

# Cahier des Charges

Octobre 2022

---

## Les Jardins de Weimerskirch

---

Synthèse à l'usage des acquéreurs



ARCHITECTE

---



ARCHITECTE  
M A N S Y

PROMOTEUR & CONSTRUCTEUR

---





## **TABLE DES MATIERES**

<b>1</b>	<b>CONTACTS.....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>GENERALITES .....</b>	<b>7</b>
2.1	ADMINISTRATIVES.....	7
2.2	ACCES CHANTIER .....	7
<b>3</b>	<b>SITUATION ET DESCRIPTION DU PROJET .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>STABILITE .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>COORDINATION SECURITE ET SANTE.....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>VENTE ET CONTRAT.....</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>GÉRANCE.....</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>GROS ŒUVRE .....</b>	<b>10</b>
9.1	PREPARATION DE CHANTIER.....	10
9.2	DEMOLITION.....	10
9.3	IMPLANTATION.....	10
9.4	TERRASSEMENT.....	10
9.5	FONDATIONS .....	10
9.6	ETANCHEITE .....	10
9.7	EGOUTTAGE.....	11
9.8	GAINAGE D'ALIMENTATION.....	11
9.9	VENTILATION DES LOCAUX ENTERRES.....	11
<b>10</b>	<b>COMPOSITION DES MURS .....</b>	<b>11</b>
10.1	MURS EXTERIEURS CONTRE SOL .....	11
10.2	MURS EXTERIEURS HORS SOL.....	11
10.3	MURS INTERIEURS.....	12
10.4	FINITIONS MURALES DES ZONES COMMUNES.....	12
10.5	FINITIONS MURALES DES ENTITES PRIVATIVES.....	13
10.6	SEUILS ET TABLETTES .....	13
<b>11</b>	<b>COMPOSITION DES PLANCHERS.....</b>	<b>13</b>
11.1	PLANCHERS EN BETON .....	13
11.2	ESCALIERS EN BETON.....	14
11.3	CHAPES.....	14
11.4	REVETEMENTS DE SOL DES ZONES COMMUNES.....	14
11.5	REVETEMENTS DE SOL DES ENTITES PRIVATIVES .....	14
11.6	FINITIONS DES PLAFONDS DES ZONES COMMUNES.....	15
11.7	FINITIONS DES PLAFONDS DES ENTITES PRIVATIVES .....	15
<b>12</b>	<b>COMPOSITION DE TOITURE .....</b>	<b>16</b>
12.1	TOITURES DEUX VERSANTS .....	16
12.2	TOITURES PLATES.....	16
12.3	ACCESSOIRES ET FINITIONS DES TOITURES .....	16
12.4	SORTIES EN TOITURES .....	17
<b>13</b>	<b>MENUISERIES EXTERIEURES.....</b>	<b>17</b>

13.1	CHASSIS.....	17
13.2	VOLETS MOTORISES .....	18
13.3	FENETRES DE TOIT.....	18
13.4	PORTE DE GARAGE.....	18
13.5	EXUTOIRES DE FUMEE .....	18
13.6	QUINCAILLERIES.....	18
13.7	ENSEIGNE LUMINEUSE.....	18
<b>14</b>	<b>CHAUFFAGE .....</b>	<b>19</b>
14.1	SYSTEME.....	19
14.2	DIFFUSION DE CHALEUR.....	19
14.3	TEMPERATURES.....	19
14.4	ARMOIRE COLLECTEUR.....	20
14.5	THERMOSTAT .....	20
14.6	DIVERS .....	20
<b>15</b>	<b>SANITAIRE .....</b>	<b>20</b>
15.1	DISTRIBUTION .....	20
15.2	APPAREILS SANITAIRES.....	20
15.3	ALIMENTATIONS ET DECHARGES .....	21
15.4	PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES .....	21
<b>16</b>	<b>VENTILATION.....</b>	<b>21</b>
16.1	VENTILATION DES ENTITES PRIVATIVES.....	21
16.2	GAINES DE VENTILATION .....	22
<b>17</b>	<b>ETANCHEITE A L'AIR.....</b>	<b>23</b>
17.1	ETANCHEITE .....	23
17.2	INFILTROMETRIE .....	23
<b>18</b>	<b>ELECTRICITE .....</b>	<b>23</b>
18.1	TUBAGES .....	23
18.2	ENTITES PRIVATIVES .....	23
18.3	LUMINAIRES.....	24
18.4	APPAREILS DE SECURITE ET INCENDIE.....	25
18.5	VIDEO PARLOPHONE ET SONNETTES.....	25
18.6	ANTENNE TV ET RADIO .....	26
18.7	OPTION - BORNES DE RECHARGE POUR VOITURES ELECTRIQUES.....	26
<b>19</b>	<b>MENUISERIES INTERIEURES .....</b>	<b>26</b>
19.1	PORTES COUPE-FEU.....	26
19.2	PORTES INTERIEURES SURFACEES .....	26
19.3	ESCALIERS ESCAMOTABLES .....	27
19.4	ENSEMBLE BOITES AUX LETTRES .....	27
19.5	CAISSON POUR WC SUSPENDU .....	27
19.6	OPTION - CUISINE .....	27
<b>20</b>	<b>BALCONS ET TERRASSES .....</b>	<b>28</b>
20.1	BALCONS.....	28
20.2	TERRASSES SUR TERRE PLEIN .....	28

