

RESIDENCE
ALOYSE KAYSER

BROCHURE DE VENTE
& CAHIER DE CHARGES





- Gare de Dudelange à 750 m
- Zone piétonne à 800 m
- Luxembourg-ville à 21 km
- Esch-sur-Alzette à 8 km
- Pétange à 21 km

Situation

Dudelange, la quatrième ville du pays, d'une superficie de plus de 21,3 km², compte plus de 20.000 habitants en 2017.

Elle dispose de nombreux atouts: l'existence d'un environnement sain, l'entourage d'une nature généreuse, la présence d'entreprises performantes, des équipements sportifs les plus variés, une riche vie culturelle et une qualité de vie urbaine exemplaire. Une vie associative très dense structure la vie en communauté.

La Ville de Dudelange est très active au niveau culturel et organise depuis des années des concerts de jazz et de musique du monde.

L'offre culturelle est élargie par des infrastructures tels le centre culturel régional « opderschmelz », les centres d'art contemporain Dominique Lang et Nei Liicht, le Centre régional de documentation sur les migrations humaines, le Musée d'histoire locale, le Musée des Enrôlés de Force ou encore la Bibliothèque publique régionale.

Parallèlement, de grandes fêtes et manifestations sont organisées régulièrement. Des événements comme le Zeltik (festival de musique celtique), la

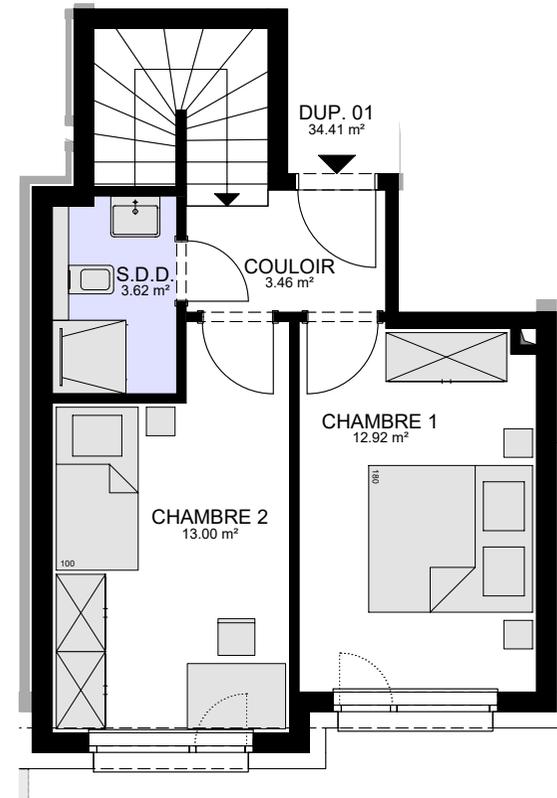
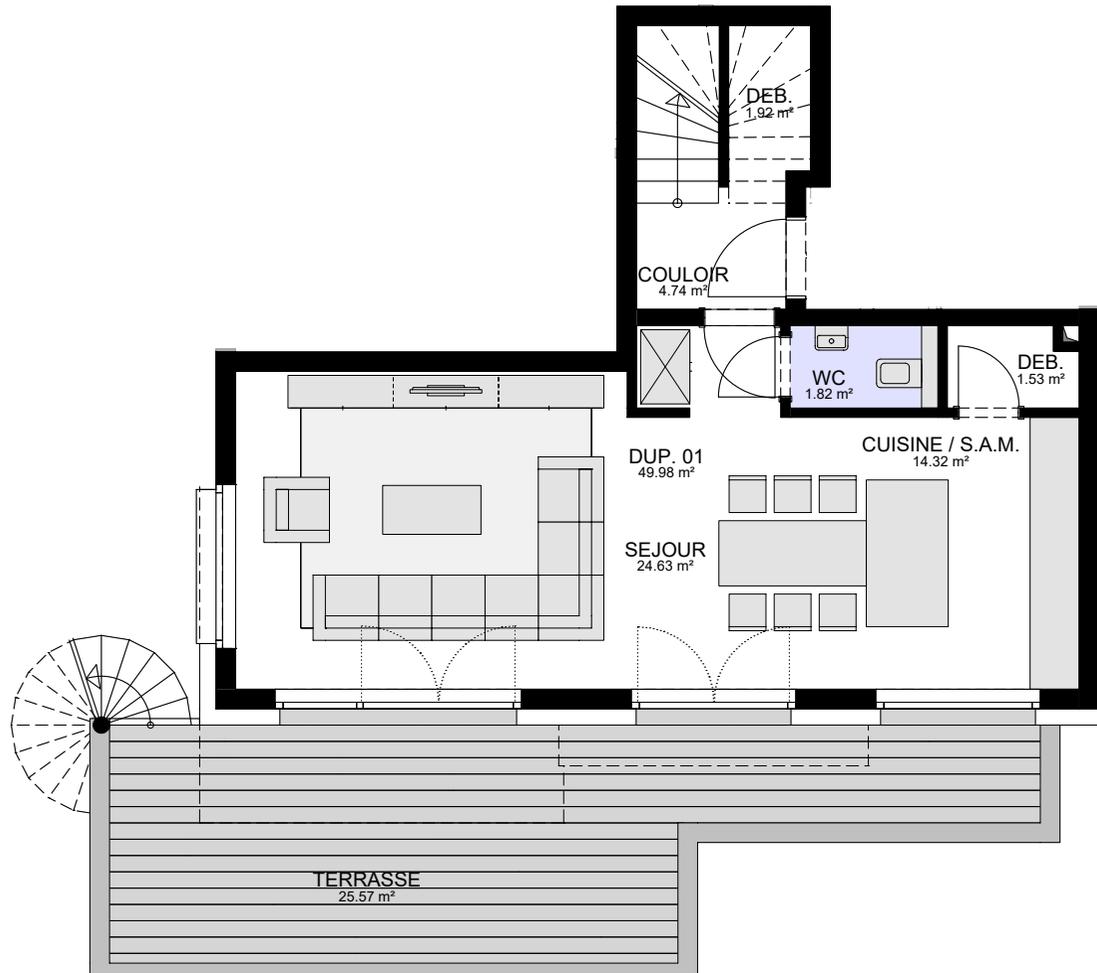
Fête de la Musique, le Summerstage, la Fête des Cultures ou le marché de Noël médiéval attirent chaque année de nombreux visiteurs.

Dudelange a la chance d'être entourée par une nature florissante et de profiter pleinement des nombreux espaces verts disséminés partout dans la ville. C'est une occasion idéale pour les habitants de pouvoir se ressourcer par des promenades, des balades à vélo ou de la course à pied.

Résidence Aloyse Kayser

Cette résidence à 4 unités d'habitation se situe sur le territoire de la commune de Dudelange au 11, rue Aloyse Kayser. L'architecture est réalisée par le bureau d'architecture Atelier Archimade sàrl et les études de stabilité par le bureau d'ingénieurs et conseil PlanB.

La résidence offre des habitations d'une surface de 46,65 m² à 121,06 m² à basse consommation d'énergie « classe A pour l'énergie primaire et classe B pour l'isolation thermique ».

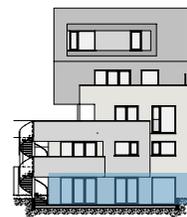


Duplex 01

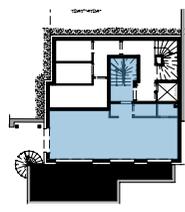
Rez-de-Jardin -2 et -1

84,39 m²

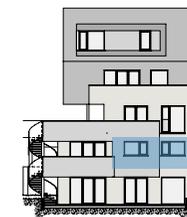
Séjour / Cuisine / S. à M.	38,95 m ²
Débarras	1,53 m ²
2 Chambres à coucher	12,92 m ² 13,00 m ²
1 Salle de douche	3,62 m ²
1 WC	1,82 m ²
1 Terrasse	25,57 m ²
Jardin	169,72 m ²
Cave 2	4,92 m ²
2 Emplacements extérieurs	



