Notice Descriptive des travaux

Maisons unifamiliales

Altlinster

YouBuild.

Table des matières

NOTICE DESCRIPTIVE 5
PRELIMINAIRES 5
VALIDITE ET LIMITE DU PRESENT DESCRIPTIF 5
CHARGES ET OBLIGATIONS 7
MODIFICATIONS DES PRESTATIONS PREVUES 7
Général 7
Frais supplémentaires 7
Délais supplémentaires 7
Tierces entreprises 8
Moins-values 8
DESCRIPTIF DE L'OUVRAGE 9
1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE 9
1.1. Infrastructure 9
1.2. Murs et ossature 9
1.3. Planchers 10
1.4. Cloisons non portantes 10
1.5. Escaliers 10
1.6. Conduits de fumée et de ventilation 10
1.7. Chutes et grosses canalisations 10
1.8. Toitures 10
2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS 13
2.1. Sols et plinthes 13
2.2. Revêtements muraux 13
2.3. Plafonds (sauf peintures, tentures) 14
2.4. Menuiseries extérieures 14
2.5. Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire extérieure 14
2.6. Menuiseries intérieures 15
2.7. Serrurerie et garde-corps 15
2.8. Peintures, papiers, tentures 16
2.9. Équipements intérieurs 16
4. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE 25
4.1. Ascenseur et monte-charge (Néant) 25
4.2. Chauffage, eau chaude 25
4.3. Télécommunications 25

4.4. Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères 25
4.5. Ventilation mécanique des locaux 25
4.6. Alimentation en eau 25
4.7. Alimentation en gaz - Néant 25
4.8. Alimentation en électricité 25
4.9. Sécurité, détection et protection incendie 25
5. PARTIES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS 26
5.1. Voirie et parkings 26
5.2. Circulations des piétons 26
5.3. Espaces verts 26
5.4. Aire de jeux et équipements sportifs 26
5.5. Eclairage extérieur 26
5.6. Clôtures - Néant 26
5.7. Réseaux divers 27
5.8. Boîte aux lettres et caméra vidéo-parlophone 27
5.9. Nettoyage 27

NOTICE DESCRIPTIVE

PRELIMINAIRES

Le but de la présente notice descriptive, prévue à l'article 16051 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 matériaux, 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.

Tous les prix qui sont repris dans la présente notice sont des prix HORS TVA.

VALIDITE ET LIMITE DU PRESENT DESCRIPTIF

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

Il est expressément convenu entre parties que tous les travaux décrits dans la présente 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.:

- l'emplacement des cloisons non portantes,
- les emplacements des prises et points électriques, téléphone et antenne,
- le type et la couleur des appareils sanitaires et accessoires,
- 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 à ces nouveaux règlements et/ou prescriptions, l'acquéreur devra en supporter les frais complémentaires éventuels

CHARGES ET OBLIGATIONS

MODIFICATIONS DES PRESTATIONS PREVUES

Général

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

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

Dans tous les cas l'acquéreur 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.

L'acquéreur dispose de délais adéquats afin de pouvoir prendre ses décisions. Toutefois, dans des cas exceptionnels et, au plutôt, trois semaines après sommation pour une prise de décision, le promoteur peut s'y substituer si la non-décision de l'acquéreur ne permet pas l'avancement des travaux prévus. Il ne pourra, en aucun cas, être tenu responsable des prolongations des délais causés.

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 ne soit pas perturbée ou retardée, 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 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 livraison.

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 de la présente notice descriptive, 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 par l'acquéreur avant la réception, 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 clés 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. 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 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.

Si les choix l'Acquéreur aboutissent à une valeur moins élevée que prévu dans la Notice Descriptive cette moins-value pourra être transférée au sein d'un même corps de métier (p. ex : carrelages) sans toutefois qu'il y ait un remboursement quelconque de la part du Promoteur ou une imputation sur d'autres corps de métier.

DESCRIPTIF DE L'OUVRAGE

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. Infrastructure

1.1.1. Terrassement

Fouilles en pleine masse évacuées vers une décharge agréée. Utilisation éventuelle des déblais exempts de terre végétale pour exécution des remblais. Blindage de fouilles suivant étude géotechnique et calculs de l'ingénieur statique et du géologue.

1.1.2. Fondations

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

1.2. Murs et ossature

1.2.1. Murs des sous-sols - Néant

Voiles en béton armé (coulés en place ou préfabriqués) respectivement en maçonnerie (blocs ou briques béton ou silico-calcaires) suivant indications de l'ingénieur.

Les voiles contre terre seront soit en béton étanche, soit recouverts avec une étanchéité et protégée par un matelas drainant vertical. Isolation thermique suivant concept et calcul énergétique.