<b>21 FERRONNERIES .....</b>	<b>28</b>
21.1 GARDE-CORPS ACIER FIXE .....	28
21.2 GARDE-CORPS FIXE EN VERRE .....	28
21.3 PARE-VUE.....	29
21.4 MAIN-COURANTE.....	29
21.5 SIGNALÉTIQUE .....	29
21.6 RANGE-VELOS INTERIEURS.....	29
<b>22 PEINTURE .....</b>	<b>29</b>
22.1 OPTION - PEINTURE DANS LES APPARTEMENTS.....	29
22.2 DELIMITATION PARKING .....	29
<b>23 ASCENSEUR.....</b>	<b>30</b>
<b>24 ABORDS .....</b>	<b>30</b>
24.1 MURS DE SOUTÈNEMENT.....	30
24.2 BORNES INFRANCHISSABLES .....	30
24.3 ESCALIER EN BETON JARDIN COMMUN .....	30
24.4 ESCALIER EXTERIEUR PRIVATIF EN BETON.....	30
24.5 REVÈTEMENTS DE SOL.....	31
24.6 PLANTATIONS.....	31
<b>25 NETTOYAGE .....</b>	<b>31</b>
<b>26 PARTICULARITES .....</b>	<b>32</b>
26.1 RACCORDEMENTS.....	32
26.2 PRESTATIONS PREVUES.....	32
26.3 DEDUCTION OU MODIFICATION DE POSTES .....	32
26.4 ENTREPRISES RESERVEES.....	32
26.5 RECEPTION.....	32
26.6 CONTRAT .....	33
26.7 COTATION DES PLANS .....	33
26.8 GARANTIES .....	33
26.9 CONVENTIONS.....	33
26.10 MODIFICATIONS TECHNIQUES.....	33

# 1 CONTACTS

## VENDEUR :



### Adresse:

**PIERRE & NATURE  
LUXEMBOURG S.A.**  
Duarrefstrooss, 4  
L-9990 WEISWAMPACH

### Contact:

Tel. : +352 26 95 74 30  
E-mail : [commercial@piernat.com](mailto:commercial@piernat.com)  
[www.piernat.com](http://www.piernat.com)

Heures d'ouverture : lundi-vendredi : 8h-12h30 et 14h-17h.

## CONSTRUCTEUR ET PROMOTEUR :



### Adresse:

**LODOMEZ  
CONSTRUCTIONS  
S.P.R.L**  
Hauptstrooss, 44  
L-9980 WILWERDANGE

### Contact:

**Mr Frank LODOMEZ**  
Tel. : +352 97 92 93  
E-mail : [frank@lodomez-construction.com](mailto:frank@lodomez-construction.com)  
[www.lodomez-constructions.com](http://www.lodomez-constructions.com)

Heures d'ouverture : lundi-vendredi : 8h-12h00 et 14h-17h.

## ARCHITECTE :



ARCHITECTE  
**M A N S Y**

### Adresse:

**Architecte MANSY**  
Rue de Sanem, 47A  
L-4485 Soleuvre

### Contact:

**Mr Dominique MANSY**  
Tel. : +352 53 03 66  
E-mail: [mansy@architectemansy.com](mailto:mansy@architectemansy.com)  
[www.architectemansy.com](http://www.architectemansy.com)

Heures d'ouverture : lundi-vendredi : 9h-12h et 13h-17h.

