

Résidence **ROCKWELL**

Lot 12 – MERSCH «Rue des Prés»

Appartements



Nearly Zero Energy Building

GN
GUITTOU FULLER
ARCHITECTURE
ET URBANISME



DESSCRIPTIF
CAHIER DES CHARGES



Descriptif des travaux et fournitures

10 studios

10 app. à 1 chambre

10 app. à 2 chambres

1 app. à 3 chambres

13 commerces /
bureaux / professions
libérales

Terrasses

Loggias

Caves
privatives

Ascenseurs

**CLASSE
ÉNERGÉTIQUE
NZEB**

**CONSTRUCTION
AU STANDARD
DIT «NZEB»**

**(Nearly Zero
Energy Building)**

Garage privatif
(app. 27 – 03.A2)

Emplacements
intérieurs privatifs

Emplacements
extérieurs privatifs

**NEARLY ZERO ENERGY
BUILDING (NZEB)**

Résidence **ROCKWELL**



SITUATION

La résidence «Rockwell» se situe à Mersch, 18, rue des Prés et 12/14/16, rue François Faber. Elle sera implantée sur un terrain de ca. 24,45 ares.



ENVIRONS

Mersch profite d'une situation idéale au centre du pays. La résidence «Rockwell» est située à proximité des centres commerciaux, supermarchés et magasins du Merscherberg.

Au centre de Mersch, on retrouve une variété de restaurants, magasins, la piste cyclable et différentes aires de jeux. Le parc municipal de 13 hectares avec un petit lac invite à décompresser.

Le «Mierscher Kulturhaus» propose un programme artistique et culturel. La bibliothèque «Mierscher Lieshaus» représente un lieu de rencontre pour tous les amateurs de la lecture. Le centre national de littérature rassemble tout ce qui est lié à la littérature luxembourgeoise après l'an 1815 et propose un vaste programme d'activités éducatives et de divertissement pour les enfants.

Situé à 1,7 km de la résidence, le «Centre Aquatique Krounebiérg» offre différents bassins, de nombreux jeux d'eau à l'intérieur comme à l'extérieur ainsi qu'un

espace Wellness. Tout en haut du «Krounebiérg» se dresse un obélisque, censé indiquer le centre du Grand-Duché.



MOBILITÉ

La gare ferroviaire et routière de Mersch est accessible en seulement 9 minutes à pied et est desservie



CONSTRUCTION

En façade principale se trouvent les entrées pour piétons et l'accès au garage commun. La résidence comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée et quatre étages. Au sous-sol nous retrouvons les emplacements privatifs, les caves, les locaux communs et autres locaux techniques. Le rez-de-chaussée est réservé aux commerces et les étages sont réservés à l'habitation ou toute destination admise par les règlements.



CONSCIENCE ENVIRONNEMENTALE

Dans le contexte actuel du développement durable ainsi que de l'économie de l'énergie et de son fort renchérissement nous avons opté pour une construction des habitations suivant le standard énergétique «NZEB» (Nearly Zero Energy Building) – Règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

La construction et la conception architecturale, la finition de qualité ainsi que l'isolation thermique et phonique, garantissent à tout investisseur une stabilité assurée du capital engagé et un rendement adéquat certain.

par la ligne 10 (Troisvierges – Luxembourg-Gare) des CFL. Luxembourg-Gare est accessible en 20 minutes en train. Diverses lignes de bus desservent la gare routière et permettent par exemple un transport direct vers la Badeanstalt au centre de Luxembourg-Ville.

Grâce à l'accès à l'autoroute A7, Kirchberg se trouve à uniquement 20 minutes en voiture. Les villes d'Ettelbruck et de Diekirch sont à 14 respectivement 19 minutes en voiture.

La piste cyclable de l'Alzette (PC15) s'étend sur 31 km de Walferdange jusqu'à Ettelbruck. À partir de Mersch, qui se trouve à mi-chemin, un détour par la vallée idyllique de l'Eischtal avec ses innombrables châteaux et forteresses est vivement recommandé.



ÉCOLES

- Écoles fondamentales: 3 bâtiments
- Lycée Ermesinde
- Lycée Classique de Diekirch – Annexe de Mersch
- École internationale Mersch Anne Beffort
- Lycée Technique pour professions éducatives et sociales



Les images dans cette brochure ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuelles.





© Orthophoto: Origine Administration du Cadastre et de la Topographie Luxembourg (ACT) – Autorisation de publication du 17.10.2012



PLAN D'ACCÈS

Résidence «ROCKWELL»
 Lotissement « Rue des Prés »
 lot 12

15, rue des Prés
 L-7523 Mersch

12/14/16, rue François Faber
 L-7573 Mersch

DISTANCES

Gare Mersch	700 m
Crèche	650 m
Maison Relais « Krounebierg »	1,6 km
Maison Relais « Nic Welter »	800 m
Terrain de football	10 m
Centre aquatique « Krounebierg »	1,7 km
Camping « Krounebierg »	1,8 km
Poste	550 m
Centre médical de Mersch	600 m
Parc communal	550 m
École fondamentale « Cécile Ries »	1,6 km
École fondamentale « Nic. Welter »	800 m
École fondamentale « Jean Majerus »	550 m
Lycée Ermesinde	1,2 km
Lycée Technique pour professions éducatives et sociales	1,3 km
Lycée classique de Diekirch – Annexe de Mersch	1,3 km

École internationale Mersch Anne Beffort	400 m
Maison des Jeunes	600 m
SIDEC – Recycling Center	2 km
Centre National de Littérature	550 m
Centre Marisca	550 m
Administration communale (Château de Mersch)	400 m
Centre commercial	1,9 km
Luxembourg-Ville	25 km
Institut National des Langues	350 m
Aéroport	21 km



PROMOTEURS

FELIX GIORGETTI S.À R.L.

3, rue Jean Piret
L-2350 Luxembourg
✉ gio@gio.lu
🌐 www.gio.lu



FELIX GIORGETTI

ASSOCIATION

N. AREND & C. FISCHBACH S.A.

14, rue de la Gare
L-7535 Mersch
✉ info@na-cf.lu
🌐 www.arend-fischbach.lu



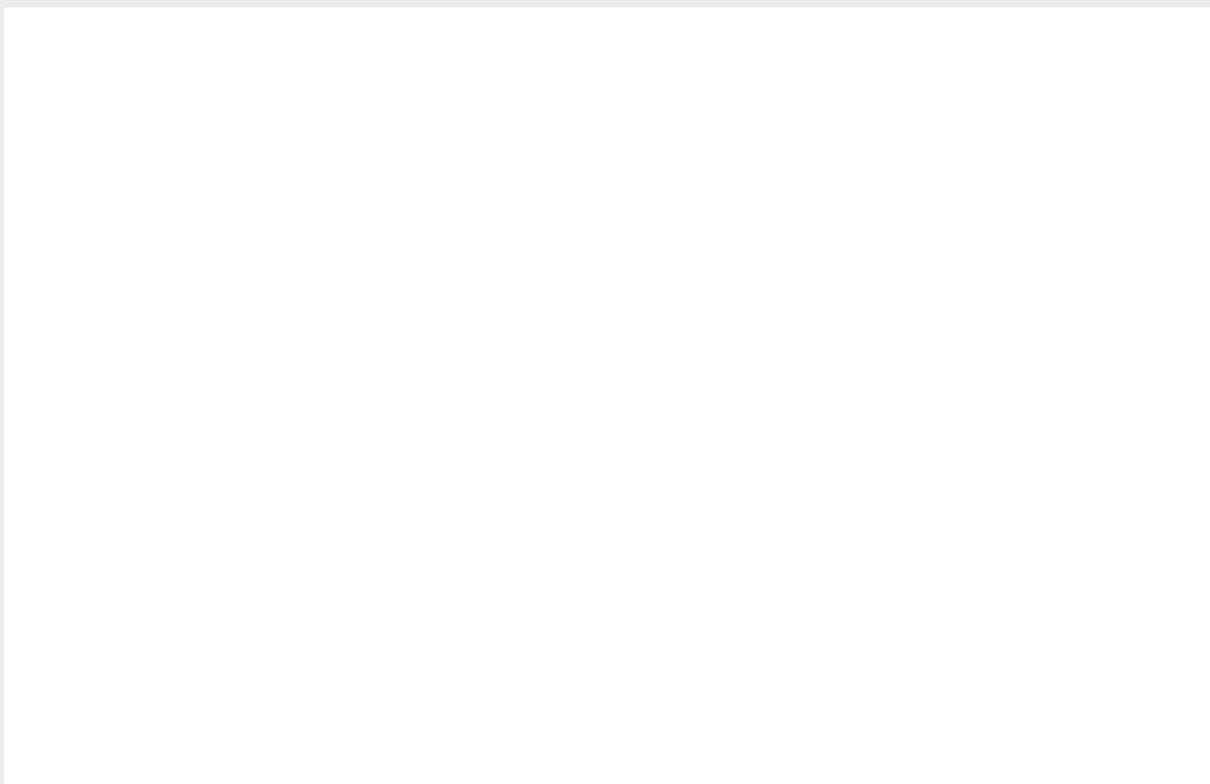
ARCHITECTE

Guittou Muller Architecture et Urbanisme

1, Montée de Clausen
L-1343 Luxembourg
✉ gp@mullerarchitectes.lu
🌐 www.mullerarchitectes.lu



DOCUMENTATION & VENTE



A.E.: 10069232/1





CAHIER DES CHARGES





SOMMAIRE

1) CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE	19
1.1 GROS OEUVRE	19
1.1.1 Terrassement	19
1.1.2 Fondations	19
1.1.3 Murs et ossatures sous-sol et niveaux supérieurs	19
1.1.4 Dalles et planchers	19
1.1.5 Travaux d'étanchéité et de drainage	19
1.2 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	19
1.2.1 Chutes d'eaux pluviales	19
1.2.2 Chutes d'eaux usées	19
1.2.3 Canalisations en sous-sol	20
1.2.4 Branchements aux égouts	20
1.3 TOITURE	20
1.3.1 Étanchéité et accessoires toiture plate	20
1.3.2 Souches de cheminée, ventilations et conduits divers	20
1.3.3 Couvre-murs des acrotères	20
1.4 FERMETURE DU BÂTIMENT	20
1.4.1 Menuiseries extérieures	20
1.4.2 Occultations extérieures	21
1.4.3 Porte de garage commune	21
1.4.4 Façades	21
1.5 ASCENSEUR	21
1.6 TECHNIQUES SPÉCIALES	21
1.6.1 Production de chaleur	21
1.6.2 Production d'eau chaude sanitaire	22
1.6.3 Alimentation en eau froide	22
1.6.4 Protection incendie / détection incendie	22
1.6.5 Éclairage de secours	22
1.6.6 Alimentation en électricité	22
1.6.7 Raccordement au réseau P&T	23
1.6.8 Raccordement au réseau antenne	23
1.6.9 Mise à la terre du bâtiment	23
1.6.10 Ventilation contrôlée	23
1.6.11 Dispositifs de charge pour voitures électriques ou hybrides rechargeables	23
1.7 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	23
1.7.1 Voirie et parking	23
1.7.2 Chemins d'accès piétons aux entrées	23

