

Transformation de deux immeubles historiques
en immeuble de logements haut-de-gamme

Résidence BECKIUS

43-45 rue Principale

L-5241 Sandweiler



Notice descriptive des travaux

Table des matières

NOTICE DESCRIPTIVE.....	5
PRELIMINAIRES.....	5
GENERALITES	5
VALIDITE ET LIMITE DU PRESENT DESCRIPTIF	7
CHARGES ET OBLIGATIONS	9
CHARGES DU PROMOTEUR.....	9
CHARGES DE L'ACQUEREUR.....	9
CHARGES DE LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES	9
MODIFICATIONS DES PRESTATIONS PREVUES.....	10
Général.....	10
Frais supplémentaires.....	10
Délais supplémentaires.....	11
Tierces entreprises.....	11
Moins-values.....	11
DESCRIPTIF DE L'OUVRAGE	13
1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	13
1.1. Infrastructure.....	13
1.2. Murs et ossature.....	13
1.3. Planchers.....	14
1.4. Cloisons de distribution.....	14
1.5. Escaliers.....	14
1.6. Conduits de fumée et de ventilation.....	14
1.7. Chutes et grosses canalisations.....	14
1.8. Toitures	15
2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS.....	17
2.1. Sols et plinthes	17
2.2. Revêtements muraux.....	19
2.3. Plafonds (sauf peintures, tentures)	19
2.4. Menuiseries extérieures.....	19
2.5. Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire extérieure.....	21
2.6. Menuiseries intérieures.....	23
2.7. Serrurerie et garde-corps.....	25
2.9. Equipements intérieurs	27
3. ANNEXES PRIVATIVES	36

3.1. Caves, celliers, greniers.....	36
3.2. Parkings couverts.....	36
3.3. Parking, extérieurs.....	37
4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE	39
4.1. Hall d'entrée de l'immeuble	39
4.2. Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étage.....	40
4.3. Circulations du sous-sol (sauf parties caves, garages, locaux techniques, locaux communs)	40
4.4. Cages d'escaliers.....	40
4.5. Locaux communs	40
4.6. Locaux sociaux	41
4.7. Locaux techniques	41
5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	42
5.1. Ascenseur et monte-charge.....	42
5.2. Chauffage, eau chaude	42
5.3. Télécommunications	42
5.4. Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères.....	42
5.5. Ventilation mécanique des locaux	42
5.6. Alimentation en eau.....	42
5.7. Alimentation en gaz	42
5.8. Alimentation en électricité	42
5.9 Sécurité, détection et protection incendie	42
6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS	43
6.1 Voirie et parking	43
6.2. Circulations des piétons	43
6.3. Espaces verts.....	43
6.4. Aire de jeux et équipements sportifs.....	43
6.5. Eclairage extérieur	43
6.6. Clôture.....	43
6.7. Réseaux divers.....	43
6.8. Nettoyage	43
IEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQU	44
7. 7. RECAPITULATIF DES FINITIONS.....	44

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 et des photographies reprises au sein de la présente brochure ne le sont qu'à titre illustratif 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.

GENERALITES

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

- aux parties communes,
- aux parties privatives.

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

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

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

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

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

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

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

En principe les visites du chantier par l'acquéreur doivent uniquement se faire en présence d'un représentant du promoteur et sur rendez-vous. Si l'Acquéreur accède au chantier par sa propre initiative, il sera le seul responsable en cas d'incident ou de dégradation.

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 le présent cahier des charges. 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 indicatif, à moins d'être expressément décrits et énumérés ci-après dans le présent cahier des charges.

Il est expressément convenu entre parties que tous les travaux décrits dans le présent cahier des charges et faisant partie de l'acte notarié, seront à exécuter obligatoirement par l'intermédiaire du promoteur et ne peuvent en aucun cas, ni partiellement, ni complètement, lui être retirés et exécutés par l'intermédiaire de l'acquéreur.

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

- 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. Ceci vaut autant pour les parties privatives que pour les parties communes.

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

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



CHARGES ET OBLIGATIONS

CHARGES DU PROMOTEUR

- Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier lot. A partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété.
- Les frais de la garantie bancaire d'achèvement et de remboursement pour la période de construction prévue.
- Les taxes des autorisations de bâtir.
- Les taxes du raccordement principal du bâtiment comme p.ex. eau, canalisations, électricité, téléphone, antenne, gaz, chauffage urbain, etc., y inclus les tranchées.
- Les frais des consommations (eau, gaz, électricité) pendant la phase chantier.
- Les frais du nettoyage final avant la réception (le nettoyage final soigné des parties privatives incombe à chaque acquéreur).
- Les frais de premier établissement ou de rétablissement des chaussées et trottoirs.

CHARGES DE L'ACQUEREUR

- L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié pour la quote-part relative aux lots acquis.
- Les frais d'installation et de raccordement des compteurs individuels privatifs (eau, canal, électricité, chauffage etc.)
- Les taxes d'équipement ou autres facturés par la commune dans le cadre de l'autorisation de bâtir, pour autant qu'ils se basent sur le nombre d'unités (appartements, commerces, etc.)
- Les frais du raccordement privatif à l'antenne collective.
- Les frais du raccordement privatif au réseau des P&T.
- En cas de changements accordés dans la partie privative d'un acquéreur, les frais et honoraires y relatifs.