## 2 GENERALITES

### 2.1 Administratives

Le présent document a été spécialement rédigé à l'attention des acquéreurs. Il a pour but de décrire de manière succincte la livraison et l'installation des divers éléments qui sont mis en œuvre au cours de la réalisation du bâtiment.

**Le promoteur se réserve le droit de modifier certains éléments pendant les travaux de construction lorsque ceci est dans l'intérêt général ou justifié par des contraintes techniques.**

L'attention est attirée sur le fait qu'en cas de contradiction, les plans d'exécution, de même que les réglementations en vigueur (service de prévention incendie, règlements nationaux et communaux, etc.) et de l'urbanisme sont prioritaires par rapport à ce document. On rappellera que les vues 3D, la vidéo, les brochures, les plans de présentation, le site web, le panneau de chantier ainsi que tout autre document commercial ont uniquement un but d'information et ne sont pas contractuels.

### 2.2 Accès chantier

L'accès au chantier n'est pas permis aux personnes tierces sans autorisation écrite préalable de l'entrepreneur. L'entrepreneur se décharge de toute responsabilité en cas d'accident sur le chantier causé par des personnes civiles n'ayant pas reçu d'autorisation.

## 3 SITUATION ET DESCRIPTION DU PROJET

**Situation** : Rue Schetzel 126 et 128 à 2518 Weimerskirch – Luxembourg

**Références cadastrales** : section EC de WEIMERSKIRCH, n° 97/6317 & n°101/6318

**Autorisations de bâtir** : respectivement n° 2019/1439 et n° 2019/1440, octroyés le 1 juillet 2020

**Composition des résidences** : Le projet se compose de deux résidences. Chaque résidence est composée d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de 3 étages dont le dernier se situe sous la toiture ainsi qu'un grenier aménageable.

Vous trouverez ci-dessous les différentes pièces par étage pour les deux bâtiments.

➤ **SOUS-SOL** :

- 8 caves.
- 2 locaux poubelles.
- 2 locaux entretien.
- 2 locaux pousettes.
- 2 locaux compteurs.
- 2 locaux pour les techniques.

➤ **REZ-DE-CHAUSSÉE** :

- 8 emplacements de parking intérieurs.
- 2 locaux vélos.

➤ **ÉTAGE 1** :

- 4 appartements avec balcons (dont 1 appartement avec balcon et terrasse latérale dans la résidence n° 128).

➤ **ÉTAGE 2** :

- 2 appartements avec terrasses.

➤ **ÉTAGE 3** / COMBLES:

- 2 appartements avec terrasses et combles.

## 4 CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les études de performance énergétique (CPE) des bâtiments et autres équipements techniques ont été confiées à la société **EG ENERGY**.

Sur base de l'étude relative aux documents d'autorisation de bâtir, le bâtiment est classé selon les certificats de performance énergétique « **A – B – A** ».

**Coordonnées :**

EG ENERGY

Ingénieur responsable du dossier : M. Emmanuel GLAUDE

Adresse : 7, Dikrecherstrooss à L-8523 Beckerich

Tél : +352 26 62 10 14

E-mail : [e.glaude@egenergy.eu](mailto:e.glaude@egenergy.eu)

## 5 STABILITE

Une étude de stabilité complète de l'ensemble des constructions a été réalisée afin de procéder au calcul de tous les ouvrages, ou parties d'ouvrage, dont le rôle dans la stabilité rend l'étude nécessaire. Cette étude a été réalisée par le bureau d'études **BEST**.

**Coordonnées :**

Bureau d'études BEST ingénieurs-Conseil

Adresse : 2, rue des Sapins à L-2513 Senningerberg

Tél. : +352 34 90 90

E-mail : [best@best.lu](mailto:best@best.lu)

## 6 COORDINATION SECURITE ET SANTE

La coordination sécurité et santé est effectuée par le bureau d'études Rausch et Associés.

**Coordonnées :**

Bureau d'études Rausch et Associés  
Adresse : 1, rue Kinnikshaff à L-8838 Wahl  
Tél. : +352 88 80 08  
E-mail : [bureau@bureau-rausch.com](mailto:bureau@bureau-rausch.com)

## 7 VENTE ET CONTRAT

La présente description fait partie intégrante du contrat d'achat. Toute modification des plans et/ou du cahier des charges demandée par l'acquéreur doit être communiquée séparément avant l'exécution concrète et faire l'objet d'une demande écrite au promoteur.

Le forfait des frais de construction couvre notamment :

- Les frais des autorisations de bâtir.
- Les frais de premier établissement ou rétablissement des chaussées et trottoirs.