1.7.3	Espaces verts	23
1.7.4	Éclairage extérieur	24
1.7.5	Aire de stockage provisoire des poubelles avant collecte	24
2)	PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE	25
2.1	BUANDERIE COLLECTIVE (1 emplacement pour lave-linge par appartement)	25
2.2	CIRCULATION SOUS-SOL (hors parking)	25
2.3	CIRCULATION PARKING	26
2.4	HALL D'ENTRÉE CAGE ESCALIERS	26
2.4.1	Hall d'entrée	26
2.4.2	Circulations et cages escaliers + SAS	27
2.5	LOCAUX TECHNIQUES ET AUTRES	28
2.5.1	Local femmes de charge	28
2.5.2	Local poubelles	28
2.5.3	Chaufferie	29
2.5.4	Local gaz/eau	29
2.5.5	Local électrique (fournisseur et compteurs)	29
2.5.6	Local séparé téléphone / antenne (si possibilité)	30
2.5.7	Local ventilation parking	30
2.5.8	Local transformateur	30
2.5.9	Local vélos / poussettes	30
3)	LOCAUX ET ANNEXES PRIVATIFS	31
3.1	REMARQUES GÉNÉRALES	31
3.1.1	Tablettes de fenêtres	31
3.1.2	Isolation thermique / isolation phonique	31
3.1.3	Électricité et sanitaire	31
3.1.4	Ventilation contrôlée	31
3.1.5	Placard technique	31
3.2	DESCRIPTION DES LOCAUX PRIVATIFS	32
3.2.1	Hall d'entrée	32
3.2.2	Séjour	32
3.2.3	Cuisine	33
3.2.4	WC séparé	34

3.2.5	Salle de bains	35
3.2.6	Salle de douches	36
3.2.7	Hall de nuit	39
3.2.8	Chambre à coucher / Espace repos	40
3.2.9	Bureau	40
3.2.10	Dressing	41
3.2.11	Débarras	41
3.2.12	Terrasse	42
3.2.13	Loggia et balcon	42
3.3	DESCRIPTION DES ANNEXES PRIVATIVES	43
3.3.1	Cave	43
3.3.2	Emplacements parkings intérieurs	43
3.3.3	Emplacements parkings extérieurs (si possibilité)	43
3.3.4	Box fermés intérieurs	43
4)	REMARQUES GÉNÉRALES	47
4.1	EXÉCUTION DES TRAVAUX	47
4.2	DÉLAI DE LIVRAISON	47
4.3	RÉPARTITION DES FRAIS	48
4.3.1	Frais en relation avec toutes les autorisations et documents officiels	48
4.3.2	Frais de raccordements	48
4.3.3	Frais de fourniture, de location et de pose des compteurs	48
4.3.4	Frais de consommation et d'abonnement	48
4.3.5	Subventions étatiques	49
4.3.6	Assurances	49
4.3.7	Entretien et nettoyage	49
4.3.8	Concept basse énergie	50
4.3.9	Impôt foncier	50
4.3.10	Autres frais	50
4.3.11	Autres dispositions	50
4.4	GARANTIES BIENNALE ET DÉCENNALE	50
4.5	SUPPLÉMENTS ET RISTOURNES	51
4.6	PAIEMENTS	51
4.7	FORME ÉCRITE	51
4.8	COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE	52



Intervenants

Promoteurs

Félix Giorgetti s.à r.l.
3, rue Jean Piret
L-2350 Luxembourg



FELIX GIORGETTI

Arend & Fischbach s.a.
14, rue de la Gare
L-7535 Mersch



Architecte

G+P Muller architectes
1, Montée de Clausen
L-1343 Luxembourg



Bureau d'études de stabilité

Schroeder & Associés Ingénieurs – Conseils
13, rue de l'innovation
L-1896 Kockelscheuer



Bureau HVAC Sanitaire Chauffage

ELCO
12, Zone Industrielle
L-8287 Kehlen



Bureau électricité

SCHAAL
22, rue G-D. Charlotte
L-7520 Mersch



Bureau CPE & C/I

Goblet Lavandier & Associés
53, rue Gabriel Lippmann
L-6947 Niederanven





1) CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

1.1 GROS OEUVRE

1.1.1 Terrassement

Fouille en grande masse avec évacuation des terres excédentaires. Remblai sur le pourtour de la construction avec des matériaux extraits et / ou avec des matériaux appropriés.

1.1.2 Fondations

Fondations en béton armé, dimensions à déterminer par une étude de stabilité et suivant préconisations de l'étude géotechnique. Au besoin reprise en sous œuvre au droit des fondations des bâtiments voisins.

1.1.3 Murs et ossatures sous-sol et niveaux supérieurs

Les murs seront réalisés en béton armé et en blocs de béton creux suivant les calculs statiques.

L'utilisation de pré murs en béton armé et de briques de laitier est possible.

Murs courbes des sous-sols: la réalisation en segments est possible.

Maçonneries apparentes en sous-sol: finition jointoyées ou enduites au mortier de ciment.

Cloisons des appartements: Plaques de plâtre double peau sur ossature métallique ou maçonnerie en blocs béton de 11,5 cm selon choix promoteur.

Cloisons hors appartement: Blocs de béton creux.

Murs de séparation entre appartements:

Doublage acoustique suivant plans, au choix du promoteur et de l'architecte.

Cloisons des caves:

Arrêt des cloisons à 20 cm du plafond.

Piliers et poutres:

En béton armé et métallique suivant calculs statiques.

Escaliers:

En béton armé coulé sur place ou préfabriqué. Pour les dimensions, voir plans d'exécution.

1.1.4 Dalles et planchers

- Sur sous-sols

Dalles en béton armé, les épaisseurs seront déterminées suivant les calculs statiques.

L'utilisation de pré dalles en béton armé, de hourdis ou similaire est possible.

- Sur rez-de-chaussée et étages

Dalles en béton armé, les épaisseurs seront déterminées suivant les calculs statiques.

1.1.5 Travaux d'étanchéité et de drainage

Membrane bitumineuse soudée, y compris protection type «Platon» ou équivalent sur les murs en contact avec les terres.

Pour des raisons techniques les procédés suivants peuvent être utilisés:

Enduit bitumineux type UDM 2S Deitermann, coal-tar double couches sur voile béton, cimentage plus coal-tar sur maçonnerie, système d'étanchéité aux reprises de bétonnage et membrane drainante.

Roofing 3 plis sous maçonnerie. Tuyaux de drainage en matière synthétique au niveau des fondations, sauf en cas d'impossibilité technique.

1.2 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.2.1 Chutes d'eaux pluviales

Les eaux de toiture sont évacuées verticalement par des descentes d'eau en tuyaux de zinc en façades, ou en tuyaux PE, PP ou fonte, placés dans des gaines techniques. Isolation thermique et acoustique des chutes installées dans les gaines intérieures. Les eaux des balcons et loggias sont évacuées par siphon de sol. Divers balcons peuvent être pourvus d'un tuyau au niveau plancher qui rejette les eaux vers l'extérieur; les eaux des terrasses du rez-de-chaussée

sont infiltrées au travers du revêtement drainant ou par siphons de sol.

1.2.2 Chutes d'eaux usées

En Polyéthylène (PE) et ou Polypropylène (PP) avec isolation acoustique intégrée type «Geberit DB20» ou équivalent pour les appartements.

En Polyéthylène (PE) et ou fonte SML pour les chutes et les réseaux de collecte dans les sous-sols.

En Polyéthylène (KG 2000) pour les conduites enterrées.

1.2.3 Canalisations en sous-sol

En Polyéthylène (PE) et ou fonte SML pour les chutes et les réseaux de collecte dans les sous-sols. En Polyéthylène (KG 2000) pour les conduites enterrées.

1.2.4 Branchements aux égouts

- Réseaux eaux usées: Selon les prescriptions des administrations.
- Réseaux eaux pluviales: Selon les prescriptions des administrations.

1.3 TOITURE

1.3.1 Etanchéité et accessoires toiture plate

Application d'un vernis d'adhérence, isolation laine de roche semi rigide ou panneaux PUR, PIR, et étanchéité soudée. Protection de l'étanchéité au moyen d'un feutre géotextile sur lequel est appliqué 5 cm de gravier roulé.

Épaisseur de l'isolation thermique suivant le Certificat de Performance Energétique.

1.3.2 Souches de cheminée, ventilations et conduits divers

Les souches de cheminées sont revêtues en zinc ou en étanchéité ardoisée. Prise et / ou rejet d'air pour ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).

1.3.3 Couvre-murs des acrotères

Couvertine en aluminium laqué pour les parties visibles, sinon profil de rive de type Alwitra ou similaire et équivalent, teinte au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte.

1.4 FERMETURE DU BÂTIMENT

1.4.1 Menuiseries extérieures

1.4.1.1 Châssis de fenêtres et de portes-fenêtres

Châssis aluminium-bois ou aluminium, au choix du Promoteur, excellentes propriétés en matière d'isolation du bruit et des conditions climatiques. Les montants et croisillons sont déterminés en fonction des exigences de la statique.

Caractéristiques thermiques du profilé suivant le Certificat de Performance Energétique.

Ouverture à système oscillo-battant, ou ouvrants simples, ou parties fixes, ou coulissants, selon les plans d'exécution.

Teintes au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte.

1.4.1.2 Vitrages des fenêtres et portes-fenêtres

Triple vitrage pour les logements et double vitrage pour les commerces et professions libérales (caractéristiques thermiques suivant le Certificat de Performance Energétique). Les vitres seront du type antieffraction au niveau directement accessible de l'extérieur (en cas d'une hauteur inférieure à 2 mètres du niveau fini extérieur).

1.4.1.3 Seuils des fenêtres et portes-fenêtres

- En aluminium pour les fenêtres avec allèges. Teinte au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte.
- En béton architectonique, ou en pierre naturelle, ou en dalle décorative en béton, au choix du promoteur pour les portes-fenêtres.

1.4.1.4 Ensemble porte d'entrée

Ensemble porte d'entrée vitrée, réalisée avec profilés en aluminium à coupure thermique, teinte au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte.

Type vitrage:

Verre isolant antieffraction (caractéristiques suivant le Certificat de Performance Energétique).

Quincaillerie composée de:

- Paumelles appropriées;
- Serrure de sûreté à rouleau;
- Tirants inox intérieur et extérieur;
- Ferme porte appliqué.

Fermeture des ouvertures entre châssis et murs par une mousse polyuréthane.

Etanchéité à l'air garantie par une bande périphérique fixée au châssis et collée sur le mur de façade.

1.4.1.5 Fenêtre sous-sol (si possibilité)

En PVC teinte assortie aux autres châssis, double vitrage anti-effraction, type et teinte au choix du promoteur en accord avec l'Architecte.

1.4.2 Occultations extérieures

(Seulement pour les fenêtres et portes-fenêtres des parties privatives).

Stores à lamelles en aluminium anodisé ou thermo laqué ou stores enrouleurs en toile au choix du promoteur, sauf en cas d'impossibilité technique (fenêtres arrondies, angulaires, etc.) fonctionnement à manœuvre électrique avec un interrupteur par store/volet ou groupe de stores/volets fonctionnant sur un seul axe.

1.4.3 Porte de garage commune

Porte(s) sectionnelle(s) à motorisation électrique (commande par clé côté extérieur, et fourniture d'une commande à distance par place de parking à l'intérieur.)

1.4.4 Façades

Les façades pourront être exécutées, au choix du Promoteur, de la manière suivante (liste non exhaustive):

- en pierres, respectivement en briques de parement;
- revêtues d'un habillage bois avec traitement ou panneau en fibre de synthèse de type Eternit ou équivalent, en céramique agrafée;
- en éléments de terre cuite;
- en béton architectonique;
- revêtues d'un bardage en aluminium anodisé et/ou thermo laqué;
- en façades dites isolantes, constituées d'une isolation avec épaisseur définie suivant le Certificat de Performance Energétique. L'isolation est collée à l'extérieur sur les murs. Sur l'isolation est appliqué un complexe d'enduit.
- Sur le socle du bâtiment est également appliqué un enduit de finition.