Même si certains frais pour ces raccordements et taxes sont facturés au, et avancés par le promoteur, ce dernier les refacturera de plein droit à l'acquéreur.

CHARGES DE LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES

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

- toutes les taxes (taxes communales et autres),
- les primes d'assurances,
- les frais de toute nature des parties communes (nettoyage, entretien ...),
- les frais communs pour chauffage, eau, électricité et autres ainsi que les frais d'installation et de location éventuelle des compteurs à chaleur, compteurs d'eau chaude et froide et autres.

- les frais d'aménagement (si non prévus dans la présente notice descriptive) et l'entretien des extérieurs (plantations et luminaires servant à l'éclairage extérieur), calculés, répartis et supportés au prorata des millièmes de chaque copropriétaire.

MODIFICATIONS DES PRESTATIONS PREVUES

Général

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

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

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 respectivement le timing des travaux ne soit pas perturbé ou retardé, toute demande de changement doit être présentée par écrit en temps utile et l'accord de l'acquéreur devra intervenir dans les délais fixés à ce moment par 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 du lot.

Au cas où l'acquéreur désire procéder à un choix de matériaux et/ou d'installations techniques et/ou d'agencements quelconques autres que ceux prévus dans l'exécution standard du présent cahier des charges, il accepte d'office et sans que le promoteur n'ait besoin de le lui notifier à chaque fois, que les délais supplémentaires générés directement ou indirectement par les choix en question, feront augmenter le délai global fixé à l'acte notarié, de plein droit.

Ces augmentations de délais s'appliquent aussi bien pour :

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

Tierces entreprises

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

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

Moins-values

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

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

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)

La partie de façade de la bâtisse existante avant conservée est protégée et sera sauvegardée et restaurée. Celle-ci est constituée de moellons de type grès de Luxembourg.

Les autres éléments porteurs seront réalisés en béton armé (coulés en place ou préfabriqués) respectivement en maçonnerie (blocs ou briques béton ou silico-calcaires) suivant indications de l'ingénieur.

Finitions façades :

- Bardage en bois suivant choix promoteur
- Façade isolante suivant indications du concept et calcul énergétique avec application d'un sous-enduit et d'un enduit de finition (minéral ou 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 ; la localisation des types de façade restant au choix du promoteur.

1.2.3. Murs pignons

La partie de façade de la bâtisse existante latérale droite conservée est protégée et sera sauvegardée et restaurée. Celle-ci est constituée de moellons de type grès de Luxembourg.

Les autres éléments porteurs seront réalisés en béton armé (coulés en place ou préfabriqués) respectivement en maçonnerie (blocs ou briques béton ou silico-calcaires) suivant indications de l'ingénieur.

Finitions façades :

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

1.2.4. Murs mitoyens Murs et cloisons mitoyens intérieures et entre lots privatifs

Voiles en béton armé (coulés en place ou préfabriqués) 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 de distribution

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. Désolidarisation des volées des escaliers à l'aide de rupteurs acoustiques et joints de désolidarisation contre les murs périphériques.

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 réalisées en béton armé ou 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 ; 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 réalisés en béton armé ou maçonnées.

1.8. Toitures

1.8.1. Charpente, couverture et accessoires

CHARPENTE : Charpente en bois; dimensionnement suivant ingénieur statique.

COUVERTURE : Zinc de couleur anthracite à joints debout. Couvre-murs et accessoires réalisés en zinc de couleur anthracite ou en aluminium au choix du promoteur.

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

FENETRES DE TOITURE / DESENFUMAGE : du type VELUX suivant indication plans et nécessités techniques et législation en vigueur.

1.8.2. Etanchéité et accessoires Voir aussi 1.8.1 et 1.8.3.

Descentes d'eau en zinc de teinte anthracite, posées en applique sur la façade ou en matière synthétique noyées 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 de teinte anthracite ou PVC. Mise en place de cabanons de couverture habillés en zinc, le cas échéant.



2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. Sols et plinthes

SOLS DES PARTIES PRIVATIVES :

- Pré-chape à base de ciment
- Isolation de type laine de roche rigide suivant calcul et concept énergétique
- Chape talochée destinée à recouvrir le chauffage au sol et recevoir le revêtement final prévu.

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

- Au choix du client :
 - Carrelage : au choix du client jusqu'à concurrence de 65,00 Eur/m² (soixante-cinq euros) hors TVA pour la valeur fourniture. La pose sera droite et de dimensions standard de 20 x 20 à 60 x 60 cm.
Plinthes assorties ou plinthes coupées hors carrelage jusqu'à une valeur matériel de 28,00 Eur/m hors TVA. Pas de plinthes prévues en cas de carrelage mural.
 - Parquet : au choix du client jusqu'à concurrence de 65,00 Eur/m² (soixante-cinq euros) hors TVA pour la valeur fourniture.
Plinthes assorties au parquet ou plinthes confectionnées en bois MDF jusqu'à une valeur matériel de 28,00 Eur/m hors TVA.