Les acquéreurs seront informés en temps utile de manière à pouvoir opérer leur choix concernant les équipements suivants (exclusivement dans les entités privatives) pour autant que l'avancement du projet le permette encore au moment de l'achat :

- Electricité.
- Installations sanitaires.
- Emplacement des techniques (thermostat, collecteurs, groupe de ventilation, emplacement des sèche-serviettes, ...).
- Menuiseries intérieures.
- Revêtements de sol et faïences murales.

Les équipements peuvent être uniquement sélectionnés auprès de sociétés qui ont été définies par le promoteur.

## 8 GÉRANCE

Au moment de la réception de la première entité privative, le promoteur et le vendeur organiseront une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires. A cette occasion, l'assemblée désignera une gérance afin de veiller au bon entretien de l'immeuble.

Cette dernière réglera notamment les frais communs à charge des copropriétaires en proportion de leurs millièmes de propriété dans les parties communes.

Les consommations d'énergie seront à charge des acquéreurs et du syndicat des copropriétaires dès la première mise en fonctionnement des installations.

## **9 GROS ŒUVRE**

### **9.1 Préparation de chantier**

- Réalisation des états des lieux.
- Clôture de l'ensemble du chantier.

### **9.2 Démolition**

- Démolition des bâtiments et abords sur l'emprise du projet.
- Protection et étançonnement des bâtiments et infrastructures existants à conserver (notamment pignon du bâtiment voisin).
- Evacuation des gravas et encombrants.

### **9.3 Implantation**

- Implantation sur site des bâtiments et éléments annexes éventuels par un géomètre.
- Alignements selon indications aux plans.
- Repérage des niveaux de référence.

### **9.4 Terrassement**

- Blindages, renforts et soutènements provisoires ou définitifs de talus selon nécessité.
- Terrassements et tranchées nécessaires jusqu'aux niveaux définis par l'architecte et l'ingénieur.
- Déblais de la bonne terre et fouilles.
- Réalisation de pieux sécants ou autres éléments de soutènement selon les prescriptions de stabilité et indications sur les plans.
- Evacuation des terres excédentaires.
- Si nécessaire, assèchement continu des fouilles durant l'exécution des travaux de fondation.
- Pré-nivellement et nivellement des abords.

### **9.5 Fondations**

- Vérification de la résistance du sol.
- Mise en place de la boucle de terre.
- Béton de fondations et dalles sur sol en béton armé selon les prescriptions de stabilité.

### **9.6 Etanchéité**

- Drainage en pied de mur périphérique avec une couche de gravier drainant ainsi qu'une natte filtrante.
- Protection des maçonneries contre terre : cimentage et goudronnage, membrane drainante (type PLATON).
- Barrière contre l'humidité ascensionnelle et protection des murs creux : membrane d'étanchéité (type DIBA ou EPDM).
- Tous travaux complémentaires permettant de prévenir toute infiltration d'eau dans le bâtiment.

## **9.7 Egouttage**

- Tuyauteries et raccordements d'égout en Polypropylène.
- Fourreaux et gaines en attente pour raccordements.
- Siphon disconnecteur.
- Canalisations enterrées et suspendues aux plafonds des caves
- Chambres de visite simples intérieures et extérieures.
- Pompes de relevage pour eaux usées dans les caves
- Siphons de sol.
- Caniveaux récolteurs d'eau intérieurs et extérieurs.
- Citernes à eau de pluie.
- Chambre de visite filtrante.

Résistance au feu suivant les impositions du service de prévention incendie.  
Contrôles d'étanchéité.

## **9.8 Gainage d'alimentation**

Pose des gaines d'alimentation en eau, électricité, énergies, téléphone, etc. (sur terrain privé) pour permettre le raccordement général de l'immeuble à tous les concessionnaires et impétrants.

Les frais de raccordement des immeubles aux réseaux publics sont à charge de l'acquéreur en sus du prix mentionné dans le contrat de vente (cfr : paragraphe 26.1).

## **9.9 Ventilation des locaux enterrés**

- Ventilations hautes et basses des caves et des locaux communs, suivant plans.
- Tuyaux en PVC maçonnés dont chaque extrémité est arasée à la face finie du mur.
- Résistance au feu suivant les impositions du service de prévention incendie.

# **10 COMPOSITION DES MURS**

## **10.1 Murs extérieurs contre sol**

Blocs de béton (les maçonneries destinées à rester apparentes seront brossées), voiles ou prémurs, suivant les prescriptions de stabilité.