Toutes les teintes seront choisies par le Promoteur en accord avec l'Architecte.

1.5 ASCENSEUR

Ascenseur électrique ou hydraulique, au choix du Promoteur.

- Nombre de places et charge utile: suivant dimensions de la gaine;
- Compatible P.M.R.
- Equipement des cabines: miroir, main-courante, éclairage et téléphone de secours;

- Portes palières: automatiques à ouverture latérale ou centrale;
- Système de manœuvre: commande à blocage.

Finition cabine, portes palières et façades palières, suivant choix du Promoteur.

1.6 TECHNIQUES SPÉCIALES

1.6.1 Production de chaleur

La production de chaleur et d'eau chaude sanitaire pour la résidence se fera par chauffage urbain.

Températures garanties (ext. -12 °C):

- 21 °C pour les pièces de vie séjour, salle à manger ...),

- 24 °C pour les salles de bains et salles de douches,
- 20 °C pour les chambres, cuisines, bureaux.

1.6.1.1 Régulation automatique

Régulation automatique de la température de la chaudière par sonde extérieure et régulation de la mise à disposition de l'eau chaude sanitaire.

1.6.1.2 Accessoires divers

Protection anti-légionellose sur le circuit préparateur d'eau chaude.

1.6.1.3 Colonnes montantes

Les colonnes montantes logées dans les gaines techniques des appartements sont du type acier noir, tube multicouches ou similaire ou équivalent et sont munies d'une isolation thermique.

1.6.1.4 Comptage

Le comptage de la chaleur des parties privatives se fera par compteur calorimétrique installé dans le circuit chauffage-radiateur et par compteur volumétrique dans le circuit préparateur d'eau chaude sanitaire. Les compteurs sont placés dans une gaine technique située si possible dans les parties communes, ou à défaut dans l'appartement même.

1.6.2 Production d'eau chaude sanitaire

L'eau chaude sanitaire est produite par un ballon de stockage d'eau, alimenté par le chauffage urbain ou par des stations d'eau fraîche (conformément au certificat de performance énergétique).

1.6.3 Alimentation en eau froide

1.6.3.1 Comptages généraux et particuliers

Le compteur général de l'immeuble sera installé au sous-sol dans un local des parties communes. Les compteurs particuliers seront installés dans la gaine technique à proximité de l'entrée de l'appartement ou à défaut dans l'appartement même respectivement dans la buanderie pour la consommation des machines à laver.

1.6.3.2 Colonnes montantes

Les colonnes montantes logées dans les gaines techniques des appartements sont du type tube multicouches, Inox ou similaire ou équivalent et sont isolées anti-condensation.

1.6.4 Protection incendie / détection incendie

Suivant prescriptions en vigueur à ce jour.

Les surfaces communes sous-sol et hors sol seront équipés par une protection et une détection incendie suivant normes en vigueur.

Les surfaces privatives sont équipées par des détecteurs incendie autonomes (non centralisés).

1.6.5 Éclairage de secours:

Suivant prescriptions en vigueur à ce jour.

L'éclairage de secours sera réalisé par des batteries autonomes installées dans les corps lumineux ou par des luminaires de secours autonomes dans les chemins de fuite des zones communes.

Les luminaires de secours seront équipés d'une batterie avec une autonomie prescrite par la réglementation.

1.6.6. Alimentation en électricité

1.6.6.1 Alimentation électrique

L'alimentation électrique se fait par un poste de transformateur géré par le fournisseur en énergie local. Toutes les installations techniques comme cellules de commande, cellules de bouclage, etc. seront conformes aux prescriptions du fournisseur de l'énergie électrique.

1.6.6.2 Tableau général basse tension (T.G.B.T.)

Ce tableau sera installé dans le local électrique et alimenté à partir du transformateur.

Il sera en exécution modulaire et comportera toutes les protections adéquates pour le côté basse tension du transformateur du fournisseur de l'énergie électrique selon les exigences, ainsi que toutes les protections moyennant disjoncteurs et coupe-circuit automatiques.

Ce tableau comprendra une zone plombée pour les compteurs d'énergie à installer par le fournisseur.

La partie comptage comprendra:

- Le comptage commun desservant les installations électriques et techniques communes;
- Un emplacement physique pour l'installation ultérieure de comptage (nombre à définir).

1.6.6.3 Comptages des services généraux

Tous les compteurs électriques seront placés dans un local des parties communes au sous-sol.

1.6.6.4 Chemin à câbles et colonnes montantes

Les câbles d'alimentation principale des appartements/commerces et professions libérales seront posés dans des gaines montantes.

Les supports de montage pour les câblages principaux entre le tableau principal et les tableaux divisionnaires aux étages se feront par chemins de câbles suspendus pour les tracés horizontaux et par échelles à câbles pour les tracés verticaux et les accès se feront depuis les zones communes (de préférence par des gaines verticales adjacentes aux cages d'escaliers)

1.6.6.5 Branchement

Les appartements seront équipés d'un sous-distributeur électrique individuel.

1.6.7 Raccordement au réseau P&T

La tête postale est placée dans le local P&T prévu à cet effet.

Chaque appartement est muni d'un répartiteur. Le câblage est réalisé suivant la directive des P&T, dernière version, c.à.d. entre la tête postale et le répartiteur de l'appartement et entre les prises terminales et le répartiteur d'appartement.

Le branchement est à la charge du client.

1.6.8 Raccordement au réseau antenne

L'antenne collective est placée dans un local en sous-sol. Les appartements sont équipés d'une liaison câblée entre le répartiteur PTT et le local antenne collective. Une préparation est prévue pour permettre une installation d'une antenne parabolique sur la toiture.

Platine de finition du mât et tube vide en attente au niveau toiture via le local de télédistribution.

1.6.9 Mise à la terre du bâtiment

Suivant normes en vigueur. Réalisée par la mise en œuvre d'un feuillard en acier au niveau des fondations. Les appareils sanitaires métalliques sont raccordés à la terre.

1.6.10 Ventilation contrôlée

Centrale de ventilation individuelle par appartement pour ventilation contrôlée (pulsion par bouche de sol et extraction par bouche en plafond) avec récupération de chaleur (rendement suivant calcul du Certificat de Performance Energétique). L'air sera pulsé de façon contrôlée dans les chambres, le living, la salle à manger et les bureaux et sera extrait dans la cuisine, la salle de bains et le WC.

L'armoire technique sera placée soit dans le hall d'entrée ou de nuit soit dans un débarras soit dans un autre local au choix du Promoteur.

1.6.11 Dispositifs de charge pour voitures électriques ou hybrides rechargeables

Les emplacements de stationnement intérieurs et les emplacements extérieurs couverts sont conçus de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un dispositif de charge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

1.7 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

1.7.1 Voirie et parking

L'accès du chemin public vers les parkings au sous-sol est revêtu d'un béton asphaltique ou dallage coulé en béton armé finition brossée ou autre revêtement au choix du Promoteur.

Les murs de soutènement sont en béton coulé en place ou en éléments préfabriqués en béton de type pré murs, ou en blocs coffrant apparents au choix du Promoteur.

1.7.2 Chemins d'accès piétons aux entrées

Les chemins d'accès aux entrées seront exécutés avec un dallage au choix du Promoteur.

1.7.3 Espaces verts

1.7.3.1 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Aménagement au choix du Promoteur.

1.7.3.2 Engazonnement

Les parties non construites seront pourvues d'un engazonnement.

1.7.3.3 Arrosage

Prises d'eau par immeuble sont prévues pour l'arrosage des alentours au choix du promoteur.

1.7.4. Éclairage extérieur

1.7.4.1 Éclairage de l'entrée de l'immeuble

A l'entrée, des luminaires extérieurs seront installés et commandés par horloge ou par interrupteur crépusculaire ou sur détecteur de présence, au choix du promoteur et en accord avec le concept de l'architecte.

1.7.4.2 Éclairage de l'entrée parkings

Des luminaires extérieurs seront installés et commandés par horloge ou par interrupteur crépusculaire ou sur détecteur de présence, au choix du

promoteur et en accord avec le concept de l'architecte.

1.7.4.3 Éclairage des espaces verts

Non-prévu.

1.7.5 Aire de stockage provisoire des poubelles avant collecte

Une aire de stockage provisoire des containers de poubelles est prévue à l'extérieur du bâtiment, aux abords de la chaussée.

2) PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE

REMARQUE IMPORTANTE:

Seuls les locaux et fournitures renseignés sur les plans seront fournis avec la finition décrite ci-après!

2.1 BUANDERIE COLLECTIVE

(1 emplacement pour lave-linge par appartement)

Sol:	Carrelage sur chape ou Dalle en béton lissée ou chape lissée avec peinture filmogène bicouche lisse, au choix du promoteur.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite + peinture au latex, sauf contre zone chauffée: doublage isolant + peinture au latex.
Plafond:	Bruts, + peinture au latex, sauf contre zone chauffée: faux plafond isolé.
Porte:	Porte métallique ou bois, peinte ou surfacée au choix du promoteur, au besoin coupe-feu/fumées suivant plans de compartimentage et prescriptions ITM. Serrure antipanique à cylindre, béquilles en aluminium et ferme-porte appliqué.
Électricité:	1 allumage simple pour des luminaires; 1 prise directe 230V/16A à clé par emplacement de lave-linge; 1 prise directe 230V/16A à clé par emplacement de machine séchoir
Sanitaire:	1 siphon de sol; 1 robinet eau froide et 1 attente d'évacuation d'eaux usées par emplacement lave-linge; 1 déversoir ALAPE avec eau froide et eau chaude
Ventilation:	Ventilation mécanique ou naturelle.

2.2 CIRCULATION SOUS-SOL (HORS PARKING)

Sol:	Dalle en béton lissée au quartz ou chape lissée avec peinture filmogène bicouche lisse.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie jointoyée ou enduite + peinture au latex, sauf contre zone chauffée: doublage isolant + peinture au latex.
Plafond:	Bruts, + peinture blanche au latex, sauf contre zone chauffée: isolant + peinture au latex.
Escaliers:	Marches et contremarches en béton lissé. Surface inférieure des paillasses brute + peinture au latex.
Garde-corps et/ou main-courante:	En acier galvanisé et laqué ou en inox au choix du Promoteur.
Électricité:	L'éclairage se fera par les luminaires type réglettes LED murales ou plafonniers au choix du Promoteur. L'allumage se fera par détecteurs de présence.
Ventilation:	Ventilation mécanique ou ventilation naturelle.
Protection incendie:	Réseaux RIA. Extincteurs. Suivant prescriptions en vigueur

2.3 CIRCULATION PARKING

Sol:	Dalle en béton lissée au quartz.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite + peinture au latex, sauf contre zone chauffée: doublage isolant + peinture au latex.
Plafond:	Bruts, sans finition, sauf contre zone chauffée: faux plafond isolé.
Porte accès intérieur:	Porte métallique ou bois étanche à l'air suivant le Certificat de Performance Energétique et coupe-feu/fumées suivant les prescriptions ITM.
Électricité:	L'éclairage se fera par des luminaires type réglables LED dans les aires de circulation. L'allumage se fera par détecteurs de présence.
Ventilation:	Naturelle et/ou mécanique suivant prescriptions ITM.
Protection incendie:	Réseaux RIA. Extincteurs. Suivant prescriptions en vigueur.