ESCALIERS PRIVATIFS :

Concerne : Duplex

Réalisation de marches et contre-marches en carrelages. Au choix du client jusqu'à concurrence de 65,00 Eur/m linéaire de nez de marche (cinquante-cinq euros) hors TVA pour la valeur fourniture.

Possibilité de réaliser le revêtement de l'escalier en bois moyennant supplément de prix.

BALCONS ET TERRASSES : Revêtement extérieur en dallage sur plots type « dalle céramique » , teinte au choix de l'architecte et du promoteur. Dimension 60 x 60 x 2 cm.

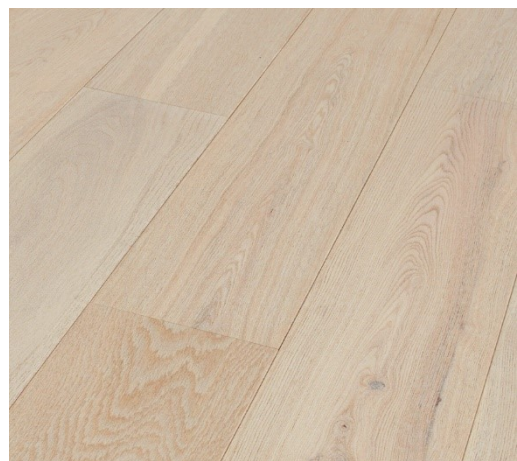
Exemple carrelage de sol : Marque : Marrazzi Mystone Gris Fleury ou Taupe dimension 60 x 60 cm



Exemple parquet :



Lame en chêne naturel huilé type Casa N (N25) Honey Moon. Dimension lames : 2200 x 190 x 15 mm. Couche de bois : 3,6 mm



Parquet blanchi type LES MUTLIPLY « Authentic sable » en chêne largeur lame 15 cm ; Couche de bois : 4 mm

Exemple revêtement de terrasse :



2.2. Revêtements muraux

MURS ET CLOISONS DES PARTIES PRIVATIVES :

Enduit au plâtre (sauf salle de bains), 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 55,00 Eur/m² (cinquante-cinq euros) hors TVA pour la valeur fourniture. La pose sera droite et pour des dimensions standard, de 15 x 15 à 20 x 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 :

Living, 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:

Parties des façades protégées:

En BOIS de la marque « NIVEAU » ou similaire /équivalent pour les parties de fenêtres faisant partie des façades protégées et devant être reproduites tel que les fenêtres existantes. Subdivision des vitrages par croisillons en applique idem disposition existante à conserver. Triple vitrage isolant clair suivant contraintes du coefficient isolant demandé par l'étude et le concept énergétique. Quincaillerie de première qualité en aluminium.

Autres/nouvelles façades :

En ALUMINIUM de la marque « SCHÜCO » ou similaire/équivalent pour le restant des fenêtres 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.

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.

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

ANTI-EFFRACTION :

Au rez-de-chaussée : vitrage et quincaillerie sécurisés anti-effraction, classe de résistance RC2.

Aux étages : possibilité de vitrage et quincaillerie sécurisés (antieffraction, classe de résistance RC2) selon possibilité technique, sur demande de l'acquéreur moyennant supplément de prix.

FENETRES DE TOITURE :

Installation de fenêtres de toiture du type VELUX ou similaire à triple vitrage suivant indications du passeport énergétique. Finition ALU / PVC (capots extérieurs en Aluminium). Couleur intérieure et extérieure au choix du promoteur. Installation d'une télécommande par fenêtre/groupe de fenêtres à proximité de celle(celui)-ci.

Coupole de désenfumage de type VELUX relayée sur la détection incendie des communs.

PORTE DE GARAGE INTERIEURE (commune):

Porte sectionnelle automatique de type HÖRMANN ou similaire. Dimension suivant plans. Une commande à distance individuelle est prévue par emplacement de garage. Sur demande, des commandes supplémentaires pourront être fournies moyennant supplément de prix.

2.5. Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire extérieure

Parties des façades protégées:

Volets existants (façade avant) : Les volets existants sont prévus d'être démontés, restaurés ou reproduits à l'identique et remis en place dans la mesure du possible; respectivement remplacés par des volets similaires. Couleur au choix du promoteur.

En plus des volets existants, une protection antisolaire extérieure par stores à toiles enroulables sera installée dans le nouveau complexe de la fenêtre. Modèle, texture et finitions au choix du promoteur. Manutention électrique avec un interrupteur par store.

Autres/nouvelles façades :

Protection antisolaire extérieure par stores à lamelles : les fenêtres et portes fenêtres des living, chambres, cuisines, salles de bains (hormis fenêtres de toiture et fenêtres ou portes-fenêtres non rectangulaires ou de grande largeur ou autre contrainte technique ne permettant pas l'installation d'un caisson) sont équipées de stores à lamelles à manœuvre électrique avec un interrupteur par store ou groupe de stores fonctionnant sur un seul axe. Possibilité d'installation d'un interrupteur central pour la manœuvre simultanée de tous les stores moyennant supplément de prix.