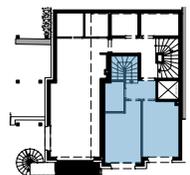
Façade sud



Rez-de-Jardin
Sous-sol 02



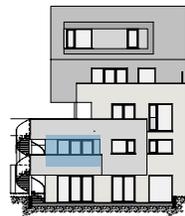
Façade sud



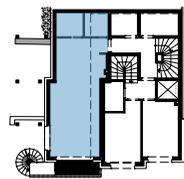
Sous-sol 01

Studio 02

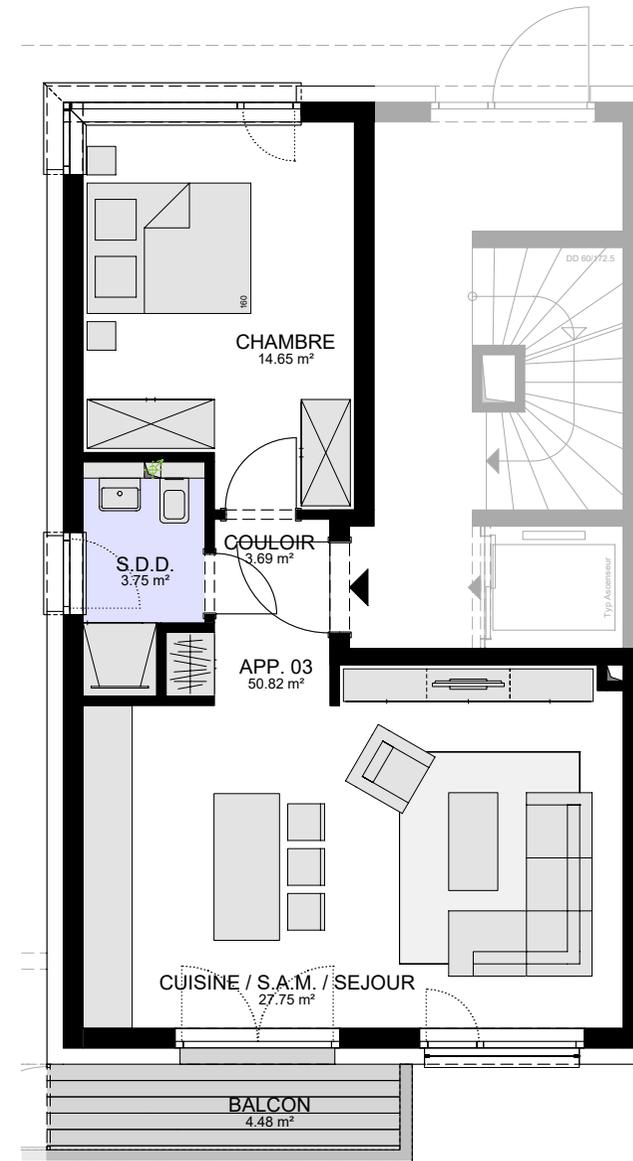
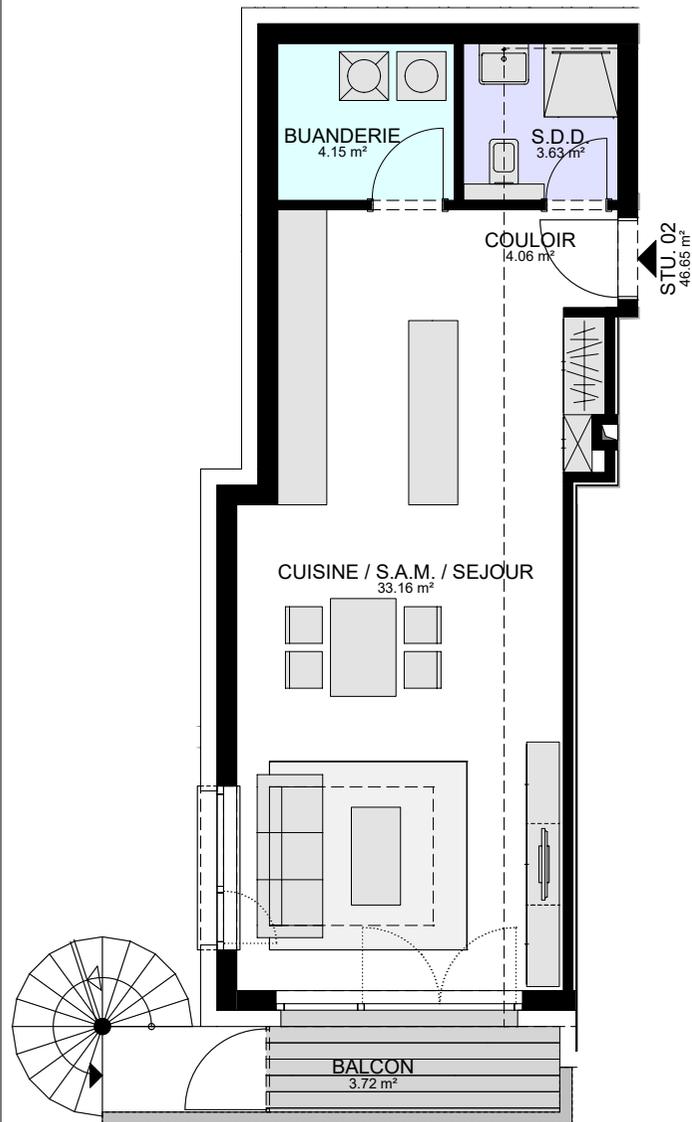
Sous-sol -1

46,65 m²Séjour / Cuisine / S. à M. 33,16 m²
Buanderie 4,15 m²1 Salle de douche 3,63 m²1 Balcon 3,72 m²

Façade sud

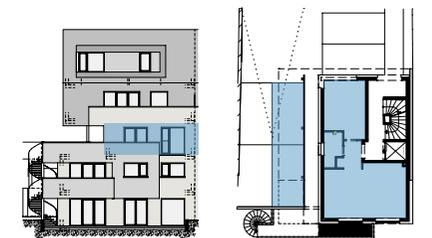


Sous-sol 01

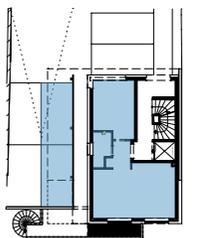


Appartement 03

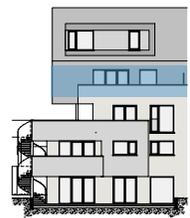
Rez-de-Chaussée

50,82 m²Séjour / Cuisine / S. à M. 2,75 m²
Débarras 9,06 m²1 Chambre à coucher 14,65 m²1 Salle de douche 3,75 m²1 Balcon 4,48 m²
Cave 3 4,92 m²

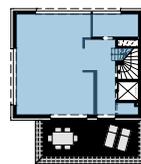
Façade sud



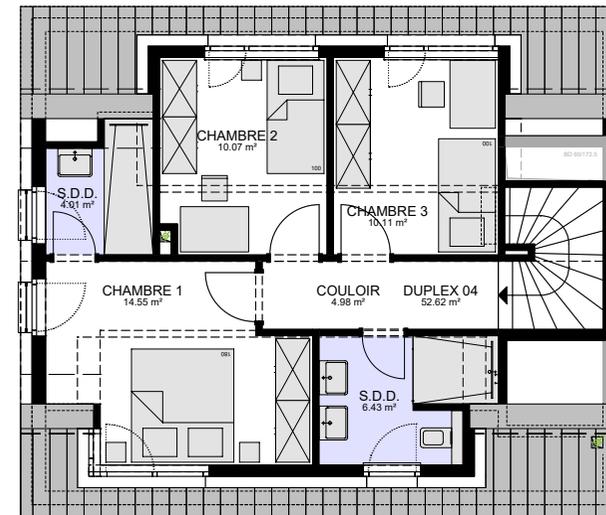
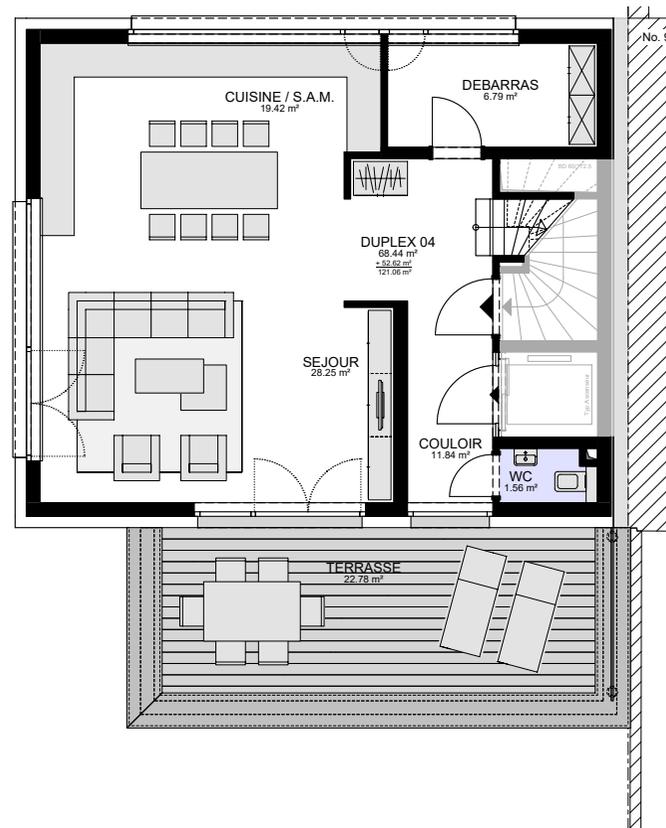
Rez-de-Chaussée



Façade sud



Etage 01

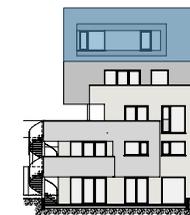


Duplex 04

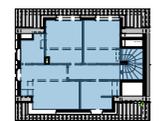
Etage 1 et Combles

121,06 m²

Séjour / Cuisine / S. à M. Débarras	47,67 m ² 6,79 m ²
3 Chambres à coucher	14,55 m ² 10,07 m ² 10,11 m ²
2 Salles de douche	6,43 m ² 4,01 m ²
1 WC	1,56 m ²
1 Terrasse	22,78 m ²
Cave 1	9,11 m ²
2 Emplacements extérieurs	