## **10.2 Murs extérieurs hors sol**

### **10.2.1 *Maçonneries***

Blocs béton lourd, voiles béton ou similaire selon stabilité.

### **10.2.2 *Maçonneries isolantes***

Le premier lit des maçonneries du rez-de-chaussée, des acrotères et la jonction en pieds de châssis sont prévus en blocs isolants (béton cellulaire haute compression ou terre cuite).

Les détails sont adaptés afin de correspondre aux exigences des certificats de performance énergétique.

### **10.2.3 Isolation thermique**

La composition, l'épaisseur et le type d'isolation des murs sont adaptés afin de correspondre aux exigences des certificats de performance énergétique.

Concerne : murs, selon indications sur les plans.

### **10.2.4 Parements de façade**

- Zinc à joint debout, teinte gris quartz.

Concerne : rez-de-chaussée et lucarnes, suivant plans.

- Crépis peint ton blanc.

Concerne : façades, pignons et entrées couvertes, suivant plans.

- Bardage en panneaux fibro-ciment ou similaire, teinte soumis au choix du promoteur , fixation vissée.

Concerne : saillies en façades et pignons, suivant plans.

- Panneaux réfléchissants.

Concerne : éléments entre châssis dans la lucarne à rue et lucarnes en façade arrière, suivant plans.

## **10.3 Murs intérieurs**

### **10.3.1 Maçonneries intérieures portantes**

Blocs de béton 29/19/14 cm voiles béton ou similaire selon stabilité.

Jointoiment en montant la maçonnerie apparente.

### **10.3.2 Murs de séparation entre les entités**

Murs doubles en blocs de béton lourds, épaisseur : 14 + 14 cm et creux avec 4 cm d'isolation en laine de roche.

Murs doubles en voile béton, épaisseur 25 cm, 4 cm d'isolation en laine de roche et contre-cloison.

### **10.3.3 Maçonneries intérieures non portantes**

Cloisons intérieures non portantes en blocs de béton cellulaire, y compris plafonnage de la surface.

## **10.4 Finitions murales des zones communes**

- Enduit de plâtre, deux couches de peinture.

Concerne : zones de circulations verticales au sous-sol, au rez-de-chaussée et aux étages.

- Peinture sur maçonnerie.

Concerne : garages collectifs.

- Maçonneries apparentes.

Concerne : locaux techniques et caves au sous-sol, suivant plans.

## **10.5 Finitions murales des entités privatives**

### **10.5.1 Enduit de plâtre**

Enduit de plâtre finition lisse et prête pour les travaux préparatoires de peinture (enduisage et ponçage ponctuel, application du primaire et peinture à charge de l'acquéreur).

Concerne : appartements sauf salles de bains.

### **10.5.2 Faïences murales**

Les faïences murales, prévues dans les salles de bains du sol au plafond, sont sélectionnées auprès du fournisseur indiqué par le promoteur.

Ce poste tiendra compte d'un prix de fourniture (prix de vente public HTVA) de **40,00 €/m<sup>2</sup>**.

Le prix de vente des entités tient compte d'une pose type de carrelages de dimensions 30 x 60 cm avec une mise en œuvre orthogonale par rapport aux murs.

Pour tout autre type de pose et pour tout dépassement de budget, les acquéreurs recevront préalablement pour accord un décompte précis.

Application sur le cimentage d'un produit d'étanchéisation adapté à la pose de faïences murales.

Réalisation d'un joint de dilatation vertical aux angles de rencontre entre les cloisons de plâtre et les maçonneries et obturation des joints de dilatation et de jonction avec les appareils sanitaires à l'aide de mastic silicone à élasticité permanente.

Concerne : salles de bains.

## **10.6 Seuils et tablettes**

Seuils des portes d'entrée et des fenêtres sans allège en contact avec le sol : pierre bleue ou similaire.

Seuils de fenêtres avec allège dans crépis et panneaux : aluminium.

Seuils pour fenêtres dans lucarnes : zinc.

Tablettes intérieures des baies avec allège : marbre ou similaire.

# **11 COMPOSITION DES PLANCHERS**

## **11.1 Planchers en béton**

Dalles coulées sur place, prédalles, poutres ou hourdis (selon stabilité).

## **11.2 Escaliers en béton**

Escaliers coulés sur place (selon stabilité).