Remarques : Les stores à lamelles et à toiles enroulables ne permettent pas d'obtenir une occultation complète de la pièce, vu les caractéristiques techniques de ces derniers. Les stores à lamelles sont en aluminium ou autre, suivant choix de l'architecte et du promoteur. Caissons à stores préfabriqués, isolés avec trappe de révision accessible de l'extérieur ou intérieur ou posés en applique ou noyés dans l'isolation de la façade.

Fenêtres de toiture :

Installation de volets électriques en PVC de la marque VELUX ou similaire. Modèle et type au choix du promoteur. Installation de la



2.6. Menuiseries intérieures

2.6.1. Huisseries et bâtis

Sous-sol (partie garages, caves, locaux techniques, locaux communs) : Chambranles métalliques prépeints, au choix de l'architecte et du promoteur.

Rez-de-chaussée et étages (parties habitables) : Chambranles des portes intérieures des appartements en bois, au choix de l'architecte et du promoteur. Chambranles des portes palières des appartements en bois, au choix de l'architecte et du promoteur.

2.6.2. Portes intérieures

Portes des caves, des locaux techniques et des locaux de communs :

Caves : Portes légères en bois prépeint (vide sous portes ça 1,5 cm), dimension suivant plans.

Locaux techniques, sas, couloir et emplacements compteurs : 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.

Locaux de rangements et locaux communs : Idem caves ou idem locaux techniques suivant contraintes techniques et choix de l'architecte et du promoteur.

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

Portes intérieures des appartements : 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 375 €/pce (fourniture et pose) pour la simple porte (suivant plans) et de 780 €/pce (fourniture et pose) pour la double porte (suivant plans). La poignée est prévue au prix hors TVA de 51 €/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 palières

Portes palières des appartements : Portes compactes coupe-feu 30 minutes suivant réglementations en vigueur, hauteur de passage ca. 2,10 m, finition peinture ou contre-plaqué; coloris côté commun impérativement au choix de l'architecte, coloris côté privatif, suivant possibilité technique, au choix de l'acquéreur moyennant supplément de prix, dimensions suivant plans.

Renforcement des performances acoustiques par double joint d'étanchéité en périphérie du chambranle de porte.

Quincaillerie : poignée de qualité en aluminium (côté commun impérativement au choix de l'architecte et du promoteur), serrure de sécurité à cylindre faisant partie du système de fermeture centralisé fournie. Fermeture à trois points et trois paumelles par porte, judas optique « TÜRSPION ».

La porte palière est prévue pour un montant de 1.500 € hTVA, fourniture et pose.

2.6.5. Tablettes de fenêtres

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 Eur/ml hTVA.



2.7. Serrurerie et garde-corps

Ferronneries extérieures dans façade protégée :

Auvent en fer forgé et volets extérieurs : Démontage, rénovation voire reproduction à l'identiques des ferronneries d'art (auvent)

Garde-corps intérieurs :

En tubes et barres d'acier assemblés et soudés, finition : deux couches de peinture. Main-courante en bois couvrant le garde-corps. Forme, aspect et couleurs au choix de l'architecte et du promoteur.

Garde-corps extérieurs :

En façade arrière : réalisation d'un garde-corps composé de lisses verticales et horizontal de plats métalliques métallisés et mis en peinture. Fixation au sol ou fixé latéralement contre tranche de balcon (type de fixation et aspect garde-corps ainsi que coloris au choix du promoteur).

Garde-corps en verre fixés sur châssis de fenêtres aux endroits désignés par les plans et suivant réglementation en vigueur.





2.8. Peintures, papiers, tentures

Voir position 2.2.

2.9. Equipements intérieurs

2.9.1. Equipements ménagers : Néant.

2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie

ALIMENTATION EN EAU :

- SURPRESSEURS, REDUCTEURS ET REGULATEURS DE PRESSION, TRAITEMENT DE L'EAU : Suivant nécessité et étude technique.
- COMPTAGE DES BRANCHEMENTS PARTICULIERS : Comptages individuels pour eau froide et eau chaude des appartements. Gabarits pour compteurs installés de préférence dans les gaines techniques des parties communes, le cas échéant dans WC séparé, salle de bains ou cuisine du lot privatif suivant étude de faisabilité.
- DISTRIBUTION D'EAU FROIDE ET EAU CHAUDE : Tuyaux synthétiques (PE ou PP).
- 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 dans la buanderie.