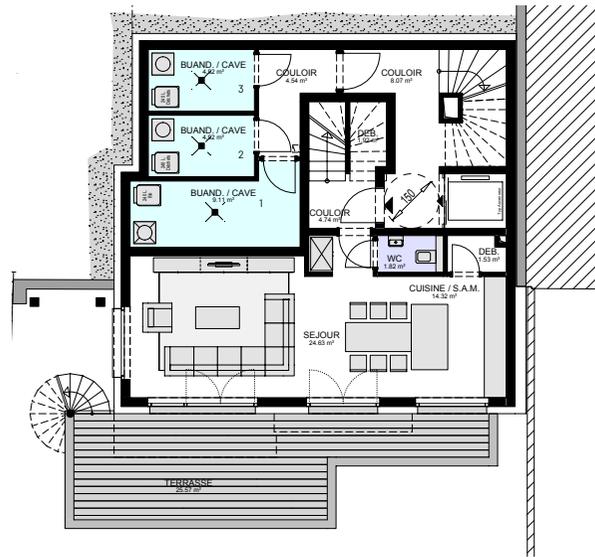


Façade sud



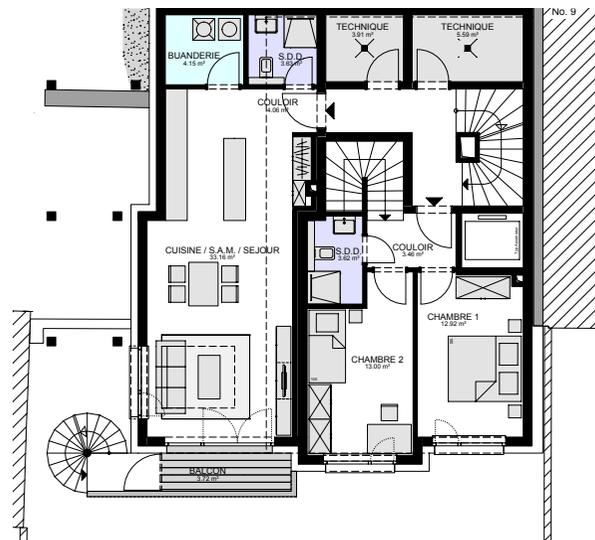
Combles

Etages / Plans



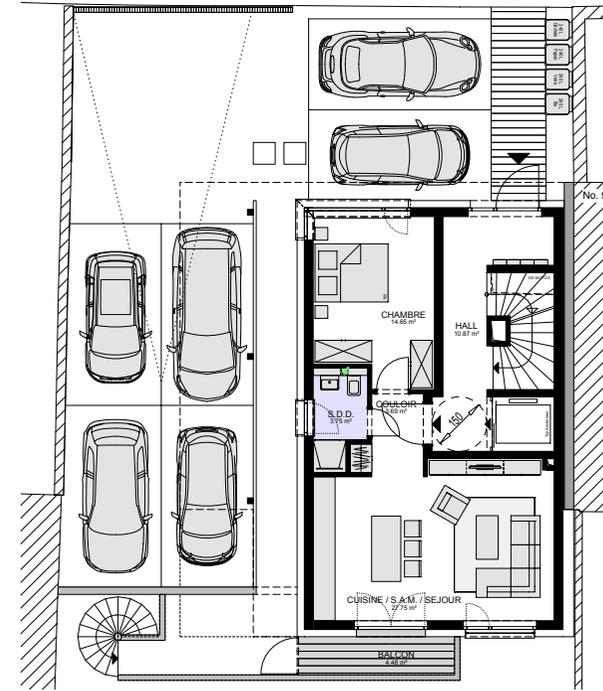
Sous-sol 02 / Rez-de-Jardin

- 3 Caves/Buanderies
- Duplex 01



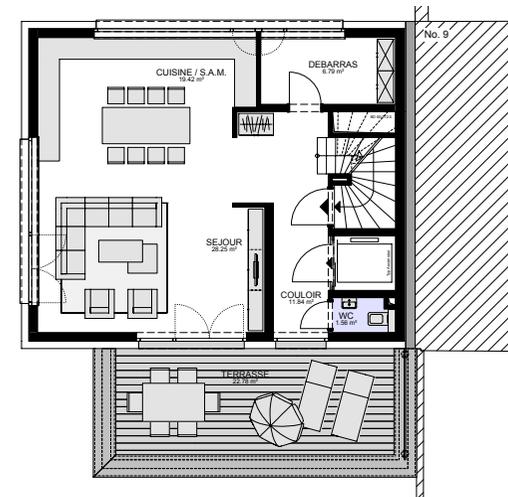
Sous-sol 01

- 1 Local technique gaz/eau
- 1 Local technique électrique
- Duplex 01
- Studio 02



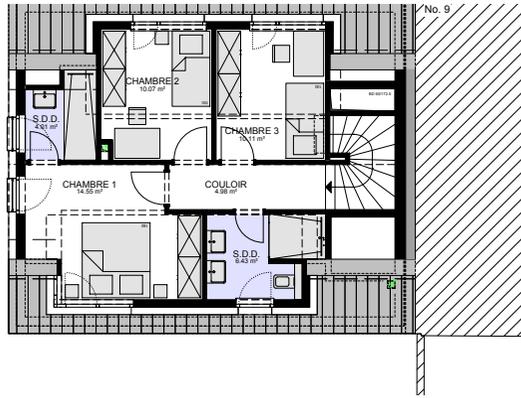
Rez-de-chaussée

- Appartement 03



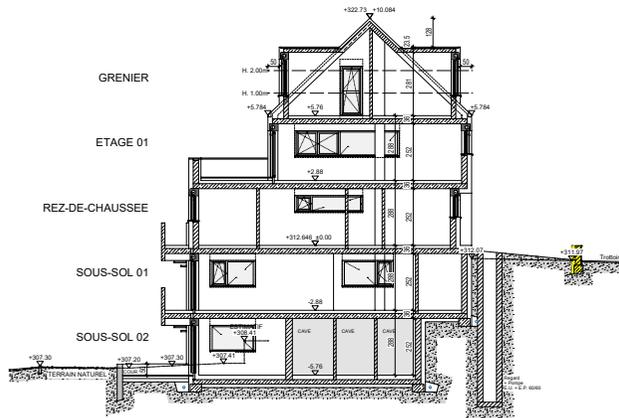
Etage 1

- Duplex 04



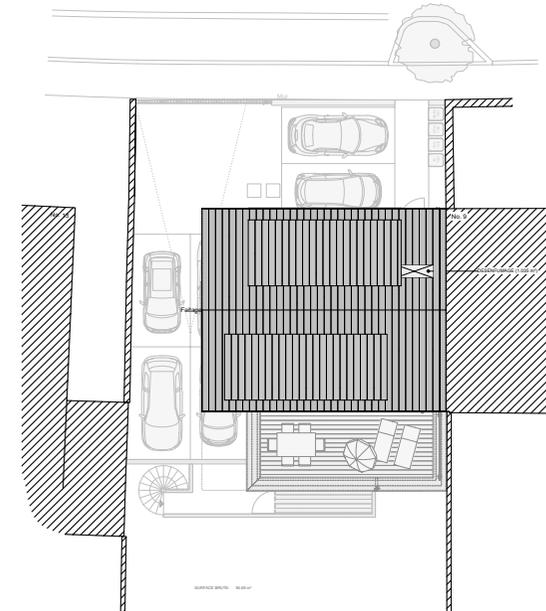
Etage 2 / Combles

■ Duplex 04



Coupe

■ Coupe



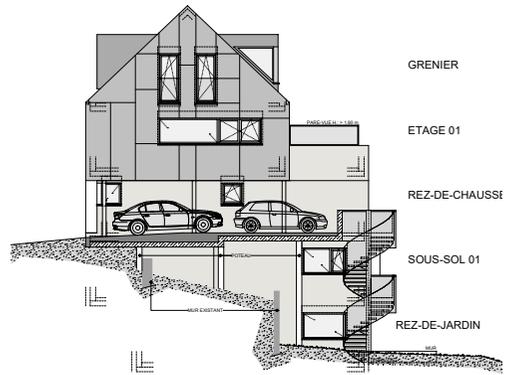
Implantation

■ Implantation

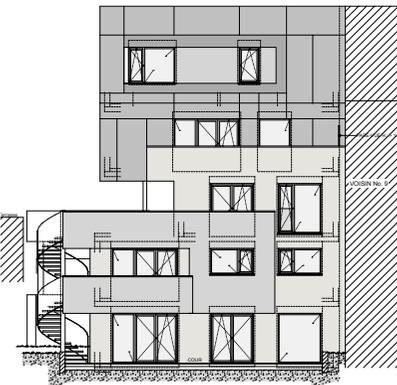


Façades

■ Façade Nord-nord,
Façade arrière



■ Façade Ouest-ouest
Façade latérale



■ Façade Sud-sud,
Façade avant

Cahier des charges

Notice descriptive

Preliminaires

Le but de la présente notice descriptive, prévue à l'article 1605-1 du code-civil, et formant un ensemble avec le contrat de vente respectivement de construction ainsi qu'avec les plans de construction annexés à l'acte de vente, est de décrire l'exécution et la finition du local vendu et de l'immeuble dans lequel il se trouve. Elle a été établie conformément au règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant son contenu.

Toute modification à la présente notice doit être notifiée par écrit et à part.

Les détails, tels que teintes et formes des façades, fenêtres, balcons, terrasses et autres agencements des représentations graphiques de la présente brochure ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuels.

Les plans repris dans la présente brochure ne peuvent être considérés comme définitifs et contractuels qu'après réception de toutes les autorisations administratives requises et après études définitives des installations techniques. Ces modifications éventuelles ne peuvent donner lieu à réclamation de la part de l'acquéreur.

Généralités

Parties communes et parties privatives

Les travaux et fournitures ont trait à deux parties distinctes de l'immeuble à construire, c.-à-d. :

- aux parties communes,
- aux parties privatives

Les parties communes appartiennent nécessairement à tous les copropriétaires pour une fraction indivise et sont délimitées des parties privatives suivant les plans de construction et les plans du cadastre vertical.

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

Les piliers, poutres, gaines et cheminées à l'intérieur des parties privatives (appartements, studios, caves, etc.) sont à considérer comme parties communes et pourront subir des modifications (les dimensions et les formes, les emplacements et le nombre, etc.) suivant les impératifs et nécessités découlant des études statiques et techniques à réaliser. Ces modifications éventuelles qui ne nécessiteront pas d'accord préalable de la part de l'acquéreur, mais qui ne pourront en aucun cas affecter la destination propre des pièces et locaux dans lesquels elles sont opérées, ne peuvent, en contrepartie, ne pas donner lieu à réclamation/indemnité de la part de l'acquéreur.

Les épaisseurs des murs, l'emplacement et la section des piliers, poutres et linteaux ainsi que la hauteur des pièces (épaisseur de la dalle), sont indiqués sur les plans d'architecte sous réserve expresse de confirmation par les calculs d'un

bureau d'études statiques.

Tout changement pourra être exécuté sans l'accord préalable de l'acquéreur, le plan de l'ingénieur ou du bureau d'études faisant foi.

Durant les travaux de construction, seul le Maître de l'Ouvrage pourra apporter des changements au niveau des quantités et des qualités relatives aux parties communes, s'il le juge nécessaire, dans l'intérêt général de l'immeuble. Aucun changement aux parties communes ne peut être envisagé par l'acquéreur d'une partie privative.

Les parties privatives seront la propriété exclusive des propriétaires du sol qui auront la possibilité, avec l'accord écrit du promoteur, de changer les parois intérieures selon leur souhaits, mais dans la mesure où ils n'affectent ni la conception et structure portante, ni les gaines techniques et cheminées.

Qualité

Les études statiques, thermiques et celles des autres équipements techniques seront confiées, pour autant que nécessaire, à des hommes de l'art, possédant les qualifications et expériences reconnues.

Validité et limite du présent descriptif

La présente description et les plans sont complémentaires. Sont néanmoins à considérer comme exécutoires seules les données reprises par le présent cahier des charges. Par exemple les installations techniques et autres mobiliers (armoires, vestiaires, cuisines, etc.) et les décorations et plantations inscrites dans le plan, ne le sont qu'à titre indicatif, à moins d'être expressément décrits et énumérés ci-après dans le présent cahier des charges.

Il est expressément convenu entre parties que tous les travaux décrits dans le présent cahier des charges

et faisant partie de l'acte notarié, seront à exécuter obligatoirement par l'intermédiaire du promoteur et ne peuvent en aucun cas, ni partiellement, ni complètement, lui être retirés et exécutés par l'intermédiaire de l'acquéreur.

Les acquéreurs seront convoqués en temps utile par le promoteur pour déterminer de commun accord les agencements et équipements prévus dans la description spécifique qui suit, comme p.ex.:

- le type et la couleur des appareils sanitaires et accessoires.
- les emplacements des prises et points électriques,
- les emplacements pour le câblage informatique/ internet ,
- les revêtements de sols et les revêtements muraux,
- le type des menuiseries intérieures (portes),

Toutes les conventions et promesses orales sont à considérer comme nulles et non avenues, si elles ne sont pas confirmées par écrit par le promoteur.

La description et la configuration des lots sont faites sous réserve expresse que les autorités compétentes ne demandent pas de changements aux autorisations actuellement octroyées.