2.4 HALL D'ENTRÉE CAGE ESCALIERS + ESCALIERS SOUS-SOL + HALL ASCENSEUR + SAS SOUS-SOL

2.4.1 Hall d'entrée (rez-de-chaussée)

Sol:	Revêtement en pierre naturelle polie ou adoucie en usine ou sur place, au choix du Promoteur. Plinthe en pierre naturelle. Près de la porte d'entrée sera laissé un évidement d'une profondeur de 2 cm pour pose d'un paillasson. Tapis-brosse, constitué de lamelles de tapis anti-poussière, serties dans des profils métalliques porteurs espacés, sera placé après la porte d'entrée principale ($\pm 2 \text{ m}^2$). Une cornière en inox ceinture la surface occupée par ce dernier. Sous le paillasson, une chape lissée est prévue avec une peinture anti-poussière
Murs:	Revêtement décoratif au choix du Promoteur.
Plafond:	Revêtement décoratif au choix du Promoteur.

Porte d'entrée:	<p>Porte sas vitrée, réalisée avec profilés en aluminium à coupure thermique de ton au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte.</p> <p><u>Type de vitrage:</u></p> <p>Verre isolant antieffraction (caractéristiques suivant le Certificat de Performance Energétique).</p> <p>Quincaillerie composée de:</p> <p>Paumelles appropriées;</p> <p>Serrure de sûreté;</p> <p>Tirant en inox côté sas, béquille en inox côté circulation;</p> <p>Gâche électrique;</p> <p>Ferme-porte appliqué;</p> <p>Panneau avec boutons-poussoirs intégrés pour appel des habitants via combiné vidéo-parlophone couleur dans les appartements.</p> <p>Ce panneau pourra être intégré dans l'ensemble boîtes aux lettres lorsque ce dernier est placé dans un sas d'entrée.</p>
Électricité:	<p>L'éclairage se fera par des luminaires type plafonniers ou muraux LED au choix du Promoteur.</p> <p>L'allumage se fera par détecteurs de présence.</p>
Boîtes à lettres:	Ensemble boîtes à lettres en aluminium laqué ou inox, au choix du Promoteur, posé suivant les directives des PTT.
Ventilation	Suivant réglementation en vigueur.

2.4.2 Circulations et cages escaliers hors sols + SAS

Sol:	<p>Revêtement en pierre naturelle pré polie ou adoucie en usine ou sur place, au choix du Promoteur.</p> <p>Plinthe en pierre naturelle.</p> <p>Près de la porte du SAS sera laissé un évidement d'une profondeur de 2 cm pour pose d'un paillason.</p> <p>Tapis-brosse, constitué de lamelles de tapis anti-poussière, serties dans des profils métalliques porteurs espacés, sera placé après le SAA ($\pm 2 \text{ m}^2$). Une cornière en inox ceinture la surface occupée par ce dernier. Sous le paillason, une chape lissée est prévue avec une peinture anti-poussière</p>
Murs:	Plâtre recouvert de papier à peindre intissé lisse type « variovlies » ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Électricité:	<p>L'éclairage se fera par des luminaires, type plafonniers ou muraux LED au choix du promoteur.</p> <p>L'allumage se fera par détecteurs de présence.</p>
Chauffage:	1 radiateur décoratif avec tête thermostatique prévu au rez-de-chaussée suivant le Certificat de Performance Energétique.

Escaliers:	Marches (ép. 3 cm) et contremarches (ép. 2 cm) en pierre naturelle avec plinthes posées en crémaillère le long des murs. Plâtre et latex sur surface inférieure des paillasses.
Garde-corps et/ou main-courante:	En acier galvanisé et laqué ou en inox au choix du Promoteur.
Porte:	Portes de compartimentage et fermetures des gaines techniques au choix du Promoteur.
Protection incendie:	Colonnes sèches. Extincteurs. Suivant prescriptions en vigueur.
Ventilation:	Suivant réglementation en vigueur.

2.5 LOCAUX TECHNIQUES ET AUTRES

2.5.1 Local femme de charge

Sol:	Dalle en béton lissée au quartz ou chape lissée ou carrelage si dans zone hall ascenseur suivant choix du promoteur.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite sans finition, sauf contre zone chauffée: doublage isolant.
Plafond:	Brut sans finition, sauf contre zone chauffée: faux plafond isolé.
Porte:	Porte de cave à âme alvéolaire, surfacée au choix du Promoteur. Huisserie en aggloméré de bois surfacé idem ouvrant de porte. Quincaillerie composée d'une serrure à cylindre, 2 charnières finition nickelée et d'une béquille de porte en aluminium. Suivant les prescriptions ITM, la porte pourra être métallique ou en bois, coupe-feu / fumée peinte au choix du Promoteur ou porte métallique.
Électricité:	1 prise simple 230V/16A; 1 prise simple 230V/16A avec circuit dédié pour boiler 1 allumage 1 direction pour 1 luminaire de type réglette LED.
Sanitaire:	WCV & BOMNIA 7618-10 ou équivalent avec réservoir et siège plastique. Déversoir ALAPE avec mélangeur mural avec eau chaude et eau froide. L'approvisionnement en eau chaude se fera par boiler électrique de 5l.
Ventilation:	Naturelle ou mécanique, au choix du Promoteur.

2.5.2 Local poubelles

Sol:	Dalle en béton lissée au quartz ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite + peinture au latex, sauf contre zone chauffée: doublage isolant + peinture au latex.
Plafond:	Brut sans finition, sauf contrezone chauffée: faux plafond isolé.
Porte intérieure:	Métallique, coupe-feu/fumée suivant prescription ITM, peinte au choix du Promoteur.
Porte extérieure:	(si indiqué sur les plans) Réalisée en profilés et panneaux en aluminium, teinte au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte.

Électricité:	1 allumage 1 direction pour des luminaires de type réglettes LED. 1 alimentation monte-charge (si nécessaire) 1 prise 230V/16A.
Sanitaire:	Siphon devant la porte du local.
Ventilation:	Naturelle ou mécanique.

2.5.3 Chaufferie

Sol:	Dalle en béton lissée au quartz ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite sans finition, sauf contre zone chauffée: doublage isolant.
Plafond:	Brut sans finition, sauf contre zone chauffée: faux plafond isolé.
Porte:	Métallique, coupe-feu/fumée suivant prescription ITM, peinte au choix du Promoteur.
Électricité:	1 allumage 1 direction pour des luminaires de type réglettes LED; 1 alimentation chaudière avec interrupteur de secours avec voyant lumineux. 1 prise 230V/16A.
Sanitaire:	1 siphon sol.
Ventilation:	Suivant réglementation en vigueur.

2.5.4 Local gaz/eau

Sol:	Dalle en béton lissée au quartz ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite sans finition, sauf contre zone chauffée: doublage isolant.
Plafond:	Brut sans finition sauf contre zone chauffée: faux plafond isolé.
Porte:	Métallique, coupe-feu/fumée suivant prescription ITM, peinte au choix du Promoteur.
Électricité:	1 allumage 1 direction pour des luminaires de type réglettes LED.
Sanitaire:	1 siphon de sol.

2.5.5 Local électrique (fournisseur et compteurs)

Sol:	Dalle en béton lissée au quartz ou chape lissée ou Carrelage sur chape si dans zone hall ascenseur suivant choix promoteur.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite sans finition, sauf contre zone chauffée: doublage isolant.
Plafond:	Brut sans finition, sauf contre zone chauffée: faux plafond isolé.
Porte:	Métallique, coupe-feu/fumée suivant prescription ITM, peinte au choix du Promoteur.
Électricité:	1 allumage 1 direction pour des luminaires de type réglettes LED. 1 prise 230 V/16A; 1 prise 400V/3 x 16A.

2.5.6 Local séparé téléphone / antenne (si possibilité)

Sol:	Dalle en béton lissée au quartz ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite sans finition, sauf contre zone chauffée: doublage isolant.
Plafond:	Brut sans finition, sauf contre zone chauffée: faux plafond isolé.
Porte:	Métallique, coupe-feu/fumée suivant prescription ITM, peinte au choix du Promoteur.
Électricité:	1 allumage 1 direction pour des luminaires de type réglettes LED. 1 prise 230V/16A, 1 alimentation directe 230V/16A pour service externe.

2.5.7 Local ventilation parking

Sol:	Dalle en béton lissée au quartz ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite sans finition, sauf contre zone chauffée: doublage isolant.
Plafond:	Brut sans finition, sauf contre zone chauffée: isolant.
Porte:	Métallique, coupe-feu/fumée suivant prescription ITM, peinte au choix du Promoteur.
Électricité:	1 allumage 1 direction pour des luminaires de type réglettes LED. 1 prise 230 V/16A

2.5.8 Local transformateur

Sol:	Dalle en béton lissée au quartz ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite sans finition, sauf contre zone chauffée: doublage isolant.
Plafond:	Brut sans finition, sauf contre zone chauffée: isolant.
Porte:	Métallique, coupe-feu/fumée suivant prescription ITM, peinte au choix du Promoteur.
Électricité:	1 allumage 1 direction pour des luminaires de type réglettes LED.
Ventilation:	Suivant réglementation en vigueur.

2.5.9 Local vélos / poussettes

Sol:	Dalle en béton lissée au quartz ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite + peinture au latex, sauf contre zone chauffée: doublage isolant + peinture au latex.
Plafond:	Bruts, + peinture au latex, sauf contre zone chauffée: faux plafond isolé.
Porte:	Métallique, coupe-feu/fumée suivant prescription ITM, peinte au choix du Promoteur.
Électricité:	1 allumage 1 direction pour des luminaires de type réglettes LED. 4 prises 230 V/16A pour chargeur vélos.

3) LOCAUX ET ANNEXES PRIVATIFS

→ REMARQUE IMPORTANTE:

Seuls les locaux, les appareils sanitaires et les portes intérieures renseignés sur les plans seront fournis avec la finition décrite ci-après!

Aucun mobilier, même renseigné sur les plans, n'est fourni. Sauf si décrit ci-dessous.

Voir conditions générales chap. 4.5.

3.1 REMARQUES GÉNÉRALES

3.1.1 Tablettes de fenêtres

Les tablettes de fenêtres sont en marbre ou en pierre naturelle au choix du Promoteur.

3.1.2 Isolation thermique / isolation phonique

L'isolation thermique sera réalisée conformément à l'enveloppe thermique décrite dans le Certificat de Performance Énergétique.

Les planchers des étages logements sont isolés acoustiquement par une membrane résiliente.

3.1.3 Électricité et sanitaire

- Sous-sols: installations apparentes.
- Etages courants: installations encastrées.

Situation	Référence	Type de montage	Couleur	Tension	Représentation
Interrupteur et prise JUNG	AS 500	Cadre multiple dans le cas de montage combinés Boutons poussoirs encastrée	Blanc alpin	230 V	

Thermostat chauffage au sol compatible avec modèle JUNG AS 500

3.1.4 Ventilation contrôlée

Certaines zones pourront recevoir un faux-plafond pour incorporation des gaines de ventilation.

3.1.5 Placard technique

Lorsque le groupe de ventilation est installé dans l'appartement, il sera placé dans un placard technique fermé de portes en bois, laquées blanc en usine.