APPAREILS SANITAIRES :

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

WC séparés :

- Lave-mains en porcelaine VILLEROY BOCH Memento (ref. 533341), dimensions 40 x 26 cm ou similaire et équivalent avec cache siphon DESIGN CHROM.
- Corps de WC en porcelaine VILLEROY BOCH SUBWAY 2.0 (ref. 560010), dimension 37x 56 cm suspendu ou similaire et équivalent, avec abattant VILLEROY BOCH SUBWAY 2.0 blanc avec Quick Release et Softclose (ref. gM68S1) 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-SUN – OVAL S170/80 acrylique (ref. 017BWNo201) 170 x 80 x 50 cm avec soupape d'écoulement.
- Récepteur de douche à encastrer VILLEROY BOCH acrylique blanc (ref. UDAg090A RA115V01), dimensions 90 x 90 x 1,5 cm avec soupape d'écoulement.
- Cabine de douche en verre Securit prévue pour une valeur de 1500,00 Eur hors TVA.
- Lavabo simple en porcelaine VILLEROY BOCH SUBWAY 2.0 (ref. 7113F001) 60 cm avec meuble SUBWAY 2.0 sous lavabo 58,7 x 41,6 x 45,4 cm couleur glossy white (réf. A68700DH).

Dans le cas où les salles de bains des appartements sont équipées d'un corps de WC, celui-ci est exécuté comme décrit sous « WC séparés ».

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. Douche à main HANSGROHE Select E Vario (réf. 26425400).



Douche : Mitigeur thermostatique HANSGROHE Ecostat Comfort chromé (réf. 13116000) ou similaire avec garniture de douche HANSGROHE 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

Miroirs :

- Lavabo : Miroir de dimensions 80 x 60 cm avec fixations cachées, porte serviette 1 bras fixe chromé MOLL (réf. 12720010000).
- Lave-mains : miroir de dimensions 50 x 40 cm avec fixations Vitofix « Plus » II et crochet de fixation, ou similaire.

WC :

- Porte-papier chromé sans couvercle MOLL (réf. 12762010000)
- Porte-brosse chromé/blanc MOLL (réf. 12764010100)
- Porte-serviette anneau chromé MOLL (réf. 12721010000)

2.9.3. Equipements électriques

2.9.3.1. Type d'installation :

Les installations électriques répondront aux exigences et prescriptions de la compagnie distributrice qui en fera la réception. Une boîte à coupe-circuit privative (sous-distribution) sera installée par exemple dans le hall de chaque appartement (ou dans le débarras le cas échéant). Installation des gaines et câbles, encastrée dans les appartements, apparente pour les sous-sols dans les garages, caves, locaux techniques et locaux communs.

Les taxes et frais de raccordement privatif au réseau électrique sont à charge de l'acquéreur même si ces travaux sont exécutés par l'électricien mandaté par le promoteur et que ce dernier doit en faire l'avance.

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

2.9.3.2. Puissance à desservir :

PUISSANCE A DESSERVIR : Courant triphasé 230/400 V, 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. Puissance min. 32 A par unité d'appartement.

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

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

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 :

Halls privatifs :

- 1 vidéo-parlophone couleur (deux pour les duplex) avec ouvre-porte électrique pour actionner la gâche électrique de la porte d'entrée principale du rez-de-chaussée.
- 1 allumage à deux directions avec 1 point lumineux (studio ou appartement à 1 chambre à coucher)
- 1 allumage à 3 directions avec 2 points lumineux (appartement avec 2 chambres à coucher ou plus).
- 1 prise de courant 230V.

Livings / Salle-à-manger :

- 1 allumage à deux directions avec 1 point lumineux
- 1 allumage simple avec 1 point lumineux
- 1 prises 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 pour thermostat d'ambiance.

Cuisines :

- 1 allumage simple avec 1 point lumineux pour plafonnier ou appliques branché séparément moyennant un interrupteur.
- 2 doubles prises de courant 230 V.
- 2 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 gaine avec câblage pour thermostat d'ambiance du chauffage.
- 1 alimentation directe pour éclairage meubles cuisine

Chambres à coucher doubles :

- 1 allumage à trois directions (porte et des deux côtés du lit) avec 1 point lumineux.
- 3 doubles prises de courant 230 V.
- 1 prise téléphone et 1 emplacement antenne (tubes d'attente vides).
- 1 double prise informatique RJ 45 câblée (tube d'attente vide)
- 1 gaine avec câblage pour thermostat d'ambiance du chauffage.

Chambres à coucher simples :

- 1 allumage à deux directions avec 1 point lumineux.
- 2 doubles prises de courant 230 V.
- 1 prise téléphone et 1 emplacement antenne (tubes d'attente vides).
- 1 double prise informatique RJ 45 câblée (tube d'attente vide)
- 1 gaine avec câblage pour thermostat d'ambiance du chauffage.

Bains :

- 1 allumage simple avec 1 point lumineux (plafonnier).
- 1 allumage simple pour 1 point lumineux (applique murale) avec interrupteur en série pour 2 points lumineux.
- 2 prises de courant 230 V.

WC :

- 1 allumage simple avec 1 point lumineux (allumage plafonnier).

Débarras/Remise :

- 1 allumage simple avec 1 point lumineux (plafonnier).
- 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 tableau de sous-distribution avec fusibles automatiques pour les circuits électriques de l'appartement.
- 1 tableau de sous distribution multimédia apte à recevoir les câblages poste (téléphone, internet) et antenne collective.

Caves privatives :

- 1 allumage simple pour 1 point lumineux, hublot inclus.
- 1 prise de courant 230 V.