Les installations techniques se basent sur les règlements et/ou prescriptions en vigueur au moment de l'obtention de l'autorisation de construire. Au cas où ces règlements et/ou prescriptions changeraient avant la réception/remise des clefs et que le promoteur serait contraint à adapter les installations visées il ces nouveaux règlements et/ou prescriptions, l'acquéreur devra en supporter les frais complémentaires éventuels. Ceci vaut autant pour les parties privatives que pour les parties communes.

Au cas où des raisons commerciales ou techniques imposeraient un aménagement plus fonctionnel

ou plus approprié d'un ou de plusieurs lots non encore vendus, le promoteur se réserve le droit de procéder aux modifications nécessaires, ceci sans l'accord préalable des autres copropriétaires et sans engagement quant à la destination qui serait réservée ultérieurement aux lots réaménagés, mais sous condition que la conception générale de l'ouvrage ne soit pas affectée par ces modifications.

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

Charges et obligations

A charge du promoteur

- Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier lot. A partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété.
- Les frais de la garantie bancaire d'achèvement et de remboursement pour la période de construction prévue.
- Les taxes des autorisations de bâtir.
- Les frais du nettoyage final avant réception (le nettoyage final soigné des parties privatives incombe à chaque acquéreur).

A charge de l'acquéreur

- L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié pour la quote-part relative aux lots acquis.
- Les frais pour le chauffage de l'immeuble pendant la construction, réparti au prorata des millièmes et à partir de la date de l'acte d'acquisition.

- Les frais d'installation et de raccordement des compteurs individuels privatifs (eau, électricité, chauffage, etc.) même si les frais pour ces raccordements sont facturés au, et avancés par le promoteur, ce dernier les refacturera de plein droit à l'acquéreur.
- Les frais du raccordement privatif à l'antenne collective.
- Les frais du raccordement privatif au réseau des P&T.
- En cas de changements accordés dans la partie privative d'un acquéreur, les frais et honoraires y relatifs.

A charge de la communauté des copropriétaires

Sous le régime de la copropriété à partir du jour de la première réception ou de l'occupation du premier lot, même si les travaux de parachèvement ne seraient pas encore complètement achevés, sont:

- Toutes les taxes (taxes communales et autres),
- Les primes d'assurances,
- Les frais de toute nature des parties communes (nettoyage, entretien ...),
- Les frais communs pour chauffage, eau, électricité et autres ainsi que les frais d'installation et de location éventuelle des compteurs à chaleur, compteurs d'eau chaude et froide et autre.
- Les frais d'aménagement (si non prévus dans la présente notice descriptive) et l'entretien des extérieurs (plantations et luminaires servant à l'éclairage extérieur), calculés, répartis et supportés au prorata des millièmes de chaque copropriétaire

Modifications des prestations prévues

Général

Chaque acquéreur peut choisir pour son lot privatif d'autres matériaux de finition en remplacement de ceux prévus dans la présente notice descriptive et apporter des changements à l'intérieur de son lot dans les limites des possibilités techniques et sous réserve que ces changements n'affectent en rien la structure portante et l'aspect extérieur du bâtiment.

Durant la période de construction, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement supplémentaire dans l'exécution des parties privatives sans l'accord écrit préalable du promoteur.

Dans tous les cas chaque acquéreur d'un lot privatif désirant procéder à des modifications devra en avertir par écrit le promoteur et devra obtenir l'accord écrit préalable de ce dernier. L'architecte ou le promoteur ou toute autre personne désignée par le promoteur dressera un devis des travaux de modifications à exécuter. Les travaux ne pourront être exécutés qu'à partir du moment où ce devis aura été signé « bon pour accord » par l'acquéreur ayant demandé les modifications. Le cas échéant,

une avance sur les frais supplémentaires résultant des modifications en question pourra être demandée par le promoteur à l'acquéreur.

Frais supplémentaires

L'acquéreur doit supporter tous les frais supplémentaires qui découleraient de ces changements y compris les frais d'étude à réaliser par l'architecte et éventuellement par les ingénieurs techniques ou statiques. Le promoteur informera l'acquéreur du mode de règlement des frais supplémentaires en question. Aucune réception respectivement remise de clefs ne pourra avoir lieu avant le paiement par l'acquéreur de tous les frais y compris les frais supplémentaires pour les modifications demandées par lui. Tous travaux et fournitures supplémentaires respectivement tous frais supplémentaires résultants de transformations et/ou modifications commandées par l'acquéreur, seront facturés directement soit par le promoteur, soit par les firmes concernées soit par l'entreprise générale à l'acquéreur.

Délais supplémentaires

Afin que l'exécution des travaux respectivement le timing des travaux établi par l'architecte et/ou le promoteur ne soit pas perturbé ou retardé, toute demande de changement doit être présentée par écrit en temps utile et l'accord de l'acquéreur devra intervenir dans les délais fixés à ce moment par l'architecte ou par le promoteur, étant donné que les travaux ne seront exécutés qu'à partir du moment où l'acquéreur aura signé le devis « bon pour accord ». Pour tous travaux de modifications commandés par l'acquéreur, le promoteur ne pourra en aucun cas être rendu responsable des retards éventuels dans la finition du lot.

Au cas où l'acquéreur désire procéder à un choix de matériaux et/ou d'installations techniques et/ou d'agencements quelconques autres que ceux prévus dans l'exécution standard du présent

cahier des charges, il accepte d'office et sans que le promoteur n'ait besoin de le lui notifier à chaque fois, que les délais supplémentaires générés directement ou indirectement par les choix en question, feront augmenter le délai global fixé à l'acte notarié, de plein droit. Ces augmentations de délais s'appliquent aussi bien pour:

- Les délais de présentation et de confirmation des offres à ce sujet,
- Les délais de livraisons des matériaux, équipements et agencements choisis,
- Les délais de pose et/ou d'installation des matériaux, équipements et agencements choisis,
- Les délais complémentaires à respecter éventuellement pour la suite des autres travaux.

Tierces entreprises

Tous les travaux supplémentaires et/ou de modifications exécutées dans les parties privatives de l'acquéreur avant la réception de ces parties, doivent obligatoirement être exécutés par les firmes et corps de métier contractés par le promoteur. L'acquéreur s'engage à attendre la prononciation du constat d'achèvement et la remise des clefs avant l'exécution de toute installation complémentaire par des corps de métiers et artisans étrangers à ceux mandatés ou contractés par le promoteur (p. ex. installation cuisine, placards, etc.)

Il a été convenu dès à présent que le non-respect de cette clause libère d'office et sans autre préavis le promoteur et l'architecte/ingénieur de sa responsabilité pour les dégâts causés par des tiers aux parties privatives de l'acquéreur et/ou aux parties communes de l'immeuble et/ou aux parties privatives des autres copropriétaires. Au cas où des travaux seraient exécutés sans autorisation au nom et pour compte de l'acquéreur par des firmes non mandatées ou non contractées

par le promoteur et ce avant la réception du lot, l'acquéreur décharge expressément le promoteur et l'architecte/ingénieur de toutes garanties quelconques relatives à tous les travaux exécutés.

Moins-values

Toutes modifications apportées aux parties privatives sur l'initiative de l'acquéreur, entraînant ou provoquant des moins-values sur fournitures et travaux, ne peuvent en aucun cas donner lieu à des ristournes de la part du promoteur, sauf décompte accepté entre parties.

Vente, acte notarié, réception

Révision de prix

Suivant l'évolution de la situation conjoncturelle, les prix sont révisibles suivant les variations du taux de la TVA ainsi que de l'indice de l'échelle mobile des salaires. En cas de variation de cet indice de 2,5 % et de ce taux, le prix respectivement les tranches du prix à échoir après cette variation subiront une adaptation proportionnelle.

Acte notarié

A l'acte notarié, l'acquéreur payera le prix de sa quote-part de terrain, le cas échéant, la quote-part des parties de la construction et du parachèvement déjà réalisées à ce moment en rajoutant le taux luxembourgeois de TVA en vigueur.

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



Réception

La réception et la constatation de l'achèvement de la partie privative auront lieu sur invitation du promoteur. Elles seront consignées dans un procès-verbal de réception et de constat d'achèvement, signé par les deux parties (Art. 1601-7 du Code Civil). La dernière tranche de paiement pour solde de tout compte, y compris les soldes d'éventuels travaux supplémentaires, doit être réglée au plus tard à la remise des clés qui pourra se faire conjointement avec la réception et le constat d'achèvement.

Modalités de paiement et charges

Les paiements seront effectués par tranches suivant plan de paiement ci-après, établi conformément à l'article 1601-9 du Code Civil. Les acquéreurs s'engagent à effectuer leurs versements au plus tard endéans les délais retenus à l'acte de vente, sinon dans la quinzaine de la date de la demande d'acompte du promoteur, passé ce délai les intérêts aux taux de 1% par mois seront portés en compte par le promoteur de plein droit sans autres formalités et sans préavis supplémentaires.

Délai

Le vendeur s'oblige à entreprendre la construction de l'immeuble et à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés dans un délai d'environ 20 mois maximum à partir du début des travaux de construction (hors travaux de démolition, blindage et terrassement), sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Le délai contractuel définitif sera fixé par l'acte de vente notarié. Il est convenu entre partie qu'en cas de dépassement du prédit délai pour une cause imputable au vendeur, celui-ci est tenu de payer à l'acquéreur, pour solde de tout compte, une indemnité maximum de cinquante euro (50€)

par appartement à deux ou nombre supérieur de chambres à coucher; de vingt-cinq euro (25€) par studio / appartement à une chambre à coucher, de un virgule cinquante euro (1,50€) par garage et de un euro (1€) par cave par jour ouvrable de retard postérieur au dernier jour du trimestre pendant lequel les ouvrages des lots privatifs vendus devaient être achevés.

Ne peuvent être pris en considération comme jours ouvrables;

- les samedis et dimanches;
- les jours fériés et congés légaux;

Sont considérées notamment comme causes légitimes de suspension du délai, tout événement extérieur contraignant le vendeur à suspendre ses travaux tels que par exemple cataclysmes, révolutions, guerres et leurs conséquences, grèves, lock-out, faillite, déconfiture, accidents de chantier, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes graves ou négligences graves imputables au promoteur), troubles résultant d'hostilités, pluies persistantes, gelées ou tout autre événement hors de la volonté ou de la faute du vendeur.

Il est bien entendu que le délai ci-avant précisé se rapporte exclusivement aux travaux faisant l'objet de la vente conclue entre le promoteur et l'acquéreur.

La suspension temporaire des travaux, résultant des événements qui précèdent, entraîne, de plein droit et sans indemnité, la prorogation du délai d'exécution initialement prévu pour une période égale à la suspension, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Garantie d'achèvement

La garantie d'achèvement et/ou de remboursement sera fournie par le promoteur en conformité de l'article 1601.5 du Code Civil.