1.2.2. Murs des façades hors sol (façade avant et arrière)

Voiles en béton armé (coulés en place ou préfabriqués) respectivement en maçonnerie (blocs ou briques béton ou silico-calcaires ou isolants) suivant indications de l'ingénieur et du CPE.

Finitions façades :

- Façade isolante suivant indications du concept et calcul énergétique avec application d'un sous-enduit et d'un enduit de finition (siliconé), au choix du promoteur.

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 contractuelles.

Il est spécialement indiqué que les enduits de façade, même parfaitement réalisées, peuvent faire apparaître après un certain temps des traces d'algues et de champignons en surface. Même si ceci n'affecte en rien la performance et la stabilité de la façade ceci produit un effet visuel indésirable. Afin d'y pallier, il est indispensable de procéder à un traitement à intervalles réguliers avec des produits anti-algues et anti-fongicides.

1.2.3. Murs pignons

Voiles en béton armé (coulés en place ou préfabriqués ou blocs coffrants) respectivement en maçonnerie (blocs ou briques béton ou silico-calcaires ou isolants) suivant indications de l'ingénieur et du CPE.

Façade isolante suivant indications du concept et calcul énergétique avec application d'un sous-enduit et d'un enduit de finition (siliconé hydrophile), au choix du promoteur.

1.2.4. Murs mitoyens

Voiles en béton armé (coulés en place ou préfabriqués ou blocs coffrants) respectivement en maçonnerie (blocs ou briques béton ou silico-calcaires) suivant indications de l'ingénieur.

1.2.5. Murs ou cloisons séparatifs idem 1.2.4.

1.3. Planchers

Dalles des planchers courants et dalles de toitures en béton armé (coulées sur place ou préfabriquées) suivant calculs statiques.

Isolations thermiques et étanchéités pour les dalles extérieures sur sous-sol, pour les balcons, les terrasses et toitures plates (épaisseurs et pouvoirs isolants suivant concept et calcul énergétique). Les étanchéités horizontales seront de type bitumineuses ou synthétiques. Les finitions et revêtements des planchers extérieures restent au choix de l'architecte et du promoteur (dalles sur plots ; pavés ; gravier ; toiture verte).

1.4. Cloisons non portantes

Cloisons non portantes réalisées en briques de ciment, blocs creux ou pleins en béton ou silico-calcaires au choix du promoteur. Désolidarisation des cloisons et dalles moyennant joints souples.

1.5. Escaliers

1.5.1. Escaliers

Structure en béton armé, épaisseur suivant nécessités statiques.

1.5.2. Escaliers de secours Néant.

1.6. Conduits de fumée et de ventilation

Conduit de fumée pour la chaudière centrale réalisé en maçonnerie. Tubage du conduit maçonné à l'aide d'un tuyau double-paroi en PVC suivant nécessités techniques et prescriptions en vigueur.

Les gaines de tuyauteries de ventilation seront maçonnées.

1.7. Chutes et grosses canalisations

Chutes 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 ou locaux utilitaires; aux étages d'habitation, posés suivant possibilités/contraintes techniques dans les gaines techniques et dans les chapes (tuyaux PVC type Rotstrich ou similaire), sinon suspendus sous plafond, isolés (si nécessaire techniquement) et habillés par un caisson respectivement un faux-plafond suivant contraintes techniques et choix de l'architecte et du promoteur.

Les gaines de tuyauteries ou autres seront maçonnées.

1.8. Toitures

1.8.1. Charpente, couverture et accessoires

CHARPENTE : Charpente réalisée en bois de sapin imprégnés. Poutres porteuses (faitière) réalisée de type lamellé-collé ; dimension suivant plans de production charpente.

COUVERTURE : Ardoises naturelles au choix du promoteur. Couvre-murs et accessoires réalisés en zinc ; type et couleur au choix du promoteur.

ISOLATION THERMIQUE : Type, épaisseur et performance isolante suivant calcul et concept énergétique.

FENETRES DE TOITURE : Type VELUX ou similaire suivant indication plans et nécessités techniques et législation en vigueur.

1.8.2. Étanchéité et accessoires Voir aussi 1.8.1 et 1.8.3.

Descentes d'eau en zinc de teinte au choix du promoteur, posées en applique sur la façade ou en matière synthétique noyés dans la façade, au choix du promoteur.

1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

- Cheminée : Tuyau double-paroi PVC pour évacuation des fumées de condensat.
- Bouches et tuyaux de ventilation en zinc ou PVC de teinte au choix du promoteur.

Remarque concernant la maison protégée

2.LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. Sols et plinthes

COMPLEXE SOLS:

- Pré-chape isolante à base de polyuréthane projeté soigneusement raboté.
- Chape talochée destinée à recouvrir le chauffage au sol et recevoir le revêtement final prévu.