## **11.3 Chapes**

### ***11.3.1 Isolation thermique***

Chape isolante thermique en polyuréthane projeté dont la composition et l'épaisseur sont adaptées afin de correspondre aux exigences des certificats de performance énergétique.

Concerne : appartements, suivant plans.

### ***11.3.2 Isolation phonique aux bruits d'impact***

L'isolation phonique des planchers béton aux bruits d'impact est obtenue par l'interposition d'une chape isolante à base de granulés en liège mélangés au ciment. La chape est allégée et procure également une isolation thermique. Epaisseur selon indications sur les plans.

Concerne : appartements, suivant plans.

### ***11.3.3 Chape de pose***

Chape de pose nivelée et lissée, épaisseur : selon indications sur les plans..

Concerne : appartements, suivant plans.

### ***11.3.4 Chape de pente***

Chape de pente nivelée et lissée, épaisseur : variable, selon indications sur les plans.

Concerne : toitures plates et terrasse latérale.

## **11.4 Revêtements de sol des zones communes**

- Marbres ou similaire, soumis au choix du promoteur.

Une réservation pour le placement d'un paillason intégré et prévue à l'entrée principale de chaque résidence.

Concerne : cages d'escalier y compris zone d'entrée intérieure des résidences, suivant plans.

- Carrelages, soumis au choix du promoteur.

Une pente intégrée et des caniveaux récolteurs d'eau sont prévus pour les parkings intérieurs.

Concerne : garages collectifs, sous-sols, suivant plans.

## **11.5 Revêtements de sol des entités privées**

Les revêtements de sol sont sélectionnés auprès du fournisseur indiqué par le promoteur.

Ce poste tiendra compte d'un prix de fourniture (prix de vente public HTVA) de **45,00 €/m<sup>2</sup>** pour le revêtement de sol et **12,50 €/mct** pour les plinthes.

Le prix de vente des entités tient compte d'une pose type de carrelages de dimensions 60 x 60 cm et des plinthes assorties avec une mise en œuvre orthogonale par rapport aux murs.

Pour tout autre type de pose et pour tout dépassement de budget, les acquéreurs recevront préalablement pour accord un décompte précis.

Concerne : appartements.

## **11.6 Finitions des plafonds des zones communes**

- Enduit de plâtre et peinture.

Concerne : zones de circulations verticales intérieures, au rez-de-chaussée, sous-sol et aux étages.

- Béton apparent.

Concerne : Sous-sols.

- Crépis ton blanc.

Concerne : plafonds des entrées principales extérieures couvertes.

## **11.7 Finitions des plafonds des entités privatives**

### **11.7.1 Enduit de plâtre**

Enduit de plâtre finition lisse et prête pour les travaux préparatoires de peinture (enduisage et ponçage ponctuel, application du primaire et peinture à charge de l'acquéreur).

Hauteur sous plafond approximative suivant indications sur les plans : 250 cm.

Concerne : appartements, suivant plans (hormis zones de faux-plafonds).

### **11.7.2 Faux-plafonds**

Structure porteuse suspendue recouverte de plaques de plâtre lisses, y compris jointoiement. L'ensemble présente un état de surface prêt pour les travaux préparatoires de peinture (enduisage et ponçage ponctuel, application du primaire et peinture à charge de l'acquéreur).

Hauteur sous faux-plafond approximative suivant indications sur les plans : 230 cm.

Les plaques de plâtre peuvent avoir une résistance au feu, suivant les impositions du service de prévention incendie.

Concerne : appartements, suivant plans.

## 12 COMPOSITION DE TOITURE

### 12.1 Toitures deux versants

Concerne : bâtiment principal.

#### 12.1.1 *Structure de toiture*

Système de pannes et chevrons, selon stabilité.

#### 12.1.2 *Isolation*

La composition, l'épaisseur et le type d'isolation sont adaptés pour répondre aux exigences des certificats de performance énergétique.

#### 12.1.3 *Etanchéité*

Etanchéité : sous-toiture en fibre de bois.  
Etanchéité à l'air : frein-vapeur hygrovariable.

#### 12.1.4 *Couverture*

- Tuile plate de ton gris anthracite.
- Pose sur lattage en bois.

### 12.2 Toitures plates

#### 12.2.1 *Dalles béton*

Dalles coulées sur place, prédalles ou hourdis selon stabilité, y compris chape de pente.

Concerne : saillies.

#### 12.2.2 *Structure en bois*

Structure en bois, selon stabilité.