Terrasses/Balcons :

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

2.9.3.4. Equipement spécifique des parties communes de l'immeuble

Locaux techniques et communs :

- 1 point lumineux (plafond) simple allumage, hublot ou réglette inclus (installation apparente).

Garage commun / emplacements pour voitures :

- Points lumineux, inclus réglettes TL suivant étude technique et choix du promoteur, commande sur minuterie et/ou détecteur de mouvement (installation apparente).

Halls communs :

- Points lumineux, inclus appliques et/ou plafonniers dans hall d'entrée ou sas branchés sur détecteur de mouvement.

Circulation du rez-de-chaussée et des étages :

- Suivant étude technique, points lumineux, inclus appliques et/ou plafonniers dans couloir et dans l'escalier, branchés sur détecteurs de mouvement et/ou minuterie ; bouton poussoir de commande dans l'escalier et à côté de la porte d'accès, suivant besoin. Eclairage de secours suivant nécessité et prescriptions des autorités.

Circulation caves : Installation suivant étude technique, points lumineux, hublot

- Suivant étude technique, points lumineux, inclus réglettes ou hublots dans le couloir, branché sur détecteurs de mouvement (installation apparente).

Combles non aménagés communs : Néant.

Chaufferie :

- 1 allumage simple avec 1 point lumineux au plafond inclus réglette TL (58W).
- raccordements électriques pour chaudière à condensation à gaz
- 1 double prise 230V.

Buanderie :

- 1 allumage simple avec point(s) lumineux au plafond inclus réglette(s) TL suivant étude technique.
- 2 prises privatives 230V à clefs par emplacement/appartement pour machines à laver et sèche-linge.

2.9.4. Chauffage, cheminée, ventilation

CHAUFFAGE : chauffage, eau chaude, cheminée, ventilation

EQUIPEMENT DU CHAUFFAGE :

- TYPE D'INSTALLATION : Circuits indépendants par appartement et reliés à des colonnes montantes avec retour à la chaufferie. Vannes d'isolement pour chaque appartement.
- CHAUDIERE : Chaudière à gaz de type condensation.
- REGULATION : Régulateur automatique agissant suivant les conditions atmosphériques.

- POMPES ET BRULEURS : Pompes de circulation suivant étude technique.
- COLONNES MONTANTES : Colonnes verticales d'alimentation de chauffage en acier noir DIN 2440 (ISO R) 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 fabricant, desservant tous les appartements et locaux communs chauffés.
- TEMPERATURES : Températures minimales prévues dans les diverses pièces pour une température extérieure de -12°C :

Living	:	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, hall, cuisines, 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 Zehnder Ribbon blanc (156,7 cm x 50 cm) ou similaire et équivalent.



Halls, escaliers et couloirs communs: Néant.

COMPTEURS DE CHALEURS INDIVIDUELS : Enregistrement des calories par compteurs de chaleurs individuels dans les gaines techniques accessibles à partir des parties communes ou posés dans les appartements (suivant possibilités techniques). Gabarits pour compteurs de chaleur prévus avec l'installation de base. Les compteurs sont de suite à charge de la copropriété, même s'ils seront posés préalablement par le promoteur.

SERVICE D'EAU CHAUDE :

- **PRODUCTION D'EAU CHAUDE :** Production d'eau chaude centrale par boiler(s) ayant une puissance appropriée au nombre d'appartements
- **RESERVOIRS :** néant.
- **POMPES :** Pompe de circulation d'eau chaude placé sur la tuyauterie de circulation d'eau chaude sanitaire (suivant étude technique).
- **COMPTAGE GENERAL :** Comptage général d'eau froide prévu à l'entrée du branchement principal de l'immeuble.

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

UNITÉ DE VENTILATION DES HABITATIONS :

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

FONCTIONNEMENT, DISTRIBUTION :

En principe, l'air vicié est extrait au niveau de la cuisine, des salles de bains et des WC, tandis que l'air frais extérieur est amené dans le séjour et les chambres à coucher respectivement les autres pièces habitables. Pour garantir une circulation efficace des flux d'airs, un interstice doit subsister en dessous des portes intérieures.

La distribution de l'air vers et à partir des différentes pièces est assurée par des gaines en 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).

2.9.5. Equipements 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. Internet, Télévision : Un coffret de sous-distribution est prévu dans le hall d'entrée de chaque appartement avec tube vide d'attente avec fil de tirage relié au coffret principal de la résidence.

Les taxes et frais de câblage et du raccordement privatif y relatifs ainsi que les récepteurs privatifs sont à charge de l'acquéreur, même si le promoteur doit en faire l'avance à la société distributrice.

2.9.5.2. Téléphone, Informatique : idem 2.9.5.1.

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

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

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. Caves, celliers, greniers

3.1.1. Murs ou cloisons Béton décoffré nature et/ou maçonnerie rejointoyée et/ou enduit ciment au besoin et suivant choix de l'architecte et du promoteur. Isolation thermique suivant concept énergétique. Peinture au latex au besoin et choix de l'architecte et du promoteur.