3.2 DESCRIPTION DES LOCAUX PRIVATIFS

3.2.1 Hall d'entrée

Sol:	<p>Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage en grés cérame, rectifié.</p> <p>Valeur du carrelage sans la pose:</p> <p>Carrelage: 70,00€ TTC/m²</p> <p>Avec plinthes assorties au carrelage.</p> <p>Pose prévue pour formats de 20 × 20 à 60 × 60, type de pose: droite.</p> <p>La gamme du promoteur est illustrée dans la brochure commerciale.</p>
Murs:	<p>Plâtre recouvert de papier à peindre intissé lisse type «variovlies» ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.</p>
Plafond:	<p>Plâtre mis en peinture au latex acrylique.</p> <p>Certaines zones pourront recevoir un faux-plafond en plaques de plâtre pour incorporation des gaines de ventilation.</p>
Porte palière:	<p>Ouvrant surfacé chêne verni en usine, ou laqué blanc pour la face intérieure, et au choix du Promoteur pour la face extérieure.</p> <p>Épaisseur ± 60 mm Isolation phonique 32 dB. Coupe-feu/fumée suivant réglementation en vigueur.</p> <p>Quincaillerie composée de paumelles à surface éloxée, serrure à cylindre à 3 points de fermeture, judas optique, bouton fixe extérieur, béquille intérieure et joint inférieur à guillotine.</p> <p>Huisserie surfacée comme ouvrant.</p>
Électricité:	<p>Vidéo-parlophone couleur à 2 tonalités avec commande d'ouverture de la porte principale de l'immeuble;</p> <p>1 prise simple 230V/16A;</p> <p>1 allumage à 2 ou 3 directions pour 1 ou 2 points lumineux; (suivant le type de l'appartement);</p> <p>Coffret électrique de distribution secondaire, combiné avec compartiment séparé pour la distribution informatique.</p>

3.2.2 Séjour

Sol:	<p>Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage en grés cérame, rectifié.</p> <p>Valeur du carrelage sans la pose:</p> <p>Carrelage: 70,00€ TTC/m²</p> <p>Avec plinthes assorties au carrelage.</p> <p>Pose prévue pour formats de 20 × 20 à 60 × 60, type de pose: droite.</p> <p>La gamme du promoteur est illustrée dans la brochure commerciale.</p>
Murs:	<p>Plâtre recouvert de papier à peindre intissé lisse type «variovlies» ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.</p>

Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Électricité:	2 × 1 allumage 2 directions pour 1 point lumineux au plafond 4 prises doubles 230V/16A. 2 prises simples 230V/16A commandées par interrupteur.
Chauffage:	Chauffage par le sol équipé d'un thermostat d'ambiance.
Télécommunications:	Gaines câblées et boîtiers avec prises pour raccordement TV et P&T.
Ventilation:	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).

3.2.3 Cuisine

Sol:	Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage en grés cérame, rectifié. Valeur du carrelage sans la pose: Carrelage: 70,00€ TTC/m ² Avec plinthes assorties au carrelage. Pose prévue pour formats de 20 × 20 à 60 × 60, type de pose: droite. La gamme du promoteur est illustrée dans la brochure commerciale.
Murs:	Plâtre recouvert de papier à peindre intissé lisse type «variovlies» ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Porte intérieure:	Ouvrant à battée, à âme tubulaire, surfacé placage chêne verni en usine, ou laqué blanc en usine. Épaisseur 40 mm Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire. Huisserie en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant.
Électricité:	1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux en applique ou dans mobilier; 1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux en plafond; 2 prises doubles 230V/16A; 1 prise simple 230V/16A; 1 raccordement 400V pour plaque de cuisson électrique; 1 prise 230 V/16A pour lave-vaisselle, par circuit dédié 1 prise 230V/16A pour frigo; 1 prise 230V/16A pour micro-onde; 1 prise 230 V/16A pour hotte. 1 prise 230V/3 x 16A pour four, par circuit dédié
Chauffage:	Chauffage par le sol équipé d'un thermostat d'ambiance.
Sanitaire:	Alimentation et évacuation pour évier et lave-vaisselle.
Ventilation:	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8). Hotte à recyclage d'air par filtre à charbon, à charge du client.

3.2.4 WC séparé

Sol:	<p>Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage en grés cérame, rectifié.</p> <p>Valeur du carrelage sans la pose:</p> <p>Carrelage: 70,00€ TTC/m²</p> <p>Avec plinthes assorties au carrelage.</p> <p>Pose prévue pour formats de 20 × 20 à 60 × 60, type de pose: droite.</p> <p>La gamme du promoteur est illustrée dans la brochure commerciale.</p>
Murs:	<p>Plâtre recouvert de papier à peindre intissé lisse type « variovlies » ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.</p> <p>Habillage du bloc WC suspendu au moyen d'un carrelage.</p> <p>Valeur du carrelage sans la pose: 50,00€ TTC/m².</p>
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Porte intérieure:	<p>Ouvrant à battée, à âme tubulaire, surfacé placage chêne verni en usine, ou laqué blanc en usine. Épaisseur 40 mm</p> <p>Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire.</p> <p>Huisserie en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant.</p>
Électricité:	1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux au plafond ou mural;
Sanitaire:	<p>1 WC mural de marque « DURAVIT », type Starck 3/2200.09 de couleur blanche et abattant de WC de marque PRESSALIT avec couvercle, modèle « Pressalit 3 » en plastique thermo durci blanc, et système softclose. Le gabarit de montage avec réservoir incorporé de marque « ZAKO », type 10702 et plaque de révision GEB 115770115 Sigma 01 blanc.</p> <p>1 porte-papier marque « Keuco » type Moll chromé 12762010000.</p> <p>1 lave-mains de marque « DURAVIT » type VERO Air blanc 0724380000;</p> <p>1 robinet de marque « HERZBACH » type Design 10950860201 chromé;</p> <p>1 siphon type Design DN32 108623 chromé.</p> <p>1 miroir de marque « EURASPIEGEL » 60 × 40 cm fixations invisibles.</p>
Ventilation:	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).



WC mural



Plaque de revision



Porte papier



Miroir



Mitigeur



Lave main

3.2.5 Salle de bains

Sol:	<p>Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage en grés cérame, rectifié.</p> <p>Valeur du carrelage sans la pose:</p> <p>Carrelage: 70,00€ TTC/m²</p> <p>Avec plinthes assorties au carrelage.</p> <p>Pose prévue pour formats de 20 × 20 à 60 × 60, type de pose: droite.</p> <p>La gamme du promoteur est illustrée dans la brochure commerciale.</p>
Murs:	<p>Fourniture et pose sur enduit au ciment d'un carrelage en grés cérame, rectifié.</p> <p>Valeur en fourniture seule: 50,00€ TTC/m²</p> <p>Pose prévue pour formats 15 × 20 à 30 × 60, type de pose: droite.</p> <p>Baguettes d'angles en aluminium.</p> <p>La gamme du promoteur est illustrée dans la brochure commerciale.</p>
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Porte intérieure:	<p>Ouvrant à battée, à âme tubulaire, surfacé placage chêne verni en usine, ou laqué blanc en usine. Épaisseur 40 mm</p> <p>Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire.</p> <p>Huisserie en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant.</p>
Chauffage:	<p>Chauffage par le sol équipé d'un thermostat d'ambiance.</p> <p>Radiateur sèche-serviettes marque RADSON type BAGANA ou similaire, électrique avec thermostat.</p>
Électricité:	<p>1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux au plafond;</p> <p>1 allumage 1 direction pour raccordement miroir;</p> <p>1 prise double 230V/16A par lavabo.</p> <p>1 prise 230V, pour le sèche-serviettes électrique; raccord direct</p> <p>1 point de raccordement équipotentiel en attente (si douche ou baignoire en métal)</p>
Sanitaire:	<p>1 WC mural de marque «DURAVIT», type Starck 3/2200.09 de couleur blanche et abattant de WC de marque PRESSALIT avec couvercle, modèle «Pressalit3» en plastique thermodurci blanc, et système softclose. Le gabarit de montage avec réservoir incorporé de marque «ZAKO», type 10702 et plaque de révision GEB 115770115 Sigma 01 blanc.</p> <p>1 porte-papier marque «Keuco» type Moll chromé 12762010000.</p> <p>1 baignoire Villeroy & Boch type O'NOVO UBA170CAS2V01 blanc, dimensions 170 × 75 cm y compris:</p> <p>1 mitigeur bain/douche marque «GROHE» type Essence 33624000 chromé;</p> <p>1 douche à mains marque «GROHE» type Euphoria; 27355000 chromé;</p> <p>1 lavabo marque «VILLEROY & BOCH» type SUBWAY 2.0: 80 × 47,5 cm, réf. 71758001 céramique blanche avec trop plein.</p> <p>1 sous meuble «VILLEROY & BOCH type SUBWAY 2.0: 78,7 × 44,9 × 59 cm, réf. A91410 2 tiroirs, finition stratifiée ou laquée à définir.</p>

Sanitaire:	<p>1 mitigeur marque «HERZBACH» type Mare sans garniture chromé;</p> <p>1 miroir marque «VILLEROY & BOCH» type More to see one 130 × 60 cm comprenant 1 éclairage Led intégré en bandeau horizontal;</p> <p>1 porte-serviette marque «KEUCO» type Moll Lg. 450 mm 12718010000;</p> <p>si indiqué dans le plan: 2 vasques intégrées marque «VILLEROY & BOCH» type SUBWAY 2.0, plan de toilette 130 x 47 cm, porcelaine blanc brillant; sous meuble pour plan toilette 130 cm comprenant 4 tiroirs avec prise en main chromé mat; y compris 1 miroir marque «More to see one» 130 × 60 cm comprenant 1 éclairage LED intégré en bandeau horizontal.</p> <p>1 receveur de douche acryl marque «HUEPPE» type Purano 80 × 80 × 2,6 ou 90 × 90 × 2,6 y compris;</p> <p>1 mitigeur de douche marque «FG» type Essence 33636 chromé;</p> <p>1 douche marque «GROHE» type Euphoria Champagne 60 cm chromé FG 27232001;</p> <p>1 panier de coin marque «KEUCO» 24944010100 186 mm chrome;</p> <p>1 cabine de douche avec portes coulissantes 2 éléments pour accès d'angle de marque «HUEPPE» verre clair profilés argent éloxé brillant, modèle Classics 2 EasyEntry Carré réf. à adapter à la dimension du receveur.</p> <p>Seuls les appareils renseignés sur les plans sont installés.</p>
Ventilation:	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).