Concerne : lucarnes

#### 12.2.3 *Isolation*

La composition, l'épaisseur et le type d'isolation sont adaptés pour répondre aux exigences des certificats de performance énergétique.

#### 12.2.4 *Etanchéité*

Pare-vapeur bitumineux.  
Etanchéité de type EPDM.

### 12.3 Accessoires et finitions des toitures

- Couvre-murs.

- Rives.
- Solins.
- Avaloirs.
- Gouttière et tuyaux de descente d'eau en zinc. Ils sont apparents.
- Dauphins.
- Crépines.
- Cornières.
- Trop-plein, rejet d'eau et gargouilles.
- Tous les raccords d'étanchéité.
- Echelles à neige.

## **12.4 Sorties en toitures**

Concerne : prises et rejets d'air des ventilations, des cheminées et aération naturelle des gaines techniques et des gaines des ascenseurs.

Sorties en toiture préfabriquées de teinte la plus proche possible des tuiles. Isolation rigide et étanchéité sur toutes les faces. Les dimensions sont définies suivant les débits requis. Le nombre de sortie est dicté suivant les exigences techniques.

# **13 MENUISERIES EXTERIEURES**

## **13.1 Châssis**

### **13.1.1 Fenêtres**

Châssis en PVC pourvus d'un triple vitrage et conformes aux exigences des certificats de performance énergétique. Les quincailleries sont de même ton que les châssis.

Teinte extérieure : ton gris nuance choisie par le promoteur.

Teinte intérieure : blanc.

Sens d'ouverture suivant plans : oscillo-battants, coulissants et fixes.

Pour tout autre type de châssis (coulissants au lieu d'oscillo-battants,...) expressément demandé par l'acquéreur, ce dernier recevra préalablement pour accord un décompte précis.

Les châssis sans allège sont munis d'un vitrage feuilleté.

Concerne : appartements, selon indications sur les plans

### **13.1.2 Portes d'entrées**

Châssis en PVC pourvus d'un triple vitrage et conformes aux exigences des certificats de performance énergétique. Les quincailleries sont de même ton que les châssis.

Teinte extérieure : ton gris, nuance choisie par le promoteur.

Teinte intérieure : blanc.

Les portes d'entrée sont équipées d'une gâche électrique et d'un ferme-porte automatique.

Sens d'ouverture suivant plans.

Concerne : portes d'entrées principales des résidences.

### **13.2 Volets motorisés**

L'ensemble des châssis sont munis de volets motorisés. Les volets sont commandés par interrupteurs.

Les volets sont enroulables du côté extérieur dans des caissons invisibles hautement isolés. Du côté intérieur, un caisson en panneaux de bois reconstitué sera apparent.

Concerne : appartements et combles, suivant plans.

### **13.3 Fenêtres de toit**

Châssis munis d'un triple vitrage.

Teinte extérieure : ton gris, nuance choisie par le promoteur.

Teinte intérieure : blanc.

Concerne : combles, suivant plans.

### **13.4 Porte de garage**

Porte sectionnelle isolée en PVC lisse de ton gris, à déterminer par le promoteur.

- Système d'ouverture électrique avec télécommande à distance (1 télécommande par emplacement de parking).
- Système d'ouverture sans télécommande via bouton à l'intérieur du parking.
- Système de sécurité anti-effraction/anti-relevage.
- Système de temporisation avec fermeture automatique.
- Système débrayable manuellement depuis l'intérieur.
- Ferrure et moteur pour utilisation intensive.
- Interrupteur à clé extérieur.

Concerne : garages collectifs.

### **13.5 Exutoires de fumée**

Vitrages translucides doubles. Exutoires conformes aux exigences des certificats de performance énergétique.

Teinte extérieure : ton gris, nuance choisie par le promoteur.

Teinte intérieure : blanc.

Concerne : zones de circulations verticales, suivant impositions du service de prévention incendie.

### **13.6 Quincailleries**

Quincailleries assorties, dans le ton des châssis.

### **13.7 Enseigne lumineuse**

A appliquer sur les façades à proximité des entrées principales aux résidences. Il indiquera le nom de la résidence et l'adresse postale.

A déterminer par le promoteur.

## **14 CHAUFFAGE**

### **14.1 Systeme**

La production de chauffage est assurée par une chaudière gaz commune haut rendement à condensation. Les immeubles sont raccordés au gaz de ville. Chaque résidence comprendra sa propre chaudière.

Le système comprend une sonde extérieure.

Le système est conforme aux exigences des certificats de performance énergétique.