Divers

Les cotes et mesures inscrites dans les plans, sont des cotes de la maçonnerie brute non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et études. Une différence inférieure à 3% entre les cotes et mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement. Des fissures dues au retrait normal et/ou à la dilatation des matériaux mis en œuvre ne peuvent donner lieu ni à des contestations ni à des demandes en dommages-intérêts ou à des suspensions des paiements de la part de l'acquéreur.

Le promoteur se réserve le droit d'apporter au projet de base des modifications de détail suivant nécessité et conditions d'avancement des travaux.

Après réception/remise des clés des parties privatives, les gênes et désagréments éventuels dus aux travaux encore en cours pour la finalisation de parties privatives d'autres propriétaires respectivement des parties communes ne peuvent en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement.

En cas de retard dans les paiements, le promoteur se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans les parties privatives de l'acquéreur concerné et de mettre les frais supplémentaires (p. ex. garantie bancaire, intérêts, suppléments pour reprise des travaux, etc.) à charge dudit acquéreur sans autre préavis.

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 de copropriété.

Modalités de paiement

Plan de paiement

A l'acte notarié est payé, la quota-part terrain, les frais et honoraires d'architecte et d'ingénieurs et, au cas où les travaux auraient déjà été commencés, la quota-part (suivant plan de paiement ci-dessous) pour la partie de l'ouvrage déjà réalisée en rajoutant le taux luxembourgeois de TVA en vigueur.

Pour les travaux non encore réalisés au moment de l'acte de vente, les tranches sont payables au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon plan de paiement ci-dessous, a savoir :

- 10% du prix total des constructions, lors des travaux de terrassement
- 8% du prix total des constructions, lors des travaux de fondation

- 8% du prix total des constructions, lors du coulage de la dalle couvrant le sous-sol
- 8% du prix total des constructions, lors du coulage de la dalle couvrant le rez-de-chaussée
- 8% du prix total des constructions, lors du coulage de la dalle couvrant le 1er étage
- 8% du prix total des constructions, lors du coulage de la dalle couvrant le 2e étage
- 10% du prix total des constructions, lors des travaux d'étanchéisation de toiture
- 10% du prix total des constructions, lors des travaux de pose de menuiserie extérieure
- 7% du prix total des constructions, lors des travaux de plâtrerie et chape
- 8% du prix total des constructions, lors des travaux d'installations techniques
- 5% du prix total des constructions, lors des travaux des revêtements de sol
- 5% du prix total des constructions, lors des travaux de peinture
- 5% du prix total des constructions, lors de la remise des clés.

Descriptif de l'ouvrage

Description de la nature de l'ouvrage

« Résidence Melia »

Sous-sols 02 / Rez-de-jardin

- Duplex 01 à 2 chambres à coucher
- 3 caves
- 1 hall commun avec cage d'escaliers et ascenseur

Sous-sols 01

- Studio 02
- Duplex 01
- 2 locaux techniques
- 1 hall commun avec cage d'escaliers

Rez-de-chaussée

- Appartement 03 à 1 chambre à coucher
- 1 hall commun avec cage d'escaliers et ascenseur

Premier étage

- Duplex 04 à 3 chambres à coucher
- 1 hall commun avec cage d'escaliers et ascenseur

Deuxième étage / Combles

- Duplex 04

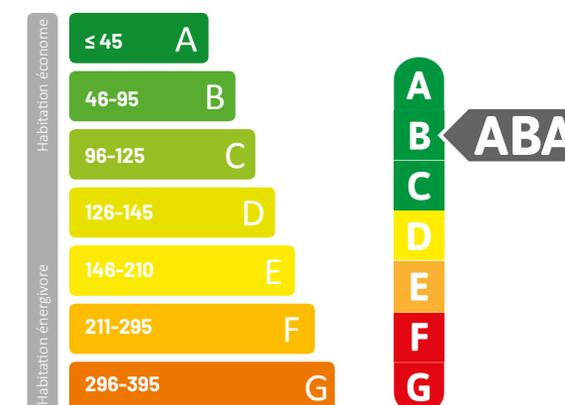
Standard énergétique

L'immeuble est conçu et construit suivant le standard énergétique « passif » correspondant à une classe « ABA » du passeport énergétique et conforme au Règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation. L'immeuble sera éligible suivant le Règlement grand-ducal modifié du 12 décembre 2012 instituant un régime d'aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables.

Le règlement sus vise prévoit que « pour un immeuble à appartements, un seul dossier de demande est à soumettre à l'administration de l'environnement ».

Dans cette optique, le promoteur se chargera d'introduire ce dossier unique et restera bénéficiaire des aides éventuellement allouées, aides desquelles il a été, sur base des règlements sus visés, tenu compte lors de l'établissement du prix de vente des différents lots de l'immeuble.

Consommation énergétique kWh/m² par an



La classe de performance énergétique d'un logement est déterminée en fonction du besoin énergétique primaire. Celui-ci tient compte de l'enveloppe thermique ainsi que des installations techniques du logement. De plus il tient compte de l'aspect environnemental de la source d'énergie utilisée.

La classe d'isolation thermique est déterminée en fonction du besoin en chaleur de chauffage. Celui-ci tient compte de la qualité thermique des murs, toits, dalles et des fenêtres ainsi que du type de construction, de la qualité d'exécution et de l'orientation du logement.

Caractéristiques techniques

1. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble.

1.1. Infrastructure

1.1.1. Fouilles

Comprend le terrassement des terres et de la roche, y compris blindage, selon les besoins de l'implantation de l'immeuble ainsi que l'évacuation des terres excédentaires.

1.1.2. Fondations

Semelles en béton armé et dalle au sol respectivement radier général, suivant nature du sol, les besoins de l'implantation de l'immeuble et suivant les calculs et indications du bureau d'ingénieur statique.

1.2. Murs et ossature

1.2.1. Murs du sous-sol

Murs périphériques et murs pignons mitoyens.

Construction: Voiles en béton armé et/ou pré-murs en béton et/ou blocs en béton lourd, ou autres, suivant nécessités statiques et indications de l'ingénieur.

Finition extérieure: Pour la partie enterrée, en béton étanche, matelas drainant vertical type Enkadrain ou équivalent, suivant concept et calcul technique.



1.2.2. Murs de façades (aux divers niveaux):

Murs et cloisons du rez-de-chaussée et des étages courants.

Construction: idem murs des sous-sols.

Façade isolante prévue aux épaisseurs et pouvoirs isolants selon l'étude et le concept énergétique avec application d'un sous-enduit et d'un enduit minéral amélioré Silikonharzputz de surface, respectivement certaines surfaces extérieures avec un autre revêtement éventuel suivant choix du Maître d'Ouvrage.

Les couleurs et les matériaux indiqués sur les plans et vues de la brochure de vente ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuels.

1.2.3. Murs pignons

c.f. 1.2.2.

1.2.4. Murs mitoyens

Murs et cloisons mitoyens intérieurs et entre lots privatifs.

Construction: Voiles en béton armé et/ou pré-murs en béton et/ou briques de ciment et/ou blocs de béton lourd, cloisons en briques de ciment 11,5 cm, ou blocs de béton, suivant nécessités statiques et indications de l'ingénieur.

1.2.5. Murs ou cloisons séparatifs :

c.f. 1.2.4.



1.3. Planchers

1.3.1. Planchers sur étage courant

Dalles en béton coffré, armées et coulées sur site selon les indications du bureau d'études statiques. Composé d'une pré-chape, isolation phonique, isolation thermique, selon CPE, chape flottante et revêtement de sol.

1.3.2. Planchers sous terrasse

Dalles en béton armées et coulées sur site selon dosage et/ou prédalles, prescriptions et épaisseurs définies par le bureau d'études statiques munies d'une membrane bitumineuse (ou équivalent) pour l'étanchéité et d'une isolation thermique selon CPE et d'un revêtement. cf. 2.1.4.

1.3.3. Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés

c.f. 1.3.1.

1.3.4. Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Dalles en béton coffrés, armées et coulées sur site selon les indications du bureau d'études statiques. Composé d'une pré-chape, chape et d'un revêtement de sol.

1.4. Cloisons de distribution

Les cloisons entre pièces principales sont en béton armé ou maçonnerie, d'une épaisseur de 11,5 cm, respectivement cloisons en plaques de plâtre au choix du Maître d'Ouvrage.

1.5. Escaliers

1.5.1. Escaliers

Béton armé ou préfabriqué, construction métallique, selon les calculs de stabilité.

1.5.2. Escaliers de secours

Non applicable.

1.6. Conduits de fumée et de ventilation

Conduits de ventilation et de fume suivant les

prescriptions en vigueur.

1.7. Chutes et grosses canalisations

Écoulements de canalisation:

En matière synthétique du type insonorisés (type Skolan Db ou similaire et équivalent), suspendus à nu sous plafond ou sur murs des sous-sols; aux étages d'habitation, posés suivant possibilités/contraintes techniques dans les gaines techniques et dans les chapes, sinon suspendus sous plafond, isolées (si nécessaire techniquement) et habillées par un caisson respectivement un faux-plafond suivant contraintes techniques au choix du Maître d'Ouvrage. Les gainages éventuels de tuyauteries ou autres seront exécutés en panneaux MDF ou en plaques de plâtres respectivement maçonnées, aptes à recevoir le revêtement du support sur lequel ils seront montés.

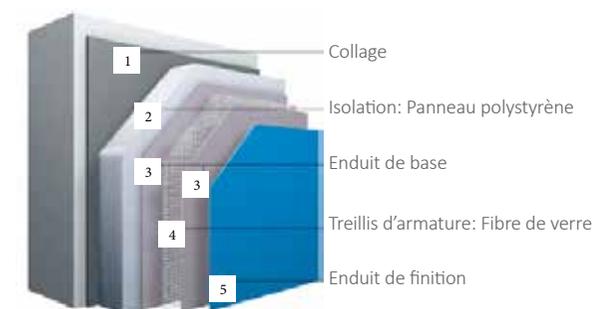
1.8. Toitures

1.8.1. Charpentes, couvertures et accessoires

Charpente : en bois ou structure béton, selon choix de la direction des travaux.

Couverture :

La couverture sera en ardoise naturelle ou en zinc. L'isolation d'une épaisseur minimale de 20 cm entre chevron sera en laine de roche avec un lambda de 0.035 W/m.K. Afin d'améliorer le confort thermique et d'enlever le pont thermique au niveau du chevron un isolant supplémentaire en fibre de bois de 55 mm sera posé sur les chevrons. Ces valeurs seront ajustées selon le calcul thermique.