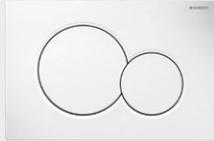
3.2.6 Salle de douche

Sol:	<p>Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage en grés cérame, rectifié.</p> <p>Valeur du carrelage sans la pose:</p> <p>Carrelage: 70,00€ TTC/m²</p> <p>Avec plinthes assorties au carrelage.</p> <p>Pose prévue pour formats de 20 × 20 à 60 × 60, type de pose: droite.</p> <p>La gamme du promoteur est illustrée dans la brochure commerciale.</p>
Murs:	<p>Fourniture et pose sur enduit au ciment d'un carrelage en grés cérame, rectifié.</p> <p>Valeur en fourniture seule: 50,00€ TTC/m²</p> <p>Pose prévue pour formats 15 × 20 à 30 × 60, type de pose: droite.</p> <p>Baguettes d'angles en aluminium.</p> <p>La gamme du promoteur est illustrée dans la brochure commerciale.</p>
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Porte intérieure:	<p>Ouvrant à battée, à âme tubulaire, surfacé placage chêne verni en usine, ou laqué blanc en usine. Épaisseur 40 mm.</p> <p>Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire.</p> <p>Huisserie en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant.</p>
Chauffage:	<p>Chauffage par le sol équipé d'un thermostat d'ambiance.</p> <p>Radiateur sèche-serviettes marque RADSON type Bagana ou similaire, électrique avec thermostat.</p>

Sanitaire salle de bains



WC



Plaque de revision



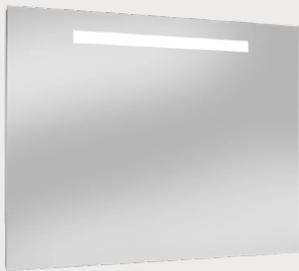
Porte papier



Douche à main



Mitigeur



Miroir



Baignoire



Sèche-serviette



Porte serviette



Meuble sous lavabo



Lavabo



Mitigeur

Meubles salle de bains



Arizona Oak



Black Matt
Lacquer



Elm Impresso



Glossy Grey



DH Glossy
White



Nordic Oak



Santana Oak



Soft Grey



Truffle Grey



White Matt

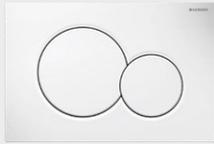


White Wood

Sanitaire salle de douche



WC mural



Plaque de revision



Porte papier



Douche



Cabine de douche



Receveur de douche



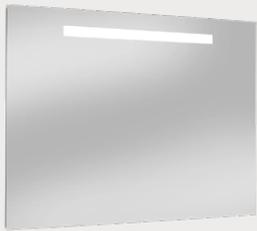
Porte serviette



Sèche-serviette



Lavabo



Miroir



Meuble sous lavabo



Mitigeur



Panier de coin

Meubles salle de douche



Arizona Oak



Black Matt
Lacquer



Elm Impresso



Glossy Grey



DH Glossy
White



Nordic Oak



Santana Oak



Soft Grey



Truffle Grey



White Matt



White Wood

Électricité:	<p>1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux au plafond;</p> <p>1 allumage 1 direction pour raccordement miroir;</p> <p>1 prise double 230V/16A par lavabo.</p> <p>1 prise 230V, pour le sèche-serviettes électrique; raccord direct</p> <p>1 point de raccordement équipotentiel en attente (si douche ou baignoire en métal)</p>
Sanitaire:	<p>1 WC mural de marque « DURAVIT », type Starck 3/2200.09 de couleur blanche et abattant de WC de marque PRESSALIT avec couvercle, modèle « Pressalit 3 » en plastique thermodurci blanc, et système softclose. Le gabarit de montage avec réservoir incorporé de marque « ZAKO », type 10702 et plaque de révision GEB 115770115 Sigma 01 blanc;</p> <p>1 porte-papier marque « Keuco » type Moll chromé 12762010000;</p> <p>1 lavabo marque « VILLEROY & BOCH » type SUBWAY 2.0 réf. F113F001, 60 × 47 cm céramique blanche avec trop plein;</p> <p>1 sous meuble « VILLEROY & BOCH » type SUBWAY 2.0 réf. A90910 2.0: 58,7 × 45,4 × 59 cm, 2 tiroirs sans poignée, finition stratifiée ou laquée à définir;</p> <p>1 mitigeur marque « FG » Essence 33562 chromé;</p> <p>1 miroir marque « VILLEROY & BOCH » Type More to see one 60 × 60 × 30 cm éclairage Led intégré;</p> <p>1 porte-serviette marque « KEUCO » type Moll Lg. 450 mm 12718010000;</p> <p>si indiqué dans le plan: 2 vasques intégrées marque « VILLEROY & BOCH » type SUBWAY 2.0, plan de toilette 130 × 47 cm, porcelaine blanc brillant; sous meuble pour plan toilette 130 cm comprenant 4 tiroirs avec prise en main chromé mat; y compris 1 miroir marque « More to see one » 130 × 60 cm comprenant 1 éclairage LED intégré en bandeau horizontal.</p> <p>1 receveur de douche acryl « HUEPPE » Purano 90 × 90 × 2,6 ou 80 × 80 × 2,6 y compris:</p> <p>1 mitigeur marque « FG » Essence 33636000 chromé;</p> <p>1 douche marque « FG » type Euphoria Champagne 60 cm FG 27232001 chromé;</p> <p>1 panier de coin de marque « KEUCO » 186 mm 24944010100;</p> <p>1 cabine de douche avec portes coulissantes 2 éléments pour accès d'angle de marque « HUEPPE » verre clair profilés argent éloxé brillant, modèle Classics 2 EasyEntry Carré réf. à adapter à la dimension du receveur.</p> <p>Seuls les appareils renseignés sur les plans sont installés.</p>
Ventilation:	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).

3.2.7 Hall de nuit

Sol:	<p>Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage en grés cérame, rectifié.</p> <p>Valeur du carrelage sans la pose:</p> <p>Carrelage: 70,00€ TTC/m²</p> <p>Avec plinthes assorties au carrelage.</p> <p>Pose prévue pour formats de 20 × 20 à 60 × 60, type de pose: droite.</p> <p>La gamme du promoteur est illustrée dans la brochure commerciale.</p>
------	---

Murs:	Plâtre recouvert de papier à peindre intissé lisse type « variolvies » ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Électricité:	1 allumage à 2 directions pour 1 point lumineux. 1 détecteur optique DI

3.2.8 Chambre à coucher / Espace repos

Sol:	Fourniture et pose collée sur chape d'un parquet, au choix: <ul style="list-style-type: none"> • Parquet contrecollé, épaisseur 15 mm, couche d'usure massive 3 à 4 mm, vitrifié • en chêne naturel, chêne blanchi ou chêne teinté foncé y compris plinthes assorties au parquet ou plinthes laquées blanc. Dans le cas d'un choix de revêtement différent, la valeur bonifiée sera de 110,00€ TTC/m ² de surface nette toutes fournitures et prestations comprises sans autre ajustement.
Murs:	Plâtre recouvert de papier à peindre intissé lisse type « variolvies » ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Porte intérieure:	Ouvrant à battée, à âme tubulaire, surfacé placage chêne verni en usine, ou laqué blanc en usine. Épaisseur 40 mm. Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire. Huisserie en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant.
Chauffage:	Chauffage par le sol équipé d'un thermostat d'ambiance.
Électricité:	1 allumage à 2 directions pour 1 point lumineux au plafond; 1 prise simple 230V/16A; 2 prises doubles 230V/16A; 1 détecteur optique DI
Télécommunications:	Gaines câblées et boîtiers pour raccordement TV et P&T.
Ventilation:	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).

3.2.9 Bureau

Sol:	Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage en grés cérame, rectifié. Valeur du carrelage sans la pose: Carrelage: 70,00€ TTC/m ² Avec plinthes assorties au carrelage. Pose prévue pour formats de 20 × 20 à 60 × 60, type de pose: droite. La gamme du promoteur est illustrée dans la brochure commerciale.
Murs:	Plâtre recouvert de papier à peindre intissé lisse type « variolvies » ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.

Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Porte intérieure:	Ouvrant à battée, à âme tubulaire, surfacé placage chêne verni en usine, ou laqué blanc en usine. Épaisseur 40 mm. Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire. Huisserie en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant.
Chauffage:	Chauffage par le sol équipé d'un thermostat d'ambiance.
Électricité:	1 allumage à 1 direction pour 1 point lumineux au plafond; 1 prise simple 230V/16A; 2 prises doubles 230V/16A.
Télécommunications	Gaines câblées et boîtiers avec prises pour raccordement TV et P&T.
Ventilation:	Ventilation contrôlée (voir chap. 1.6.8).

3.2.10 Dressing

Sol:	Fourniture et pose collée sur chape d'un parquet, au choix: <ul style="list-style-type: none"> • Parquet contrecollé, épaisseur 15 mm, couche d'usure massive 3 à 4 mm, vitrifié • en chêne naturel, chêne blanchi ou chêne teinté foncé y compris plinthes assorties au parquet ou plinthes laquées blanc. Dans le cas d'un choix de revêtement différent, la valeur bonifiée sera de 110,00€ TTC/m ² de surface nette toutes fournitures et prestations comprises sans autre ajustement.
Murs:	Plâtre recouvert de papier à peindre intissé lisse type «variovlies» ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.
Électricité:	1 allumage à 1 direction pour 1 point lumineux au plafond. 1 prise simple 230V/16A.

3.2.11 Débarras

Sol:	Fourniture et pose sur chape, d'un carrelage en grés cérame, rectifié. Valeur du carrelage sans la pose: Carrelage: 70,00€ TTC/m ² Avec plinthes assorties au carrelage. Pose prévue pour formats de 20 × 20 à 60 × 60, type de pose: droite. La gamme du promoteur est illustrée dans la brochure commerciale.
Murs:	Plâtre recouvert de papier à peindre intissé lisse type «variovlies» ou équivalent, mise en peinture au latex acrylique.
Plafond:	Plâtre mis en peinture au latex acrylique.

Porte intérieure:	Ouvrant à battée, à âme tubulaire, surfacé placage chêne verni en usine, ou laqué blanc en usine. Épaisseur 40 mm Quincaillerie composée de 2 paumelles à surface éloxée, serrure ordinaire encastrée et béquilles de type H+P HERMAT BASIC 02 en inox ou similaire. Huisserie en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant.
Électricité:	1 allumage 1 direction pour 1 point lumineux au plafond. 1 prise simple 230V/16A.

3.2.12 Terrasse

Sol:	Carrelage en grés cérame, épaisseur 20 mm, pose collée ou sur plots suivant concept technique, teinte au choix du promoteur. Pose prévue pour formats jusqu'à 60 × 60, type de pose: droite. Les parties non consolidées (si possibilité) sont engazonnées.
Garde-corps:	En acier galvanisé et laqué ou en inox ou en éléments béton architectonique ou en panneaux de vitrage feuilleté au choix du Promoteur. Pare-vue éventuel suivant plan et concept de l'architecte.
Électricité:	1 allumage 1 direction avec témoin lumineux pour 1 luminaire type plafonnier ou mural au choix du Promoteur par tranche de 25 m ² . 1 prise étanche simple 230V/16A (commandée par 1 interrupteur avec témoin lumineux pour appartement en rez-de-chaussée).
Sanitaire:	1 robinet antigel par terrasse de plus de 20 m ² .

3.2.13 Loggia et balcon

Sol:	Éléments en béton préfabriqué ou coulé sur place avec revêtement en carrelage en grés cérame, épaisseur 20 mm, pose collée ou sur plots suivant concept technique, teinte au choix du promoteur. Pose prévue pour formats 60 x 60, type de pose: droite.
Garde-corps:	En acier galvanisé et laqué ou en inox ou en éléments béton architectonique ou en panneaux de vitrage feuilleté au choix du Promoteur. Pare-vue éventuel suivant plan et concept de l'architecte
Électricité:	1 allumage 1 direction avec témoin lumineux pour 1 luminaire type plafonnier ou mural fourni et au choix du promoteur, par tranche de 25 m ² . 1 prise simple étanche commandée par 1 interrupteur avec témoin lumineux (uniquement aux étages à accès direct par l'extérieur)
Sanitaire:	1 robinet antigel par balcon de plus de 20 m ² .

3.3 DESCRIPTION DES ANNEXES PRIVATIVES

3.3.1 Cave

Sol:	Dalle en béton lissée au quartz ou chape lissée avec peinture filmogène bicouche lisse.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite + peinture au latex, sauf contre zone chauffée: doublage isolant + peinture au latex.
Plafond:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite + peinture au latex, sauf contre zone chauffée: doublage isolant + peinture au latex.
Porte intérieure:	Porte de cave à âme alvéolaire, surfacée au choix du Promoteur. Huisserie en aggloméré de bois surfacé idem ouvrant de porte. Quincaillerie composée d'une serrure à cylindre, 2 charnières finition nickelée et d'une béquille de porte en aluminium. Suivant les prescriptions ITM, la porte pourra être métallique, coupe-feu/fumée peinte au choix du Promoteur.
Électricité:	1 allumage 1 direction pour 1 réglette LED; 1 prise simple 230V/16A.
Ventilation:	Ventilation mécanique ou ventilation naturelle.