LIVINGS, BAINS, WC, CUISINES, DEBARRAS, HALLS ET COULOIRS PRIVATIFS :

- **Carrelage ou parquet :** au choix du client jusqu'à concurrence de **50,00 €/m2** (cinquante euros) HTVA pour la valeur fourniture. La pose sera droite et de dimensions standard de 20 × 20 à 60 × 60 cm.
- **Plinthes :** assorties ou plinthes coupées hors carrelage jusqu'à une valeur matériel de **18,00 €/m** HTVA. Pas de plinthes prévues en cas de carrelage mural.
- Les **tablettes de fenêtres** intérieures sont au choix du client dans la collection proposée par le promoteur en MDF, jusqu'à une valeur fourniture de **50 €/ml** HTVA.

CHAMBRES :

- **Parquet ou carrelage** au choix du client jusqu'à concurrence de **50,00 €/m2** (cinquante euros) HTVA pour la valeur matériel (idem paragraphe précédent).
- **Plinthes :** jusqu'à une valeur matérielle de **18,00 €/m** HTVA.

ESCALIERS:

- Les escaliers sont prévus avec chape et carrelage (marche et contre-marche) d'une valeur d'achat du revêtement hors pose auprès du fournisseur de **50,00 €/m2** HTVA. Plinthes jusqu'à une valeur matérielle de **18,00 €/m** HTVA.

BALCONS ET TERRASSES : Revêtement extérieur en dallage sur plots, type céramique épaisseur 20 mm, dimension et teinte au choix de l'architecte et du promoteur.

Délimitation des terrasses de jardin par bordurettes / murs en béton préfabriqués au choix du promoteur.

Marches, le cas échéant, réalisées en béton préfabriqué. Teinte au choix du promoteur.

2.2. Revêtements muraux

MURS ET CLOISONS DES PARTIES PRIVATIVES :

Enduit au plâtre, avec revêtement tapissé, fibré et lisse de type « VARIOVLIES » ou similaire et deux couches de latex de teinte claire, au choix de l'acquéreur. Baguettes de finition, au choix du promoteur, posées sur les pourtours des plafonds.

Salles de bain et WC séparés :

Carrelage mural aux endroits définis par le client collé sur enduit au mortier de ciment, au choix du client jusqu'à concurrence de **50,00 €/m2** (cinquante-cinq euros) HTVA pour la valeur fourniture.

La pose sera droite et pour des dimensions standard, de 15 × 15 à 20 × 40cm. Sont compris dans le prix de base, les travaux d'encastrement pour les baignoires, douches et « SANBLOCS ».

2.3. Plafonds (sauf peintures, tentures)

PLAFONDS DES PARTIES PRIVATIVES :

Livings, chambres, bains, W.C., cuisines, débarras, halls et couloirs

Enduit au plâtre lissé respectivement plafond suspendu en plaques de carton plâtre selon nécessité et contraintes techniques dans différentes pièces, dans locaux secondaires et halls suivant décisions de l'architecte et du promoteur.

Application de deux couches de peinture latex mat de teinte blanche.

2.4. Menuiseries extérieures

FENÊTRES ET PORTES-FENÊTRES:

En « PVC – ALUMINIUM » (recouvrement face extérieure d'une tôle en aluminium) à vantaux fixes ou à ouvrant simple ou oscillo-battant ou abattants ou coulissants, au choix de l'architecte et du promoteur. Montage du type « RAL », étanche à l'air, prévu pour les dormants des châssis. Triple vitrage isolant clair suivant contraintes du coefficient isolant demandé par l'étude et le concept énergétique. Quincaillerie de première qualité en aluminium.

Au rez-de-chaussée et aux étages : Possibilité, sur demande de l'acquéreur et moyennant supplément de prix, d'installer un vitrage et quincaillerie sécurisés anti-effraction.

Le promoteur se réserve expressément le droit de modifier par rapport aux plans de vente, sur proposition de l'architecte ou suivant contraintes techniques et/ou administratives, le nombre et/ou le type de vantaux et/ou leur sens d'ouverture.

FENETRES DE TOITURE VELUX (le cas échéant): Châssis à ouverture manuelle en PVC/Alu et triple vitrage isolant clair suivant contraintes du coefficient isolant demandé par l'étude et le concept énergétique. (pas de volet prévu pour occulatation).

PORTE DE GARAGE INTERIEURE :

Porte de garage basculante ou sectionnelle ; revêtue ou non d'un bardage (au choix du promoteur) isolée, type Hörmann ou équivalente, dimension suivant plans, motorisée avec deux commandes à distance et un bouton-poussoir intérieur.