Isolation thermique :

Suivant calcul et concept énergétique, soit en laine de roche, soit en PU ou similaire avec pare-vapeur suivant nécessité.

1.8.2. Étanchéité et accessoires

c.f. 1.7.1.

1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Couvre-murs et accessoire en zinc ou aluminium au choix du Maître d'Ouvrage.

2. Locaux privatifs et leurs équipements

Tous les prix annoncés s'entendent hors TVA. Dans le cas où le client choisirait une combinaison fourniture-pose plus onéreuse que celles proposées par le Maître d'Ouvrage (en tout ou en partie), un décompte en plus sera fait en fonction du choix du client. Des plinthes assorties sont prévues partout où un revêtement est prévu.

2.1. Sols et plinthes

2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales

Le revêtement de sol (parquet, carrelage...) sont au choix du client chez le soumissionnaire choisi par la direction des travaux. La valeur en fourniture est de 50 €/m² TTC.

2.1.2. Sols et plinthes des pièces de services

c.f. 2.1.1.

2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements

c.f. 2.1.1.

2.1.4. Sols des terrasses, balcons et loggias.

Dalle sur plots au choix du réalisateur.

2.2. Revêtements muraux (autres que enduits, peintures, papiers peints et teintures)

2.2.1. Revêtements muraux des pièces de

services

Carrelage mural collé sur enduit au mortier de ciment ou similaire et équivalent, sur la hauteur des salles de bains au choix du client pour une valeur matériel de 60€/m² hors TVA . Sont compris dans le prix de base, les travaux d'encastrement (deux cotés maximum) pour les baignoires et/ou récepteurs de douches et « SANBLOCS » ou autre bloc équivalent et similaire, prévus aux plans.

2.2.2. Revêtements muraux dans autres pièces

c.f. 2.8.3.1.

2.3. Plafonds (sauf peintures, teintures)

2.3.1. Plafonds des pièces intérieures

Une finition en enduit au plâtre ou un faux-plafond en plaques de plâtre sur ossature métallique, suivant contraintes techniques et au choix du Maître d'Ouvrage.

2.3.2. Plafonds des loggias

Isolation thermique, si nécessaire, selon le calcul énergétique. Finition au choix du Maître d'Ouvrage en cohérence avec l'architecture de l'immeuble.

2.3.3. Sous-face des balcons

Finition selon choix du Maître d'Ouvrage.

2.4. Menuiseries extérieures

2.4.1. Fenêtres et portes fenêtres:

Fenêtre oscille-battante en PVC de dimensions selon les plans. Le nombre ou type de vantaux et couleur sont au choix du Maître d'Ouvrage. Triple vitrage, selon CPE. Quincaillerie de première qualité en aluminium. Au besoin vitrage et quincaillerie sécurisés anti-effraction, classe de résistance RC2 (protection contre les tentatives d'effraction avec usage de la force corporelle) et/ou de vitrage « antibruit » selon possibilités techniques, sur demande de l'acquéreur moyennent supplément de prix.

Ni la nature (fenêtre, porte fenêtre, châssis fixe), ni la division du châssis, ni le type ne peuvent être modifiés par l'acquéreur.

La finition des tablettes extérieures sont au choix du Maître d'Ouvrage en cohérence avec l'architecture de l'immeuble.

2.4.2. Fenêtres de toiture :

Suivant nécessité.

2.4.3. Porte de garage extérieure commune :

Non applicable

2.5. Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire

Protection antisolaire extérieure par stores à lamelles : les fenêtres et portes fenêtres des living, chambres, cuisines, salles de bains (hormis fenêtres de toiture et fenêtres ou portes fenêtres non rectangulaires ou de grande largeur ou autre contrainte technique ne permettant pas l'installation d'un caisson) sont équipées de stores à lamelles à manœuvre électrique avec un interrupteur par store ou groupe de stores fonctionnant sur un seul axe. Possibilité d'installation d'un interrupteur central pour la manœuvre simultanée de tous les stores moyennant supplément de prix. Les stores à lamelles ne permettent pas d'obtenir une occultation complète de la pièce, vu les caractéristiques techniques de ces derniers. Les stores à lamelles sont en aluminium ou autre, suivant choix de l'architecte et du promoteur. Caissons à stores préfabriqués, isolés avec trappe de révision accessible de l'extérieur ou en applique extérieur au choix du Maître d'Ouvrage.



1



2



3

2.6. Menuiseries Intérieures

2.6.1. Huisseries et bâtis

Sous-sol (caves, locaux techniques, locaux communs):

Chambranles métalliques munis de peinture acrylique ou autres au choix du Maître d'Ouvrage.

Parties habitables:

Chambranles en bois, idem portes.

2.6.2. Portes intérieures

Portes en panneaux compacts « ROHRENSPAN » ou similaire et équivalent, hauteur 2,12 m, finition au choix du client au prix hors TVA de 400€/pce pour la simple porte (suivant plans).

La poignée est prévue au prix hors TVA de 25€/paire en fourniture et montage. Toutes les portes sont équipées d'une serrure à simple pêne fournie avec une clé, deux paumelles par porte.

2.6.3. Impostes en menuiseries

Néant

2.6.4. Portes palières

Portes coupe-feu 30 minutes suivant réglementation en vigueur, hauteur de passage 2,12m, finition peinture ou contre-plaqué; coloris côté commun impérativement au choix du Maître d'Ouvrage,

1. Dalle sur plots

2. Volets Classy avec caisson

3. Tablette de fenêtre extérieure en aluminium

coloris côté privatif, suivant possibilité technique, au choix de l'acquéreur moyennant supplément de prix, dimensions suivant plans.

Quincaillerie: poignée de qualité en aluminium ou en inox (côté commun impérativement au choix du Maître d'Ouvrage), serrure de sécurité à cylindre faisant partie du système de fermeture centralisé fournie. Fermeture à trois points et trois paumelles équivalentes par porte avec judas.



2.6.5. Portes de placards

Néant.

2.6.6. Portes des caves

Portes en bois CPL/HPL ou métalliques de 201 cm de haut. Couleur au choix du Maître d'Ouvrage.

2.6.7. Moulures et habillages

Néant.

2.7. Serrurerie et garde-corps

2.7.1. Garde-corps et barres d'appui

Garde-corps intérieurs:

En tubes et barres d'acier, finition deux couches de peinture émail y compris anti-rouille ou partiellement en inox ou entièrement en inox, au choix de l'architecte et du promoteur.

Garde-corps extérieurs:

Réalisation d'un garde-corps composé d'un double vitrage feuilleté coincé dans un rail de fixation au sol ou fixé latéralement contre tranche de balcon dans le cas d'une allège fixe idem façade (type de fixation et aspect vitrage opaque ou transparent ainsi que coloris au choix du constructeur). Étage en retrait: Main courante au choix du constructeur fixée contre acrotère.

2.7.2. Grilles et protection des baies

Néant.

2.8. Peintures, papiers, teintures

2.8.1. Peintures extérieures et vernis :

2.8.1.1. Sur menuiseries

Si nécessaire, peinture ou vernis convenant à l'usage extérieur selon le choix du Maître d'Ouvrage.

2.8.1.2. Sur fermetures et protections

c.f. 2.8.1.1.

2.8.1.3. Sur serrureries

c.f. 2.8.1.1.



2.8.1.4. Sur enduits, habillages en bois, staffs ou autres

Murs et plafonds de loggias, sous-face et rives des balcons. c.f. 2.8.1.1.

2.8.2. Peintures intérieures :

2.8.2.1. Sur menuiseries

Si nécessaire, peinture ou vernis convenant à l'usage intérieur selon le choix du Maître d'Ouvrage.

2.8.2.2. Sur murs

Deux couches de peinture latex, coloris dans la gamme proposés par le Maître d'Ouvrage, au choix du client.

2.8.2.3. Sur plafonds

Sont prévues deux couches de peinture latex, coloris dans la gamme proposé par le Maître d'Ouvrage, au choix du client.

2.8.3. Papiers peints :

2.8.3.1. Sur murs

Revêtement de type «Varioflies» à peindre, sur enduit au plâtre.

2.8.3.2. Sur plafonds

Néant.

2.8.3.3. Teintures (tissus, toiles plastifiées, etc.):

Néant.

2.9. Équipements intérieurs

2.9.1. Équipements ménagers

Néant.

2.9.2. Équipements sanitaires et plomberie :

Alimentation en eau:

Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau suivant nécessité et étude technique.

Comptage des branchements particuliers:

Comptages individuels pour eau froide et eau chaude des appartements gabarits pour compteurs installés de préférence dans les gaines techniques des parties communes, le cas échéant dans WC séparé, salle de bains ou cuisine du lot privatif suivant étude de faisabilité.

Distribution d'eau froide et eau chaude:

Tuyaux synthétiques (PE ou PP).

Évacuation d'eau:

Tous les appareils sont équipés de siphons, les conduites d'évacuation sont en matière synthétique et ventilées via canalisations de décharge, si possible techniquement.

Branchements en attente:

Raccord pour machine à laver dans la buanderie. Branchement possible dans la salle de bains ou la cuisine de chaque appartement moyennant supplément de prix.

2.9.2.1. Appareils sanitaires

Voir pages 34-35

2.9.2.2. Robinetterie :

La robinetterie proposé est de la marque Grohe, série Eurodisc Cosmopolit.

2.9.3. Équipements électriques :

2.9.3.1. Type d'installation

Les installations électriques répondront aux exigences et prescriptions de la compagnie distributrice qui en fera la réception. Une boîte à coupe-circuit privative (sous-distribution) sera installée dans chaque appartement. Installations des gaines et câbles, encastrée dans les appartements, apparente pour les caves, locaux techniques et locaux communs. Les taxes et frais de raccordement privatif au réseau électrique sont à charge de l'acquéreur même si ces travaux sont exécutés par l'électricien

mandaté par le promoteur et que ce dernier doit en faire l'avance.

2.9.3.2. Puissance à desservir

Courant triphasé 230/400V, installation encastrée sauf dans les caves, locaux techniques et locaux communs. Mise à terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre équipotentielle. Puissance min. de 40A par unité d'appartement avec coffret de distribution 25A dans chaque appartement.

Comptage: tableau(x) à compteurs suivant normes en vigueur et prescriptions de la compagnie distributrice, installé(s) dans le local compteurs prévus. Un emplacement compteur individuel par lot.

2.9.3.3. Équipements spécifiques de chaque pièce des parties habitables (appartements):

Les prises de courant et interrupteurs de type « Jung AS 500 » en blanc ou similaire et équivalent selon le choix du Maître d'Ouvrage. Les équipements des différentes pièces sont les suivants :

Pour toutes les pièces dont les fenêtres sont équipées de stores, un interrupteur d'ouverture et de fermeture pour les stores par fenêtre. Fermeture/ouverture centralisée de tous les stores de l'appartement possible moyennant supplément de prix à charge de l'acquéreur.