3.3.2 Emplacements parking intérieurs

Sol:	Dalle en béton lissée au quartz ou chape lissée.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite + peinture au latex, sauf contre zone chauffée: doublage isolant + peinture au latex.
Plafond:	Brut, sans finition, sauf vers zone chauffée: faux plafond isolé.
Électricité:	Luminaire type réglette LED dans aires de circulation, commandés par détecteurs de mouvement.
Ventilation	Naturelle et/ou mécanique suivant prescriptions ITM.

3.3.3 Emplacement parkings extérieurs

« RASENGITTERSTEINE » respectivement pavés béton et/ou tarmac ou asphalte coulé, au choix de l'architecte, contraintes techniques et prescriptions administratives.

3.3.4 Box fermés intérieurs

Sol:	Dalle en béton lissée au quartz. Délimitation des emplacements par peinture en laque sur le sol.
Murs:	Béton brut ou maçonnerie rejointoyée ou enduite + peinture au latex, sauf contre zone chauffée: doublage isolant + peinture au latex.
Plafond:	Brut, sans finition, sauf vers zone chauffée: faux plafond isolé.

Porte:	<p>Porte sectionnelle motorisée, y compris 2 télécommandes ou tout autre système relié à la gestion des accès au choix du promoteur</p> <p>Teinte au choix du Promoteur en accord avec l'Architecte.</p> <p>Grilles de ventilation intégrée dans la porte suivant dimensions conformes à la VDL.</p>
Électricité:	<p>1 allumage 1 direction pour 1 réglette</p> <p>1 prise 230V/16A porte de garage</p>
Ventilation:	Naturelle (grilles à prévoir dans la porte de garage)
Protection incendie	<p>Réseaux RIA.</p> <p>Extincteurs.</p> <p>Suivant prescriptions en vigueur.</p>

REVÊTEMENT DE SOL

Parquet



Chêne naturel



Chêne blanchi



Chêne teinté

Parquet contrecollé
chêne naturel, chêne blanchi
ou chêne teinté foncé
épaisseur 15 mm
couche d'usure massive
± 3,6 mm
Vitrifié satiné pose collée

Plinthes



Chêne naturel



Chêne blanchi



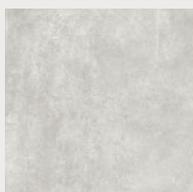
Chêne teinté

Plinthe essence bois
identiques parquets, 70 x 16 mm



Plinthe laquée RAL 9016, 70 x 16 mm, format standard

Carrelage



Effacer GC 01



Parfait GC 02



Idéal GC 03



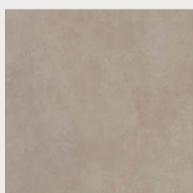
Type GC 04



Classique GC 05



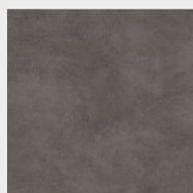
Absolu GC 06



Sucre GC 07



Chamois GC 08



Toffee GC 09



Gingembre GC 10

Mirage
Grés cérame émaillé, rectifié
60/60 ou 30/60 pose au sol
30/60 pose au mur dans salle de
bains et douche

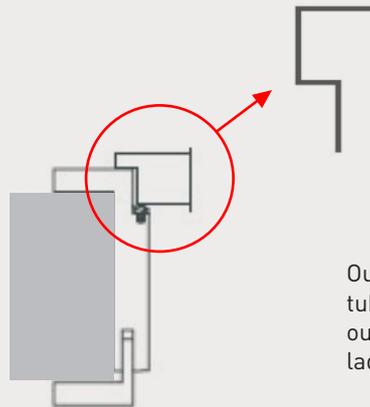
Carrelage imitation Parquet



Carrelage en grès cérame émaillé, réctifié, imitation parquet,
Dimension: SOL 120 × 20 cm pose décalée

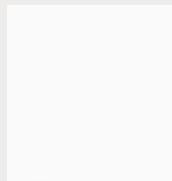
Exemple:
Villeroy & Bosch Oak Park
120 × 20 pose au sol, y compris plinthes assorties ou similaire et équivalent

PORTES



Ouvrant à battée, à âme tubulaire, placage bois hêtre ou chêne verni en usine ou laque blanc RAL 9016.

Huisserie en aggloméré de bois surfacé comme ouvrant.
Quincaillerie composée de 2 paumelles, serrure ordinaire BB, et béquilles de type H+P HERMAT BSIC 02 en inox



4) REMARQUES GÉNÉRALES

4.1 EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le Promoteur apportera tous les soins pour une exécution conforme des travaux aux règles de l'art. Le Promoteur ne choisira ainsi pour l'exécution des travaux que des artisans qualifiés. Afin de respecter le souci du Promoteur d'assurer la qualité de ses constructions, le client s'oblige à faire tous ses choix auprès des artisans retenus par le Promoteur.

Le Promoteur se réserve en outre le droit du choix des couleurs, des matériaux, et de certains éléments décoratifs non décrits ci avant.

En cas de contradiction entre la présente description et les plans soumis au client, seuls les plans signés entre le client et le Promoteur, annexés au contrat de construction, respectivement à l'acte notarié en cas de vente en état futur d'achèvement, font foi.

Le Promoteur pourra apporter, sans préavis et à tout moment, tous changements et toutes modifications au projet ayant un intérêt général pour la construction et/ou en cas de nécessités, administratives, réglementaires, statiques et techniques.

Le client a le droit de demander au Promoteur de modifier, avant la construction et dans le respect des contraintes administratives, légales et techniques, les parois intérieures de celle-ci. Il ne pourra cependant toucher en aucun cas aux séparations entre les différentes unités, ainsi qu'à la construction portante. En cas de modification des plans sur demande du client, le Promoteur est en droit de lui mettre en compte des frais conformément à ce qui est prévu à ce propos dans l'article sur les suppléments et ristournes ci-après.

Il est précisé, que les mesures indiquées sur les plans sont indicatives et que le client accepte irrévocablement des variations en plus ou en moins qui surviennent en fonction de l'exécution de la structure portante, des gaines techniques, des finitions

et autres modifications techniques éventuelles. À ce titre, le Promoteur se réserve notamment le droit de faire passer des tuyaux d'alimentation et d'évacuation sanitaires, des tuyaux, de chauffage, d'électricité, et techniques diverses à travers les caves, garages, greniers et réserves privatives.

Le Promoteur ne pourra être rendu responsable et n'accorde aucune indemnité pour d'éventuelles fissures, normales dans toutes constructions nouvelles, dues aux retraits ou aux dilatations de matériaux différents.

Des variations de teinte sont possibles dans les éléments de façade en béton architectonique et autres, ainsi que dans les revêtements en pierre naturelle. Ces variations de teinte ne donnent pas droit à des moins-values.

Ces faits, s'ils se produisent, ne peuvent en aucun cas retarder les paiements du client.

Pour toutes les surfaces revêtues par du carrelage, le client est tenu d'acquiescer à ses frais une réserve d'environ 7% de chaque type de carrelage posé. Ceci dans le but de palier à une cessation de production de ces derniers. Par manque de réserve suffisante lors d'une réparation éventuelle du Promoteur dans le cadre des garanties légales, ce dernier ne pourra être rendu responsable pour le remplacement de l'intégralité du carrelage, de sorte que le client devra prendre à sa charge la fourniture et la pose du nouveau carrelage.

En matière des réceptions officielles des constructions par les organismes agréés, il est précisé que, les remarques éventuelles reprises sur les constats de réception ne constituent en aucun cas un motif pour postposer la réception des parties communes avec le syndicat des copropriétaires, respectivement son représentant.

4.2 DÉLAI DE LIVRAISON

Le Promoteur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés dans les délais et les conditions fixés dans le contrat de construction, respectivement dans l'acte notarié en cas de vente en état futur d'achèvement, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérés comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, le non-respect des

délais fixés par le Promoteur pour les différents choix à effectuer par le client, les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier) la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Promoteur), les troubles résultant d'hostili-

tés, de révolutions, de cataclysmes ou d'accidents de chantier.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Le délai de livraison pourra encore être prolongé en cas de travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par le client.

Il est précisé en outre, qu'en l'absence prolongée des choix du client, le Promoteur, après en avoir averti le

client par lettre recommandée lui fixant un dernier délai, se réserve le droit de finir les travaux aux frais du client selon la base prévue si ce dernier délai n'était à nouveau pas respecté. Tous les frais consécutifs à ce retard et/ou à la non-communication de ses choix, seront à charge du client.

L'installation de la cuisine équipée, ne faisant pas partie du contrat de construction, respectivement de l'acte notarié en cas de vente en état futur d'achèvement, ne pourra se réaliser qu'après réception et remise des clés et n'est pas comprise dans le délai de livraison.

4.3 RÉPARTITION DES FRAIS

Les frais en sus du coût de construction proprement dit sont répartis de la manière suivante:

4.3.1 Frais en relation avec toutes les autorisations et documents officiels

Tous les frais et taxes en vigueur ou à venir, en relation avec les autorisations et documents officiels tels que, taxes communales, taxes avis pompiers sont à charge du client et réparties au prorata des millièmes.

Les réceptions officielles par les organismes agréés, le cadastre vertical, sont à charge du Promoteur.

En cas de modifications demandées par le client, nécessitant une adaptation des dits documents officiels, respectivement des réceptions consécutives, le Promoteur est en droit de lui refacturer les frais y relatifs conformément à ce qui est repris dans l'article 4.5 ci-après.

4.3.2 Frais de raccordements

Les frais et les taxes du raccordement principal de l'immeuble aux réseaux de gaz, d'électricité, d'eaux froide et chaude, téléphone (P&T) et d'antenne collective, sont à charge du Promoteur. Les travaux de raccordement tels que, ouverture et fermeture des chaussées et trottoirs, réalisation des tranchées, déblais, remblais et remise en état des lieux, sont également pris en charge par le Promoteur.

Tous les autres raccordements à ce raccordement principal, en ce visé les raccordements des parties privatives et communes, comme par exemple, les appareils ménagers, les téléphones privés, les téléphones installés dans les ascenseurs, etc., sont à charge du client, soit directement, soit à travers le décompte de charges au prorata des millièmes.

4.3.3 Frais de fourniture, de location et de pose des compteurs

Pour l'électricité, l'eau chaude, l'eau froide et le chauffage, la fourniture et la pose du compteur commun par la société distributrice sont à charge du Promoteur. Pour les mêmes réseaux, la fourniture, respectivement la location, et la pose du compteur privatif par la société distributrice, sont à charge du client.

4.3.4 Frais de consommation et d'abonnement

Les frais de consommation et d'abonnement au réseau, ci-après les frais de consommation, sont répartis comme suit:

Électricité et Eau froide dans les parties communes

Les frais de consommation d'électricité et d'eau froide des parties communes sont intégralement à charge du Promoteur jusqu'à la date de la première remise des clés d'une partie privative et ils sont partiellement à charge du Promoteur entre cette échéance et la date de réception des parties communes. En effet, le client ayant reçu ses clés participera à la consommation commune, pour la période allant de la date de sa remise des clés à celle de la réception des parties communes, par un forfait mensuel à hauteur de 20€ TVA comprise. À partir de la réception des parties communes, le client participera aux frais susmentionnés au prorata de ses millièmes détenus dans la copropriété via le décompte de charges. Il est à noter, que le forfait mensuel susmentionné sera mis en compte au client par le biais du premier décompte de charges à établir par le syndic de la copropriété.