Le moteur électrique est équipé d'un éclairage avec temporisation et dispositif de sécurité pour exclure le risque de coincement de personnes.

2.5. Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire extérieure

Protection antisolaire extérieure par stores à lamelles en forme de « Z »: les fenêtres et portes fenêtres des livings, chambres, cuisines, salles de bains (hormis fenêtres de toiture et fenêtres ou portes-fenêtres non rectangulaires 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 révision accessible de l'extérieur ou posés en applique, noyés dans l'isolation de la façade.

Les velux ne possèdent pas de volet extérieur.

2.6. Menuiseries intérieures

2.6.1. Huisseries et bâtis

Parties non habitables (partie garages, caves, locaux techniques)

Chambranles métalliques prépeints ou en bois, au choix de l'architecte et du promoteur.

Parties habitables (Rez-de-chaussée et étages)

Chambranles des portes intérieures des appartements en bois, au choix de l'architecte et du promoteur.

2.6.2. Portes intérieures

Parties non habitables (partie garages, caves, locaux techniques,)

Portes légères en acier galvanisé non peintes ou en bois peint ou vernis d'usine (vide sous portes ça 1,5 cm), hauteur ca. 2,10 m. Portes coupe-feu métalliques ou en bois au choix du promoteur suivant nécessité technique et prescriptions en vigueur au moment de l'obtention de l'autorisation de bâtir.

Quincaillerie : poignée en nylon ou aluminium au choix de l'architecte et du promoteur, serrure à cylindre faisant partie du système de fermeture centralisé.

Parties habitables (Rez-de-chaussée et étages)

Portes en panneaux compactes type « RÖHRENSPAN » ou similaire et équivalent, hauteur ça. 2,10 m, finition au choix du client au prix hors TVA de **400 €/pce** (fourniture et pose) pour la simple porte (suivant plans).

La poignée est prévue au prix hors TVA de **60 € la paire** en fourniture et montage.

Toutes les portes sont équipées d'une serrure à simple pêne fournie avec une clef, deux paumelles par porte.

2.6.3. Impostes en menuiseries: Néant

2.6.4. Portes d'entrée

Portes en Aluminium prépeintes (intérieur et extérieur) à définir au choix de l'architecte avec ou sans vitrage intégré. Hauteur de passage de ca. 2,10 m; type et coloris au choix du promoteur. Dimensions suivant plans.

Quincaillerie : poignée de qualité en aluminium ou en inox, serrure de sécurité à cylindre. Fermeture à trois points et trois paumelles par porte.

2.7. Serrurerie et garde-corps

Garde-corps intérieurs : En tubes et barres d'acier assemblés et soudés, finition : deux couches de peinture ou partiellement/entièrement en inox, au choix de l'architecte et du promoteur.

Garde-corps extérieurs : Réalisation d'un garde-corps composé d'une tôle en acier métallisé thermolaquée et découpée par laser, fixée dans un rail de fixation au sol ou fixé latéralement contre tranche de balcon (type de fixation et aspect des découpes et motifs ainsi que coloris au choix du promoteur).

Étage en retrait : Néant.

2.8. Peintures, papiers, tentures

Voir position 2.2.

2.9. Équipements intérieurs

2.9.1. Équipements ménagers : Néant.

2.9.2. Équipements sanitaires et plomberie

ALIMENTATION EN EAU :

- **SURPRESSEURS, REDUCTEURS ET REGULATEURS DE PRESSION,** Suivant nécessité et étude technique.
- **TRAITEMENT DE L'EAU : Pas d'adoucisseur prévu.**
- **COMPTAGE DES BRANCHEMENTS PARTICULIERS :** Comptages individuels pour la consommation d'eau. Le compteur (à charge de l'acquéreur) est installé dans un endroit désigné par le promoteur et les instances compétentes.
- **DISTRIBUTION D'EAU FROIDE ET EAU CHAUDE :** Tuyaux synthétiques (PE ou PP).
- **EVACUATION D'EAU :** Tous les appareils sont équipés de siphons, les conduites d'évacuation sont en matière synthétique et ventilés via canalisations de décharge, si possible techniquement.
- **BRANCHEMENTS EN ATTENTE :** Raccord pour machine à laver.
- **DIVERS : Déversoir raccordé à l'eau chaude et froide. Installation dans garage, à l'endroit indiqué par le promoteur.**

APPAREILS SANITAIRES : (photos non contractuelles)

Les équipements dans les maisons sont les suivants (nature et nombre d'appareils suivant plans d'architecte) :

WC séparés :

•**Lave-mains** en porcelaine VILLEROY BOCH SUBWAY 2.0 (ref. 73173701), dimensions 37 × 30,5 cm ou similaire et équivalent avec cache siphon DESIGN CHROM.