Voir tableau ci-contre.

2.9.3.4. Équipements spécifiques des parties communes de l'immeuble :

Locaux techniques et communs :

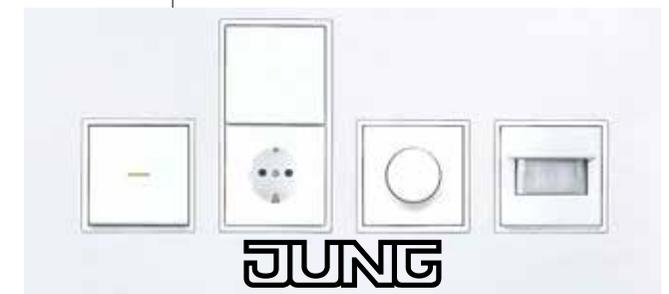
1 point lumineux avec allumage simple ou détecteur de mouvement, hublot ou réglette inclus (installation apparente).

Halls communs :

Points lumineux, inclus appliques et/ou plafonniers

	Hall d'entrée et couloir	Séjour / S.A.M	Cuisine	Chambre à coucher	Salle-de-bains / Salle de douche	Dressing	WC séparé	Buanderie	Terrasses du RdC	Balcon et terrasses des étages	Terrasses du RdC
Prise simple 230V	2	2	8	2	2	2		1			
Prise double 230V		3	2	2				1			
Prise simple 230V spéciale extérieur									1	1	1
Prise simple TV - câblée		1		1							
Prise simple POST - câblée		1		1							
Point lumineux à 1 direction			1		1	1	1	1			
Point lumineux à 2 directions		2		1							
Alimentation direct pour miroir						1					
Sonnerie avec vidéophone couleur	1										
Alimentation appareils ménagers			1								
Luminaire extérieur *									2		3
Luminaire tous les 6 m ² extérieur *										1	
Point lumineux tous les 3 m ² , multi-directionnel *	1										

*au choix du promoteur



APPAREILS SANITAIRES

LE WC SÉPARÉ :

1. Cuve de toilette à cuvette suspendue, Villeroy & Boch, série O.Novo
2. Plaque de déclenchement Geberit Sigma01 GEB.
3. Vasque avec trop-plein en blanc et plage de robinetterie, 45x30, Villeroy & Boch, série O.Novo Compact.

LA SALLE DE DOUCHE :

4. Receveur de douche, 90x90, Villeroy & Boch, série O.Novo.
1. Cuve de toilette à cuvette suspendue, Villeroy & Boch, série O.Novo
2. Plaque de déclenchement Geberit Sigma01 GEB.
5. Lavabo en blanc, Villeroy & Boch, série O.Novo Compact.

LA SALLE DE BAIN :

6. Baignoire en version blanche, 170x75, BETTE, série Form.
1. Cuve de toilette à cuvette suspendue, Villeroy & Boch, série O.Novo
2. Plaque de déclenchement Geberit Sigma01 GEB.

ROBINETTRIE

7. Robinetterie, Grohe, série Eurodisc Cosmopolit.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



1. Boiler
2. Chaudière
3. Radiateur sèche-serviette
4. Vidéo parlophone
5. Fonctionnement ventilation mécanique à double flux



suivant étude technique sur détecteur de mouvement.

Circulation du rez-de-chaussée et des étages :
Points lumineux, inclus appliques et/ou plafonniers suivant étude technique sur détecteur de mouvement et/ou minuterie, bouton poussoir de commande dans l'escalier et à côté de la porte d'accès, suivant besoin, éclairage de secours suivant nécessité et prescriptions des autorités.

Circulation caves :
Suivant étude technique, points lumineux, inclus réglottes et/ou hublots dans le couloir, branché sur détecteur de mouvement suivant étude technique (installation apparente).

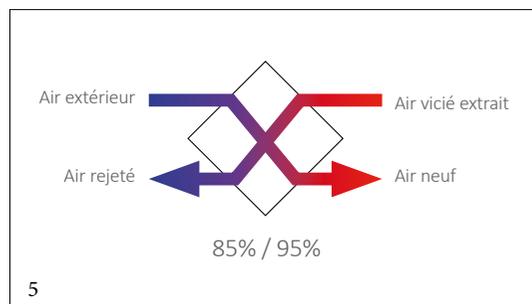
2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations :

Équipement du chauffage :
Type d'installation : Circuits indépendants par appartement et reliés à des colonnes montantes avec retour à la chaufferie. Vannes d'isolement pour chaque appartement.

Chaudière :
Au gaz à condensation, dimensionnement suivant étude technique

Régulation :
Régulateur automatique agissant suivant les conditions atmosphériques.

Pompes et brûleurs :



Néant.

Colonnes montantes :
Colonnes verticales d'alimentation de chauffage en acier noir DIN 2440 (ISOR) ou autres suivant étude technique, encastrées dans les murs et gaines. Tuyaux de circulation en tubes PE réticulé sous gaine de protection ou autres suivant prescriptions du fabricant, desservant tous les appartements et locaux communs chauffés.

Températures :
Températures minimales prévues dans les diverses pièces pour une température extérieure de -12°C:

- Séjour : 22°C
- Cuisine : 20°C
- Chambres : 18°C
- Bains : 24°C
- WC : 18°C
- Hall : 18°C

Appareils d'émission de chaleur des habitations et des parties communes :

Séjour, hall, cuisine, salle de bain et chambres, chauffage par rayonnement de sol. Régulation individuelle de la température par thermostat dans chaque pièce de type JUNG ou similaire.

Pour les salles de bains/ salle de douche, radiateur sèche-serviette électrique. Halls, escaliers et couloirs communs : au besoin, suivant concept énergétique et études réalisées.

Compteurs de chaleurs individuels :
Enregistrement des calories par compteurs de chaleur individuels dans les gaines techniques accessibles à partir des communs ou posés dans les appartements (suivant possibilités techniques). Gabarits pour compteurs de chaleur prévus avec l'installation de base. les compteurs sont de suite à charge de la copropriété, même s'ils seront posés

préalablement par le promoteur.

Service d'eau chaude :
Production d'eau chaude :
Production d'eau chaude centrale par boiler(s) ayant une puissance appropriée au nombre d'appartements, type KaMo ou équivalent (au choix du Maître d'Ouvrage).

Réservoirs :
Néant

Pompes :
Pompe de circulation d'eau chaude placé sur la tuyauterie de circulation d'eau chaude sanitaire (suivant étude technique).

Comptage général :
Comptage général d'eau froide prévu à l'entrée du branchement principal de l'immeuble.

Colonnes montantes :
Tuyaux en acier galvanisé et/ou en matière synthétique (PE ou PP) sous gaine de protection desservant tous les appartements. Vanne d'isolement individuelle par appartement.

Unité de ventilation des habitations :
Suivant étude technique, il est prévu une unité de ventilation mécanique contrôlée (VMC) à manœuvre électrique, à double flux avec récupération de chaleur dont le taux de récupération dépasse les 80%. L'installation se fera dans chaque appartement suivant possibilités et études techniques. Il se peut que, pour des contraintes techniques, l'appareil de ventilation soit suspendu sous le plafond (position au choix du Maître d'Ouvrage). Dans ce cas, un faux-plafond sera réalisé dans la zone mentionnée. Ce faux-plafond ne sera pas obligatoirement renseigné dans les plans de vente.

Fonctionnement, distribution :
En principe, l'air vicié est extrait au niveau de la

cuisine, des salles de bains et des wc, tandis que l'air frais extérieur est amené dans le séjour et les chambres à coucher respectivement les autres pièces habitables. Pour garantir une circulation efficace des flux d'airs, un interstice doit subsister en-dessous des portes intérieures. La distribution de l'air vers et à partir des différentes pièces est assurée par des gaines en matières synthétique ou métallique non apparentes (dans la dalle en béton armé ou dans la chape ou sous les faux plafonds et / ou gaines) dans les pièces habitables. Les bouches d'entrée et d'extraction de l'air sont placées soit au sol, soit aux murs soit aux plafonds des différentes pièces, suivant les indications du fabricant, de l'étude technique spécifique et des contraintes techniques de l'immeuble. La prise d'air frais et le rejet de l'air vicié à l'extérieur, se feront soit en façade, soit en toiture, par conduits individuels par appartement ou par conduits collectifs, suivant possibilités et études techniques.

Cuisine:

Un conduit de ventilation pour l'évacuation directe de la hotte de cuisine vers l'extérieur n'est pas prévu, vu qu'une évacuation directe vers l'extérieur n'est pas compatible avec le concept énergétique et l'étanchéité à l'air requise. La cuisine peut être équipée d'une hotte sans évacuation directe (filtres à charbon actif- Umluft-Dunstabzugshaube).

2.9.5. Équipements de télécommunications :

2.9.5.1. Internet, télévision:

Un emplacement tube vide d'attente avec fil de tirage est prévu dans le hall d'entrée ou dans le débarras le cas échéant (coffret de sous-distribution) à partir de la gaine technique ou du tableau de distribution principal se situant dans le local compteurs. Les taxes et frais de câblage et du raccordement privatif au réseau de l'antenne ainsi que les récepteurs privatifs sont à charge de l'acquéreur, même si le promoteur doit en faire l'avance à la société distributrice.

2.9.5.2. Téléphone, informatique :

Câblage du local technique de la résidence

jusqu'à chaque appartement. L'installation de la fibre optique est prévue par le Maître d'Ouvrage. Les taxes et frais de câblage et de raccordement privatif au réseau P&T sont à charge de l'acquéreur même si ces câblages sont exécutés par l'électricien mandaté par le promoteur et que ce dernier doit faire l'avance des frais de câblage et/ ou des taxes de raccordement.
Fibre optique : le bâtiment sera relié au réseau de fibre optique, à condition qu'il soit disponible pour la résidence.

2.9.5.3. Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble :

Un vidéo-parlophone couleur avec bouton poussoir pour ouvre-porte est prévu dans le hall des appartements, en liaison avec une caméra, prévue dans le hall d'entrée (SAS) du rez-de-chaussée ou à l'extérieur de l'immeuble. Une gâche à manœuvre électrique est installée dans la porte d'entrée principale du rez-de-chaussée.

2.9.6. Autres équipements

Pas prévu.

3. Bureaux - Finitions locaux privatifs et équipements

Non applicable.