3.1.2. Plafonds Béton décoffré nature et/ou éventuellement isolation thermique suivant nécessités techniques respectivement calcul et concept énergétique.

3.1.3. Sols Carrelages suivant choix de l'architecte et du promoteur, plinthes assorties suivant nécessité technique.

3.1.4. Portes d'accès voir position 2.6.

3.1.5. Equipement électrique voir position 2.9.3.

3.1.6. Autres équipements Suivant études et nécessités techniques, tuyaux d'égouttage communs/privatifs ou autres posés sur murs et/ou plafonds

3.2. Parkings couverts

3.2.1 Murs Béton décoffré nature et/ou maçonnerie rejointoyée et/ou enduit crépis de ciment au besoin et suivant choix de l'architecte. Isolation thermique suivant concept énergétique. Peinture au latex au besoin et choix de l'architecte et du promoteur.

3.2.2. Plafonds Béton décoffré nature et/ou éventuellement isolation thermique suivant nécessités techniques respectivement calcul et concept énergétique.

3.2.3. Sols Chape lissée avec légère pente vers les siphons ou caniveaux.

3.2.4. Portes d'accès Néant.

3.2.5. Equipement électrique Voir position 2.9.3.

Une prise pour voiture électrique peut être prévue moyennant supplément sur demande de l'acquéreur.

3.2.6. Autres équipements Suivant études et nécessités techniques, tuyaux d'égouttage communs/privatifs ou autres posés sur murs et/ou plafonds.

3.3. Parking, extérieurs

JARDINS PRIVATIFS:

Jardins au-dessus dalle garage :

Toiture végétale

Engazonnement sur remblai de terre végétale et/ou réalisation toiture végétale « intensive engazonnée » au choix du promoteur.

Un robinet d'arrosage (antigel) par appartement disposant d'un jardin privatif, branché sur le circuit privatif, aménagé à l'extérieur de l'immeuble.

Réalisation de bacs à plantes en limite arrière et plantations de haies au choix du promoteur.

EMPLACEMENTS EXTERIEURS : deux emplacements extérieurs faisant partie de la copropriété avoisinante « Les Jardins de Sandweiler » sont attribués au présent immeuble.



4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. Hall d'entrée de l'immeuble

4.1.1. Sols

SOLS DES PARTIES COMMUNES : Revêtement en carrelages « ciment » réplique à l'ancienne ou autre suivant choix de l'architecte et du promoteur, plinthes assorties suivant nécessité technique.

Tapis paillason genre « ARWEI MATTE » ou similaire et équivalent encastré au revêtement de sol pour le sas de l'entrée principale.

ESCALIERS COMMUNS : Finition de la face supérieure (marches et contremarches): Revêtement type pierre naturelle suivant choix de l'architecte et du promoteur, plinthes assorties.

Finition de la face inférieure : Enduit au plâtre et mise en peinture.

4.1.2. Parois

MURS ET CLOISONS DES PARTIES COMMUNES : Enduit au plâtre et revêtement de type « VARIOVLIES » ou similaire, avec deux couches de latex mat au choix de l'architecte et du promoteur.

4.1.3. Plafonds

PLAFONDS DES PARTIES COMMUNES : Enduit au plâtre, peinture au latex mat au choix de l'architecte, respectivement enduit sur isolation thermique au besoin, suivant calcul et concept énergétique.

4.1.4. Portes d'accès et système de fermeture.

ACCES DU REZ-DE-CHAUSSEE

Porte en façade historique : Démontage, rénovation ou reconstruction de la porte de façade à l'identique. Repose à l'endroit désigné pour la nouvelle entrée de l'immeuble. Idem pour auvent métallique extérieur.

Séparation du sas d'entrée et de communs par une porte en aluminium thermolaqué (avec vitrage isolant sécurisé), avec serrure à cylindre antipanique et gâche électrique pour ouverture à distance à partir de chaque appartement, munie d'un ferme-porte automatique suivant choix de l'architecte et du promoteur. La porte dispose d'une poignée de manœuvre antipanique à l'intérieur et d'une poignée fixe à l'extérieur.

L'immeuble est équipé d'un système de fermeture centralisé, c.-à-d. que les clés respectives des appartements ouvrent les portes d'accès de l'immeuble ainsi que les locaux privatifs annexes, la boîte aux lettres et certains locaux communs.

4.1.5. Boîte aux lettres et caméra vidéo-parlophone

Disposées dans le sas d'entrée ou à l'extérieur, près des entrées de l'immeuble respectivement en limite de propriété suivant prescriptions administratives éventuelles, batterie de boîtes aux lettres en aluminium thermolaqué, type « RENZ » ou similaire et équivalent; portillon individuel par appartement, avec serrure faisant partie du système de fermeture centralisé.

Sonnerie et caméra intégrées dans batterie de boîtes aux lettres ou installés séparément près de la porte d'entrée principale ou dans le SAS de l'entrée principale.

4.1.6. Equipement électrique Voir 2.9.3.

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

4.2.1. Sols

Revêtement type pierre naturelle suivant choix de l'architecte et du promoteur, plinthes assorties.