•**Corps de WC** en porcelaine VILLEROY BOCH SUBWAY 2.0 (ref. 56001001) suspendu ou similaire et équivalent, avec abattant VILLEROY BOCH SUBWAY 2.0 blanc avec Quick Release et Softclose (ref. 9M68S101) et bloc réservoir de chasse d'eau intégré type « BURDA Bloc / GEBERIT » ou similaire et équivalent.

Salles de bain / de douche :

- **Baignoire** à encastrer GALATEA-PORTO-Körperform acrylique (ref. 17000) 171 × 75,6 × 40,1 cm avec soupape d'écoulement.
- **Récepteur de douche** à encastrer VILLEROY BOCH acrylique blanc (ref. UDA9090A RA115V01), dimensions 90 x 90 x 1,5 cm avec soupape d'écoulement et sa cabine de douche deux faces, prévue pour une valeur de 1500,00 Eur hors TVA, avec accès d'angle coulissant ou suivant plans avec porte pivotante (cas bac à douche encastré des trois côtés de murs).
- **Lavabo** simple en porcelaine VILLEROY BOCH SUBWAY 2.0 (ref. 7113F001) 60 cm avec meuble SUBWAY 2.0 sous lavabo 58,7 × 41,6 × 45,4 cm couleur glossy white (réf. A68700DH).

ROBINETTERIE :

Tous les appareils sanitaires sont équipés de robinetterie de qualité suivant détail ci-après:

- **Baignoire :** Mitigeur HANSGROHE Logis chromé (réf. 714000000) ou similaire, avec set de finition Multiplex Visign M1 chromé ou similaire et équivalent et support mural. Douche à main HANSGROHE Select E Vario (réf. 26425400).
- **Douche :** Mitigeur thermostatique HANSGROHE Ecostat Comfort chromé (réf. 13116000) ou similaire avec garniture de douche Croma Select E Vario chromé/blanc (réf. 26592400) ou similaire.
- **Lavabo :** Mitigeur (eau chaude/froide), HANSGROHE Logis chromé (réf. 71102000) ou similaire.
- **Lave-mains :** Robinet eau froide HANSGROHE FOCUS chromé (ref. 31130000) ou similaire.

ACCESSOIRES :

- **Lavabo :** Miroir de dimensions 80 × 60 cm avec fixations cachées « Vitofix Plus II », porte serviette 1 bras fixe chromé MOLL (réf. 12720010000).
- **WC :** Porte-papier chromé sans couvercle MOLL (réf. 12762010000), porte brosse chromé/blanc MOLL (réf.12764010100), porte serviette anneau chromé MOLL (réf. 12721010000)
- **Lave-mains :** miroir de dimensions 50 × 40 cm avec fixations Vitofix « Plus » II et crochet de fixation, ou similaire.

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. La boîte à fusibles sera installée au rez-de-chaussée de chaque maison, emplacement au choix du promoteur en concertation avec les services compétents.

Installation encastrée des gaines et câbles, dans les pièces de vie et apparente pour les garages, caves, locaux techniques et locaux communs.

Les taxes et frais de raccordement privatif au réseau électrique (compteur au nom du consommateur final) 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.

COLONNES MONTANTES : Desservant tous les appartements à partir du local compteurs via les gaines techniques prévues dans les parties communes ou encastrées dans les murs porteurs.

2.9.3.2. Puissance à desservir :

PUISSANCE A DESSERVIR : Raccordement standard CREOS triphasé 230/400 V de 40 A, installation encastrée sauf aux sous-sols dans les garages, caves, locaux techniques et locaux communs. Mise à terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre équipotentielle.

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 :

Prises de courant et interrupteurs de type « MERTEN standard » de teinte clair ou similaire et équivalent.

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.

Les équipements des différentes pièces sont les suivants :

Hall d'entrée:

- 1 allumage à deux directions avec 2 point lumineux
- 1 prise de courant 230V.

Séjour et Salle-à-manger :

- 1 allumage à deux directions avec 1 point lumineux
- 1 allumage simple avec 1 point lumineux

- 1 prise de courant simple 230 V
- 2 prises de courant doubles 230 V
- 1 prise téléphone et 1 emplacement antenne (tube d'attente vide).
- 1 double prise informatique RJ 45 (tube d'attente vide)
- 1 gaine avec câblage pour commande VMC (facultatif suivant type d'installation).
- 1 gaine avec câblage y compris thermostat d'ambiance manuel.