Électricité et Eau froide dans les parties privatives

Tous les frais de consommation d'électricité et d'eau froide dans ses parties privatives sont à charge du client à partir de sa remise des clés.

Eau chaude dans les parties communes

Les frais de consommation de l'eau chaude dans les parties communes sont intégralement à charge du Promoteur jusqu'à la date de la première remise des clés d'une partie privative. À partir de cette échéance, le client participera aux frais susmentionnés au prorata de ses millièmes via le décompte de charges et ceci à partir de sa remise des clés et le Promoteur y participera à hauteur des millièmes pour lesquels la remise des clés n'a pas encore eu lieu.

Eau chaude dans les parties privatives

Tous les frais de consommation de l'eau chaude dans ses parties privatives sont à charge du client à partir de sa remise des clés.

Chauffage

Les frais de consommation pour le chauffage sont à charge du Promoteur jusqu'à la date de la première remise des clés d'une partie privative. À partir de cette échéance, les frais de chauffage sont à charge du client suivant sa consommation par le biais de son décompte de charges.

Remarques:

- La fourniture, respectivement la location, et la lecture de tous les compteurs peuvent être confiées par le représentant du syndicat des copropriétaires dûment désigné, ou à défaut par le Promoteur en sa qualité de syndic provisoire, à une société habilitée à faire ce genre de décomptes.
- Pour arriver à faire un décompte correct entre le Promoteur et le client sur la répartition des frais de consommation, le Promoteur ordonnera à la société désignée une lecture complète de tous les compteurs communs et privatifs avant la première remise des clés d'une partie privative. Cette lecture servira comme point de départ pour tous les décomptes ultérieurs.
- La fourniture, respectivement la location, et la lecture des compteurs servant à la répartition des frais de consommation entre plusieurs syndicats de copropriétaires, sont à charge du syndicat de copropriétaires livrant le fluide ou le gaz aux autres syndicats de copropriétaires.

4.3.5 Subventions étatiques

Les subventions étatiques accordées dans le cadre du concept de résidence « basse énergie » sont mises en compte (déduites) dans les prix de vente.

4.3.6 Assurances

Les frais du contrat d'assurance couvrant les constructions contre, l'incendie, la foudre, l'explosion, les dégâts des eaux, etc., conclue à la discrétion du Promoteur auprès d'une compagnie d'assurance agréée au Grand-Duché de Luxembourg, sont à charge du Promoteur jusqu'à la première remise des clés d'une partie privative. À partir de cette échéance, le client participera aux frais susmentionnés au prorata de ses millièmes via le décompte de charges et ceci à partir de sa remise des clés et le Promoteur y participera à hauteur des millièmes pour lesquels la remise des clés n'a pas encore eu lieu.

4.3.7 Entretien et nettoyage

Les appartements privatifs seront nettoyés avant la remise des clés.

Le syndicat des copropriétaires (pour les parties communes) et le client (pour les parties privatives) sont tenus à entretenir et à nettoyer selon les règles de l'art, sous peine de déchéance de la garantie du Promoteur, tous les locaux, tous les équipements, et toutes les installations à partir du jour de leur mise à disposition.

Le syndicat des copropriétaires et le client sont notamment tenus de ventiler régulièrement les locaux afin d'éviter tous risques de condensation et moisissures. De même, un nettoyage sérieux des terrasses, balcons, siphons, gouttières et autres est indispensable pour éviter la formation de salpêtre, d'obstruction des canalisations et autres problèmes. En outre, ils sont notamment tenus d'entretenir, les plans d'eau, les espaces verts, et les plantations par nettoyages et arrosages réguliers, par enlèvement des mauvaises herbes, etc.

Les surfaces de façade en crépis, béton vue, pierres naturelles, briques, bois, etc. ainsi que les toitures, les zingeries, les pavements, les murets, etc. peuvent prendre au cours du temps des aspects verdâtres, rougeâtres, grisâtres ou noirâtres, suite au développement de différents micro-organismes. Les principaux facteurs pour le développement de ces micro-organismes sont, l'environnement végétal, les conditions d'exposition, la température, l'humidité relative de l'air, le vent, la pollution, etc. Comme ce phénomène climatique naturel est d'ordre purement esthétique, il est exclu de la garantie biennale et décennale du promoteur. De ce fait, un entretien approprié doit être prévu par le client.

Il est précisé, que le défaut d'entretien des constructions, installations techniques et alentours, pour quelque raison que ce soit, par exemple en l'absence de contrats d'entretien adaptés, annule de plein droit les garanties du Promoteur, qu'elles soient de droit commun ou contractuel.

Les frais résultants des contrats d'entretien et de nettoyage pour les parties communes sont intégralement à charge du Promoteur jusqu'à la date de la première remise des clés d'une partie privative. À partir de cette échéance, le client participera aux frais susmentionnés au prorata de ses millièmes via le décompte de charges et ceci à partir de sa remise des clés et le Promoteur y participera à hauteur des millièmes pour lesquels la remise des clés n'a pas encore eu lieu. Les contrats d'entretien et de nettoyage pour les parties communes comprennent notamment, les ascenseurs, les toitures et les évacuations d'eau pluviale ou de ruissellement, toutes les installations techniques, les plantations, les plans d'eau, les espaces verts, les cages d'escalier, etc.

Les frais des contrats d'entretien et de nettoyage pour les parties privatives sont à charge du client à partir de sa remise des clés.

4.3.8 Concept basse énergie

Un mode d'emploi et d'entretien sera mis à disposition du client.

4.3.9 Impôt foncier

L'impôt foncier est toujours à charge du client, conformément à ce qui est précisé à ce propos dans l'acte notarié documentant l'acquisition du terrain et/ou des constructions.

4.3.10 Autres frais

Tous les autres frais qui n'ont pas été énumérés ci-dessus, mais qui sont habituellement considérés comme étant des frais pour les parties communes,

sont intégralement à charge du Promoteur jusqu'à la première remise des clés d'une partie privative. À partir de cette échéance, le client y participera au prorata de ses millièmes via le décompte de charges et ceci à partir de sa remise des clés et le Promoteur y participera à hauteur des millièmes pour lesquels la remise des clés n'a pas encore eu lieu.

Tous les autres frais qui n'ont pas été énumérés ci-dessus, mais qui sont habituellement considérés comme étant des frais pour les parties privatives, sont à charge du client à partir de sa remise des clés.

4.3.11 Autres dispositions

Afin de couvrir les différents frais repris dans le présent article, le Promoteur, dans sa qualité de syndic provisoire du syndicat des copropriétaires, peut demander une avance de fonds extraordinaire aux copropriétaires. Dans pareil cas, un compte spécial sera ouvert pour le versement des avances et pour le règlement des factures relatives aux frais susmentionnés. Dès que le syndic définitif a été dûment désigné, le compte spécial avec son solde, ainsi qu'un décompte détaillé reprenant les avances et les factures payées, lui seront transférés à première demande.

La date de remise des clés étant une donnée importante pour arriver à répartir correctement les frais susmentionnés, il est précisé que, si le client, après avoir été correctement et dûment convoqué, ne se présente pas, le Promoteur et/ou le représentant du syndicat des copropriétaires peut de plein droit faire démarrer la participation du client aux dits frais à partir du jour de la remise des clés arrêté dans la dite convocation, ce que le client accepte par la signature des présentes.

4.4 GARANTIES BIENNALE ET DÉCENNALE

En ce qui concerne les garanties biennale et décennale, il est renvoyé aux dispositions contractuelles liant les parties. À défaut de dispositions contractuelles, le droit commun s'applique. Pour les besoins

du présent document, le Promoteur rend le client attentif sur les dispositions contractuelles reprises dans les articles 4.3.6 et 4.5.

4.5 SUPPLÉMENTS ET RISTOURNES

Suivant l'évolution de la situation conjoncturelle, les prix sont révisables 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.

Tous les travaux seront réalisés par le Promoteur suivant les règlements et prescriptions en vigueur au jour de la signature des présentes. Toutes modifications apportées ultérieurement à ces règlements et prescriptions seront caution à suppléments et/ou moins-values.

Les modifications apportées sur l'initiative du client à ses parties privatives, provoquant qualitativement et/ou quantitativement des suppléments par rapport aux documents contractuels liant les parties (contrat de construction, acte notarié en cas de vente en état futur d'achèvement, plans, annexes, le présent document, etc.) donnent lieu à facturation de suppléments et à une prolongation du délai de livraison suivant bon de commande signé entre les parties avant l'exécution des travaux.

Les modifications de plans demandées par le client seront facturées au client de la manière suivante:

- Modification de l'aménagement intérieur ne nécessitant aucune recherche de faisabilité sur le plan statique (murs porteurs, poutres et dalles) et sur le plan des techniques spéciales: 180€ TTC par intervention;
- Modification de l'aménagement intérieur nécessitant une recherche de faisabilité sur les plans statique et techniques spéciales: 255€ TTC par intervention;

Les modifications demandées par le client, nécessitant une demande de modification des autorisations officielles auprès des autorités compétentes (autorisation de bâtir, cadastre vertical, etc.): 2035€ TTC par intervention + taxes communales.

Les modifications apportées sur l'initiative du client à ses parties privatives, provoquant qualitativement et/ou quantitativement une moins-value par rapport aux documents contractuels liant les parties (contrat de construction, acte notarié en cas de vente en état futur d'achèvement, plans, annexes, le présent document, etc.), donnent lieu à une ristourne suivant bon de commande signé entre les parties.

Afin de préserver l'aspect architectural et la qualité de finition et d'exécution des constructions, aucuns travaux ne pourront être exécutés par le client lui-même, ni par l'intermédiaire d'une tierce personne.

4.6 PAIEMENTS

Les travaux seront facturés par tranches suivant détail repris dans le contrat de construction, respectivement dans l'acte notarié en cas de vente en état futur d'achèvement.

Les suppléments seront facturés à hauteur de 50% à la commande et le solde à l'achèvement des travaux.

Toutes les factures sont payables dès réception. À défaut, la loi du 18.04.2004 relative aux délais de paiement et des intérêts de retard sera appliquée. Si en cours de construction les arriérés de paiement dépassent le montant de deux tranches de paiement, le Promoteur se réserve le droit de faire arrêter les

travaux et de faire payer par le client les frais supplémentaires et consécutifs de cette mesure. Dans pareil cas, le délai de livraison contractuel serait également différé du temps de suspension des travaux et du temps dont le Promoteur aura besoin pour faire redémarrer les travaux.

Conformément à ce qui est prévu dans le contrat de construction, respectivement dans l'acte notarié en cas de vente en état futur d'achèvement, la totalité des travaux est à payer avant la remise des clés. À défaut, le Promoteur est autorisé à refuser la remise des clés.

4.7 FORME ÉCRITE

Tout changement et toute précision dans le présent document doivent obligatoirement être faits par écrit. Par conséquent, toutes conventions et promesses

verbales sont à considérer comme nulles et non avenues si elles n'ont pas été confirmées par écrit par le Promoteur.

4.8 COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE

Les tribunaux du Grand-Duché de Luxembourg sont seuls compétents pour connaître des litiges relatifs au présent document.

Fait en autant d'originaux que de parties ayant un intérêt distinct à Luxembourg, le

Chaque partie reconnaissant avoir reçu un original signé.

Le client

Le promoteur