4.2.2. Murs Voir 4.1

4.2.3. Plafonds Voir 4.1

4.2.4. Portes Voir 2.6.

4.2.5. Equipement électrique Voir 2.9.3.

4.3. Circulations du sous-sol (sauf parties caves, garages, locaux techniques, locaux communs)

4.3.1. Sols

Cage d'escalier et sol devant ascenseur : idem 4.1.

Hall caves : Revêtement carrelage céramique au choix du promoteur. Plinthes assorties.

4.3.2. Murs Voir 4.1

4.3.3. Plafonds Voir 4.1

4.3.4. Portes Voir 2.6.

4.3.5. Equipement électrique Voir 2.9.3.

4.4. Cages d'escaliers

4.4.1. Sols Voir 4.1.

4.4.2. Murs Voir 4.1.

4.4.3. Plafonds Voir 4.1.

4.4.4. Portes Voir 2.6.

4.4.5. Equipement électrique Voir 2.9.3.

4.5. Locaux communs

4.5.1. Sols

Buanderies : Carrelage, inclus socle pour machines à laver et plinthes au choix de l'architecte et du promoteur.

Locaux techniques et autres locaux communs : Carrelage, inclus socle pour machines à laver et plinthes au choix de l'architecte et du promoteur.

4.5.2. Murs

Finitions intérieures : Béton décoffré nature et/ou maçonnerie rejointoyée et/ou enduit au crépis de ciment au besoin et suivant choix de l'architecte. Isolation thermique suivant concept énergétique. Peinture au latex au besoin et choix de l'architecte et du promoteur.

4.5.3. Plafonds

Béton décoffré nature et/ou éventuellement isolation thermique suivant nécessités techniques respectivement calcul et concept énergétique.

4.6. Locaux sociaux

Néant.

4.7. Locaux techniques

Voir position 4.5.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. Ascenseur et monte-charge

Ascenseur électriques d'une charge utile de ça. 630 kg. Largeur d'ouverture des portes ca. 90 cm (accès chaise roulante possible) desservant tous les niveaux principaux.

MONTE CHARGES Néant.

ASCENSEURS A VOITURES Néant.

5.2. Chauffage, eau chaude

Voir 2.9.4.

5.3. Télécommunications

Voir 2.9.3.

5.4. Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères

LOCAL DE RECEPTION DES ORDURES MENAGERES :

Local poubelles commun à l'intérieur de l'immeuble.

La fourniture des poubelles individuelles et/ ou collectives est à charge de l'acquéreur ou de la copropriété.

5.5. Ventilation mécanique des locaux

Voir 2.9.4.

5.6. Alimentation en eau

Depuis le réseau public par tranchée.

5.7. Alimentation en gaz

Depuis le réseau public par tranchée.

5.8. Alimentation en électricité

Depuis le réseau public par tranchée.

5.9 Sécurité, détection et protection incendie

Portes coupe-feu, compartimentages et calfeutrements coupe-feu, détection incendie, ventilation, extincteurs, exutoire de fumée et autres équipements suivant les réglementations en vigueur.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1. Voirie et parking

CIRCULATION VOITURES (ACCES CARROSSABLE):

L'accès au sous-sol se fait par une servitude de passage de la rampe de la copropriété « Les Jardins de Sandweiler » moyennant une participation aux frais d'entretien tel que décrit dans l'acte de base de la copropriété.

6.2. Circulations des piétons

CIRCULATION DES PIETONS : Dalles en béton ou pavés béton ou autre suivant choix de l'architecte et du promoteur.

ESCALIERS EXTERIEURS : Marches et contre-marches en pierre naturelle au choix du promoteur.

6.3. Espaces verts

AIRES DE REPOS : Néant.

Aménagement et plantation des espaces verts devant la résidence (parties communes): Suivant choix de l'architecte et du promoteur. Les frais d'entretien et d'arrosage des plantations sont de suite à charge de la copropriété.

Système d'arrosage automatique prévu (système compte-gouttes) prévu dans l'espace vert suivant étude technique et branché sur le circuit des communs.

6.4. Aire de jeux et équipements sportifs

Néant.

6.5. Eclairage extérieur

ENTREE(S) PRINCIPALE(S): Suivant étude technique, points lumineux aux entrées, branchés sur détecteur de mouvement et/ou minuterie.

Autres points lumineux suivant étude et choix de l'architecte et du promoteur.

ACCES AU GARAGE COMMUN : Suivant étude et nécessité technique, éventuellement points lumineux extérieurs (au choix de l'architecte et du promoteur) branchés sur détecteur de mouvement.

AUTRES: Néant.

6.6. Clôture

Séparation des jardins par clôtures grillagées hauteur 1,00 m et réalisation de pare-vues d'une hauteur de 1,80 m entre les terrasses ; modèle et coloris au choix du promoteur).

6.7. Réseaux divers

Néant.

6.8. Nettoyage

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

Fait à Luxembourg, le / /

Pour l'Acquéreur :

Pour le Promoteur :