Cuisine ouverte :

- 1 allumage simple avec 1 point lumineux
- 2 doubles prises de courant 230 V.
- 1 simples prises de courant 230V.
- 1 prise de courant triphasé pour cuisinière électrique 400 V.
- 1 prise de courant pour lave-vaisselle 230 V.
- 1 prise de courant pour four 230 V.
- 1 prise pour hotte 230 V
- 1 prise de courant pour frigo 230 V.
- 1 alimentation directe pour éclairage meubles cuisine

Chambres à coucher doubles :

- 1 allumage à deux directions (porte et un à côté du lit) avec 1 point lumineux.
- 3 doubles prises de courant 230 V.
- 1 double prise informatique RJ 45 câblée (tube d'attente vide)
- 1 gaine avec câblage y compris thermostat d'ambiance manuel.

Dressing chambre double :

- 1 allumage simple avec 1 point lumineux

Chambres à coucher simples :

- 1 allumage simple avec 1 point lumineux
- 2 doubles prises de courant 230 V.
- 1 gaine avec câblage y compris thermostat d'ambiance manuel.

Salle de bain:

- 1 allumage simple avec 1 point lumineux.
- 1 allumage simple pour 1 point lumineux (applique murale ou raccordement armoire miroir)
- 1 prises de courant 230 V.
- 1 prises de courant à hauteur de lavabo 230 V (nombre suivant nombre lavabos)
- 1 gaine avec câblage y compris thermostat d'ambiance manuel.

WC :

- 1 allumage simple avec 1 point lumineux.

Débarras /Cave :

- 1 allumage simple avec 1 point lumineux.
- 1 prise de courant 230 V.

Buanderie :

- 1 allumage simple avec 1 point lumineux.

- 2 prises 230V pour machines à laver et sèche-linge

Terrasses/Balcons :

- 1 prise de courant 230 V étanche.
- 1 allumage simple avec un point lumineux avec applique murale (au choix de l'architecte et du promoteur ; interrupteur avec témoin installé à l'intérieur).

Garage(s) :

- 1 allumage simple pour 1 point lumineux, éclairage (y compris tube réglette au choix du promoteur).
- 1 prise de courant 230 V.
- Option (possible sur demande et sur accord du fournisseur électrique) : prise de recharge ou borne pour voiture électrique
- 1 tableau de sous distribution multimédia apte à recevoir les câblages poste (téléphone, internet) et antenne collective.

Chaufferie et local ventilation (dans combles) :

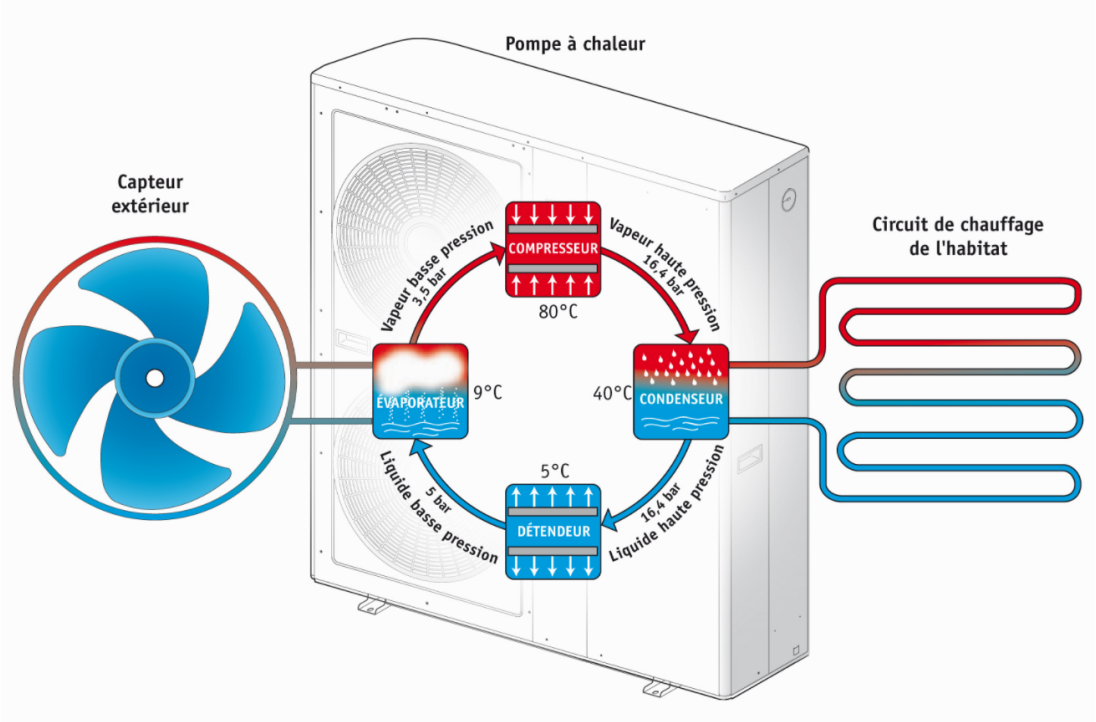
- 1 allumage simple pour 1 point lumineux, hublot inclus.
- 1 prise de courant 230 V.
- 1 alimentation VMC en cas de VMC individuelle installée au niveau de l'appartement (en cas de contrainte technique la VMC pourra être placée dans un autre local respectivement au plafond caché par un faux plafond suspendu).
- 1 raccordement électrique pour chaudière à condensation à gaz

