera foi sur les plans annexés. Pour des raisons techniques et sans accord des ACQUEREURS, 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 des ACQUEREURS, 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.

Afin de pouvoir garantir les maintenances, réparations, régales et ou toute autres interventions sur les installations techniques de l'immeuble comme par exemple ; l'ascenseur, ventilation contrôler etc., chaque acquéreur est tenu de garantir l'accès aux sociétés intervenantes à ces installations, que ce soit par des parties privatives et ou en copropriétés et ceci sans pouvoir s'opposer de quelle que manière que ce soit. 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.

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 métier 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 réserves.

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, les dits 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.

Il est ici spécifiquement rappelé que :

Les appartements seront équipés d'une Ventilation Mécanique Contrôlée, il est tenu à la charge de l'ACQUEREUR l'entretien annuel de l'équipement, y compris remplacement des filtres et autres besoins. Pour tous matériaux naturels et béton mise 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.

Pour acceptation et fait en autant d'exemplaires que de parties, le \_\_\_\_\_ à Dudelange.

Le(s) l'acquéreur(s).

Le Promoteur  
**UNIKO s.à.r.l.**