3.1. Sols et plinthes

Mise en œuvre d'un plancher technique posé directement sur la dalle brute composé de :

- Plots réglables en hauteur
- Dalles agglomérées +/- 4 cm d'épaisseur

Pas de revêtement de sol prévu.

3.2. Revêtements muraux

Murs béton ou maçonnerie : plâtrée.

3.3. Plafonds

Dalle en béton armé plâtrée.

Isolation thermique suivant prescriptions CPE.

3.4. Menuiseries extérieures

c.f. 2.4.

3.5. Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire

Pas d'occultations extérieures prévues.

3.6. Menuiseries intérieures

Aucune menuiserie intérieure prévue.

3.7. Serrurerie et garde-corps

Ensemble mural de boîtes aux lettres individuelles (une par unité), type et position suivant concept architecturale et prescriptions de la POST et de la commune.

3.8. Peintures, papiers, tentures

Sans objet.

3.9. Équipements intérieurs

3.9.1. Équipements ménagers :

Sans objet.

3.9.2. Équipements sanitaires et plomberie :

Distribution d'eau froide et comptage:

Un point d'arrivée eau froide dans chaque bureau, distribution à charge de l'acquéreur. Gabarit pour compteur individuel dans le local ou dans la gaine technique principale attenante.

Distribution d'eau chaude collective et comptage:

Un point d'arrivée eau chaude dans chaque bureau, distribution à charge de l'acquéreur. Gabarit pour compteur individuel dans le local ou dans la gaine technique principale attenante.

Évacuations:

Deux attentes pour évacuation des eaux usées en tuyau PE, PP ou PVC de diamètres appropriés.

Distribution du gaz:

Un raccordement est possible suivant demande

de l'Acquéreur et à charge de ce dernier.

Branchements en attente:

Sans objet:

Robinetterie:

Sans objet.

Accessoires divers:

Sans objet.

3.9.3. Équipements électriques :

3.9.3.1. Type d'installation

Courant 230/380 Volts triphasé. Installation exécutée conformément à la réglementation technique en vigueur au moment de l'élaboration du présent descriptif.

3.9.3.2. Puissance à desservir.

Attente prévue à l'entrée de chaque unité de bureaux, puissance 3x40A. Possibilité d'augmenter la puissance à vérifier avec l'Ingénieur Conseil contre supplément de prix suivant devis établi par le Maître d'Ouvrage ou le fournisseur.

3.9.3.3. Équipements spécifiques de chaque pièce.

Aucun équipement électrique prévu, sauf dispositions particulières à adopter par rapport aux normes en vigueur pour les cellules non aménagées.

3.9.4. Chauffage, climatisation, ventilation :

Chauffage : Une attente chauffage par unité de bureaux, dans un angle du local, puissance suivant calcul de l'ingénieur technique.

Climatisation : Espace disponible en toiture pour installation de groupes de production d'eau glacée à charge de l'acquéreur. Puissance définie suivant le volume de chaque unité. Toute l'installation de ventilation (production, distribution verticale et horizontale, appareils d'émission) est à la charge de l'acquéreur.

3.9.5. Équipements de télécommunications :

3.9.5.1. Internet, télévision:

Un emplacement tube vide d'attente avec fil de tirage est prévu à partir de la gaine technique ou du tableau de distribution principal se situant dans le local compteurs. Les taxes et frais de câblage et du raccordement privatif au réseau de l'antenne ainsi que les récepteurs privatifs sont à charge de l'acquéreur, même si le promoteur doit en faire l'avance à la société distributrice.

3.9.5.2. Téléphone, informatique :

Câblage du local technique de la résidence jusqu'à l'unité de bureau. L'installation de la fibre optique est prévue par le Maître d'Ouvrage. Les taxes et frais de câblage et de raccordement privatif au réseau P&T sont à charge de l'acquéreur même si ces câblages sont exécutés par l'électricien mandaté par le promoteur et que ce dernier doit faire l'avance des frais de câblage et/ou des taxes de raccordement.

Fibre optique : le bâtiment sera relié au réseau de fibre optique, à condition qu'il soit disponible pour la résidence.

4. Annexes privatives

4.1. Caves, celliers, greniers

4.1.1. Murs ou cloisons

Finition béton vu ou maçonnerie.

4.1.2. Plafonds

Béton armé ou béton armé+ isolation thermique selon exigences du CPE.

4.1.3. Sols

Chape ou béton lissé taloché éventuellement avec légère pente vers les siphons ou caniveaux suivant plan d'égouttage ou autre finition au choix du Maître d'Ouvrage.

4.1.4. Portes d'accès

c.f. 2.6.6.

4.1.5. Équipement électrique

c.f. 2.9.3.3.

5. Parties communes intérieures à l'immeuble

5.1. Hall d'entrée de l'immeuble

5.1.1. Sols

Revêtement au choix du Maître d'Ouvrage.
Tapis gratte-pieds incorporé.

5.1.2. Murs et cloisons

Revêtement de type «varioflies» à peindre, sur enduit au plâtre. Couleur de peinture au choix du Maître d'Ouvrage.

5.1.3. Plafonds

Peinture sur enduit plâtre. Couleur de peinture au choix du Maître d'Ouvrage.

5.1.4. Portes d'accès et système de fermeture de l'immeuble

Portes en accord avec le style architectural du bâtiment. Menuiserie à rupture de pont thermique, vitrage isolant (verre feuilleté) selon besoins, gâche électrique, ferme-porte et joint bas. Ensemble de tirage en aluminium, couleur au choix du Maître d'ouvrage inoxydable, cylindre de sécurité, butoir, ferrure anti-panique. Barre de tirage verticale et béquille en inox, dans la gamme.

5.1.5. Boîte aux lettres

Une boîte aux lettres par appartement est prévue. Matériaux et couleur au choix du Maître d'Ouvrage.

5.1.6. Équipement électrique

c.f. 2.9.3.4.

5.2. Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étage

5.2.1. Sols

Revêtement au choix du Maître d'Ouvrage.

5.2.2. Murs

c.f. 4.1.2.

5.2.3. Plafonds

c.f. 4.1.3.

5.2.4. Portes

Portes en accord avec le style architectural du bâtiment.

5.2.5. Équipement électrique

c.f. 2.9.3.4.

5.3. Circulations du sous-sol

5.3.1. Sols

Chape ou béton lissé taloché ou autre finition au choix du Maître d'Ouvrage.

5.3.2. Murs

Peinture sur enduit ciment. Couleur au choix du Maître d'Ouvrage.

5.3.3. Plafonds

Béton armé ou béton armé + isolation thermique selon exigences du CPE.

5.3.4. Portes d'accès

Portes en accord avec le style architectural du bâtiment, respectant les normes en vigueur.

5.3.5. Accès pour véhicules

Au choix de la direction des travaux.

5.3.6. Équipement électrique

c.f. 2.9.3.4.

5.4. Cages d'escaliers

5.4.1. Sols des paliers

c.f. 4.2.1.

5.4.2. Murs

c.f. 4.1.2.

5.4.3. Plafonds

c.f. 4.1.3.

5.4.4. Escaliers (marches, contre-marches)

c.f. 4.2.1.

5.4.5. Chauffage, ventilation

Coupoles de désenfumage selon la réglementation en vigueur.

5.4.6. Éclairage

c.f. 2.9.3.4.

5.5. Locaux communs

5.5.1. Local vélos, local poussettes

Sol : c.f. 4.3.1.
Murs : Finition béton vu ou mortier de ciment.

5.5.2. Buanderie

Sol : c.f. 4.3.1.
Murs: Finition béton vu ou mortier de ciment.

5.5.3. Locaux de rangement et d'entretien

Néant.

5.6. Locaux sociaux

Néant.

5.7. Locaux techniques

c.f. 4.5

5.8. Conciergerie

Néant.

5.8.1. Composition du local

Néant.

5.8.2. Équipements divers

Néant.

6. Équipements généraux de l'immeuble

6.1. Ascenseurs

Ascenseur à personnes

Ascenseur électrique Schindler d'une charge utile de 535 kg. Largeur d'ouverture des portes : 80 cm. Accès chaise roulante possible desservant tous les niveaux.

6.2. Chauffage, eau chaude

c.f. 2.9.4.

6.3. Télécommunications

c.f. 2.9.6.

6.4. Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères

Un local poubelles est prévu à l'entrée de la résidence et dans chaque cave.

6.5. Ventilation mécanique des locaux

c.f. 2.9.4.

6.6. Alimentation en eau

Raccordement au réseau public par tranchée selon les prescriptions des autorités compétentes. Les frais correspondant à l'installation des compteurs seront à la charge des propriétaires.

6.7. Alimentation en gaz

Depuis le réseau public par tranchée selon les prescriptions des autorités compétentes.

6.8. Alimentation en électricité

Depuis le réseau public par tranchée selon les prescriptions des autorités compétentes. Les frais correspondant à l'installation des compteurs seront à la charge des propriétaires.

6.9. Sécurité, détection et protection incendie

Portes coupe-feu, compartimentages et calfeutrements coupe-feu, détection incendie, ventilation, extincteurs, exutoire de fumée et

autres équipements suivant les réglementations en vigueur.

7. Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements

7.1. Voirie et parking

7.1.1. Voirie d'accès

Selon les plans dessinés par l'architecte. Revêtement en pavés en béton ou en dalles en béton au choix du Maître d'Ouvrage.

7.1.2. Trottoirs

Néant.

7.1.3. Parkings visiteurs

Néant.

7.2. Circulations des piétons

Chemin d'accès aux entrées, emmanchement, rampes, cours selon les plans de l'architecte et selon le choix du Maître d'Ouvrage ;

7.3. Espaces verts

Au choix du Maître d'Ouvrage.

7.3.1. Aires de repos

Néant.

7.3.2. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Au choix du Maître d'Ouvrage.

7.3.3. Engazonnement

Sur les jardins arrières.

7.3.4. Arrosage

Néant.

7.3.5. Bassins décoratifs

Néant.

7.3.6. Chemins de promenade

Néant.

7.4. Aire de jeux et équipements sportifs

Néant.

7.4.1. Sol

Néant.

7.4.2. Equipements

Néant.

7.5. Éclairage extérieur

7.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Eclairage avec détecteur de présence et minuterie selon le choix du Maître d'Ouvrage.

7.5.2. Éclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres

Néant.

7.6. Clôtures

Suivant nécessité, en limite périphérique, en cas de sécurisation (prévention de chutes)

7.7. Réseaux divers

Néant.

7.8. Nettoyage

L'immeuble est livré dans un état propre. Le fin nettoyage final incombera aux propriétaires.

1. dalles Artisitica XL
2. cour en béton ou pavé
3. exemple d'éclairage extérieur



les images de cette brochure sont non-contractuelles.