2.9.4. Chauffage, cheminée, ventilation

CHAUFFAGE : chauffage, eau chaude, cheminée, ventilation

EQUIPEMENT DU CHAUFFAGE :

- **PRODUCTION** : Pompe à chaleur Air/Eau



Le principe des pompes à chaleur est comparable à un réfrigérateur dont l'objectif est inverse. Dans ce cas, le but est d'augmenter et non de diminuer la température.
Elle puise les calories contenues dans l'air et sont redistribuées dans un circuit d'eau alimentant un plancher chauffant. Le rôle de la pompe à chaleur est de récupérer l'énergie de « l'air » afin de chauffer votre habitation et/ou votre eau sanitaire.
Les pompes à chaleur ou PAC sont constituées d'un circuit fermé dans lequel circule un fluide frigorigène à l'état liquide ou gazeux.
Elles comprennent quatre éléments :
un évaporateur, un compresseur, un condenseur et un détendeur (voir schéma ci-dessous).

- **REGULATION** : Régulateur automatique agissant suivant les conditions atmosphériques.
  La régulation est assurée par des thermostats d'ambiances par zone (nombre et emplacmements suivant chapiter 2.9.3.3) et d'une sonde extérieure.
- **POMPES**: Pompes de circulation suivant étude technique.
- **COLONNES MONTANTES :** Colonnes verticales d'alimentation de chauffage en matière synthétique ou autres suivant étude technique, encastrées dans murs et gaines. Tuyaux de circulation en tubes PE réticulé sous gaine de protection ou autres suivant prescriptions du fabriquant, desservant toutes les pièces chauffées.
- **TEMPERATURES** : Températures minimales prévues dans les diverses pièces pour une température extérieure de – 12° C:

Livings	:	22° C
Cuisines	:	20° C
Chambres, WC, Halls	:	18° C
Bains	:	24° C

- **APPAREILS D'EMISSION DE CHALEUR** des HABITATIONS et des PARTIES COMMUNES :

Living et salle à manger, hall, cuisine, salles de bains et chambres, chauffage par rayonnement de sol. Régulation individuelle de la température par thermostat dans chaque pièce.

Pour les salles de bains / salles de douches, radiateur sèche-serviette électrique Arbonia Bagnotherm BT blanc ou similaire et équivalent.

COMPTEURS DE CHALEURS INDIVIDUELS : Néant. Installation du compteur gaz principal à l'endroit désigné par le promoteur en concertation avec les services compétents.

SERVICE D'EAU CHAUDE :

- PRODUCTION D'EAU CHAUDE : Production d'eau chaude centrale par boiler. Puissance suivant dimensionnement du bureau technique / de l'installateur.
- POMPES : Pompe de circulation d'eau chaude placé sur la tuyauterie de circulation d'eau chaude sanitaire (suivant étude technique).

- COLONNES MONTANTES : Tuyaux en acier galvanisé et/ou en matière synthétique (PE ou PP) sous gaine de protection desservant tous les points d'eau chaude.

UNITÉ DE VENTILATION (Ventilation mécanique contrôlée « VMC »):

Il est prévu une unité de ventilation mécanique contrôlée décentralisée à manœuvre électrique, à double flux avec récupération de chaleur dont le taux de récupération dépasse les 80%. L'installation se fera dans les combles (local chaufferie/ventilation) suivant possibilités et études techniques. Il se peut que, pour des contraintes techniques, l'appareil de ventilation soit installé à un endroit au choix du promoteur. . Le cas échéant, des faux-plafonds pourront être réalisés pour cacher les techniques y relatives. 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 matière 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 (filtre à charbon actif).

CHEMINEE : Foyer et conduit : Néant.

2.9.5. Équipements de télécommunications

L'emplacement du coffret de sous-distribution multimédia pour antenne et poste est au choix du promoteur et n'est pas renseigné sur les plans de vente.

2.9.5.1. Informatique, Télévision, Téléphone: Les tubes vides encastrés raccordant les prises y prévues sont décrites dans le chap.2.9.3.3. à partir du tableau de distribution principal.

Les taxes (installation et abonnement) 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.

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

2.9.5.2. Sonnette

Uns sonnette est prévue à proximité de la porte d'entrée au choix du promoteur.

2.9.5.3. Commande d'ouverture de la porte d'entrée: Gâche électrique : Néant.

4. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

4.1. Ascenseur et monte-charge (Néant)

Ascenseur : Néant

Monte-charges : Néant.

Ascenseur à voitures : Néant.

4.2. Chauffage, eau chaude

Voir 2.9.4.

4.3. Télécommunications

Voir 2.9.3.

4.4. Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères

ABRI EXTERIEUR POUR ORDURES MENAGERES :

Mise en place d'une niche pour une poubelle grise de petite taille à côté de la porte d'entrée. Type et disposition des abris et du portillon au choix de l'architecte (Teinte, Matériel). Emplacement suivant indication plans autorisés.

4.5. Ventilation mécanique des locaux

Voir 2.9.4.

4.6. Alimentation en eau

Depuis le réseau public par tranchée. Installation compteur eau (fourni par la commune) à l'endroit désigné par le promoteur en concertation avec la commune.

4.7. Alimentation en gaz - Néant

Depuis le réseau public par tranchée. Installation compteur gaz (fourni par la commune) à l'endroit désigné par le promoteur en concertation avec le fournisseur agréé.

4.8. Alimentation en électricité

Depuis le réseau public par tranchée. Installation compteur électrique (fourni par la commune) à l'endroit désigné par le promoteur en concertation avec le fournisseur agréé.

4.9. 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 règlementations en vigueur.

Détecteurs incendie dans les pièces suivantes : Chambres à coucher / Halls de circulation suivant règlementation en vigueur.

Alarme anti-intrusion : Option possible moyennant supplément de prix

5. PARTIES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

5.1. Voirie et parkings

CIRCULATION VOITURES (ACCES CARROSSABLE):

Type du revêtement (dalles, pavés, ou combinaisons de pavés avec gazons ou autre) au choix du promoteur. Délimitation des accès par bordurettes ou murets en béton préfabriquées ou coulées en place. Finition au choix du promoteur.

Caniveaux linéaires récoltant les eaux superficielles en fonction des pentes et raccordées sur le réseau des conduites pluviales.

5.2. Circulations des piétons

CIRCULATION DES PIETONS:

Type du revêtement (dalles, pavés ou autre) au choix du promoteur. Délimitation des accès par bordurettes ou murets en béton préfabriquées ou coulées en place. Finition au choix du promoteur.

5.3. Espaces verts

ENGAZONNEMENT (Jardin):

Le promoteur se charge de l'engazonnement après mise en place et épandage de bonne terre végétale. Le promoteur se chargera de l'arrosage (consommation eau à charge de l'acquéreur) jusqu'à une première coupe également assurée par le promoteur.

PLANTATIONS : Réalisation haies de séparation en limite de propriété entre les maisons. Plantation de haies devant la pompe de chaleur, en cas d'installation contre la limite arrière du terrain.

ARROSAGE : Installation d'un point d'eau extérieur (robinet anti-gel) sur la façade arrière des maisons.,

ABRI DE JARDIN : Néant.

MURETS DE SOUTENEMENT : En béton vu coulé place ou éléments préfabriqués au choix du promoteur.

MARCHES D'ESCALIERS : En béton vu préfabriquées, au choix du promoteur.

5.4. Aire de jeux et équipements sportifs

Néant.

5.5. Eclairage extérieur

Un point lumineux installé en applique ou au plafond à l'entrée, branchés sur détecteur de mouvement et/ou minuterie. Emplacement et type du luminaire au choix du promoteur.

Autres luminaires extérieures : voir 2.9.3.3.

5.6. Clôtures - Néant

Les jardins seront délimités moyennant clôture métallique à barres rigides. Type, hauteur, disposition suivant indications du promoteur et suivant règlementation de la commune. Concerne : Recul arrière et latéral des maisons. Portillons d'accès avec cylindre et serrure dans la gamme de la clôture suivant emplacement indiqué par le promoteur.

5.7. Réseaux divers

Néant.

5.8. Boîte aux lettres et caméra vidéo-parlophone

Boîte aux lettres disposée à l'extérieur de l'immeuble à côté de la porte d'entrée à l'endroit désigné par le promoteur. Type et couleur suivant choix du promoteur.

Installation d'une sonnette près de la porte d'entrée.

5.9. Nettoyage

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

Fait à Luxembourg, le ...../...../.....

Pour l'Acquéreur/Réservataire :

Pour le Promoteur/Réservant

YouBuild Immobilier SA

60, BVD Prince Félix, L-1513 luxembourg