L'évacuation des produits de combustion se fera via un tubage en PVC intégré dans un manteau en béton.

### **14.2 Diffusion de chaleur**

#### **14.2.1 *Chauffage sol***

La diffusion de chaleur se fera via un chauffage sol intégré dans les chapes.

Concerne : appartements, suivants plans.

#### **14.2.2 *Sèche-serviette***

Un sèche-serviette est prévu dans les salles de bains.

Concerne : appartements, suivants plans.

### **14.3 Températures**

La température théorique minimum qui doit être garantie dans les différents locaux, par une température extérieure de minimum -12°C, s'énonce comme suit :

- Salle de séjour et salon : 22°C.
- Hall d'entrée et WC : 20°C.
- Chambres : 20°C.
- Salle de bains : 24°C.

#### **14.4 Armoire collecteur**

Une armoire collecteur métallique laquée de ton blanc est placée dans chaque appartement. L'emplacement sera défini par le promoteur avant leur pose.

Chaque entité dispose d'une réservation dans l'armoire collecteur pour le placement d'un décompte pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, à choisir et à charge du syndicat des copropriétaires.

#### **14.5 Thermostat**

Chaque appartement comprend un thermostat d'ambiance permettant de régler la température manuellement ainsi qu'en utilisant des programmations horaires. L'emplacement sera défini par les acquéreurs avec le promoteur avant leur pose.

#### **14.6 Divers**

Les tuyauteries de l'installation peuvent être apparentes dans les locaux non habitables (débaras, garages, sous-sols, ...) et sont encastrées partout ailleurs. Les percements ne peuvent pas altérer la résistance au feu des parois.

## **15 SANITAIRE**

### **15.1 Distribution**

#### ***15.1.1 Locaux communs***

La production d'eau chaude sanitaire pour le local entretien est assurée par l'installation collective de chauffage ainsi que par l'installation solaire thermique.

#### ***15.1.2 Locaux privés***

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par l'installation de chauffage, à savoir les chaudières gaz collectives ainsi que par les installations solaires thermiques.

L'installation comprend le réseau de distribution et d'évacuation des eaux à tous les appareils.

Réseau de raccordement à la citerne à eau de pluie pour l'utilisation des WC (sans comptage de la consommation). Le raccordement au réseau d'eau de pluie est proposé en option aux acquéreurs.

L'eau de pluie utilisée pour les chasses des WC pourrait être colorée à certaines périodes.

### **15.2 Appareils sanitaires**

#### ***15.2.1 Locaux communs***

Placement d'un vidoir dans le local entretien, exclusivement réservé au nettoyage des communs.

### **15.2.2 Locaux privés**

Un forfait budgétaire est prévu pour la fourniture des appareils sanitaires :

- Appartements 1 chambre à coucher (1B-1C): **3.500,00 €** (prix de vente public HTVA).
- Appartements 1 chambre à coucher et bureau (1A) et 2 chambres à coucher comprenant une salle de bains (1D) : **5.000,00 €** (prix de vente public HTVA).
- Appartements 3 chambres à coucher (2A-2B-3A-3B) et 2 salles de bains : **7.000,00 €** (prix de vente public HTVA).

Les appareils sanitaires sont sélectionnés auprès du fournisseur indiqué par le promoteur.

Le prix de vente de l'entité comprend une pose type pour les appareils représentés sur les plans.

Pour tout autre type de pose et pour tout dépassement de budget, les acquéreurs recevront préalablement pour accord un décompte précis.

### **15.3 Alimentations et décharges**

Selon nécessité, les raccordements suivants sont prévus en attente :

- Appareils sanitaires représentés sur plans.
- Lave-linge et sèche-linge.
- Lave-vaisselle.
- Evier de cuisine.
- VMC.

Les tuyauteries de l'installation peuvent être apparentes dans les locaux non habitables (débarras, garage, caves, ...) et sont encastrées partout ailleurs.

Les percements ne peuvent pas altérer la résistance au feu des parois.

### **15.4 Panneaux solaires thermiques**

Une installation de panneaux solaires thermiques est prévue pour la production d'eau chaude sanitaire. Chaque résidence comprendra sa propre installation. L'installation sera conforme aux exigences des certificats de performance énergétique.

## **16 VENTILATION**

### **16.1 Ventilation des entités privées**

Le système de ventilation est de type mécanique à double flux avec récupération de chaleur :

- Groupes de ventilation individuels pour chaque appartement.
- Echangeur.
- Régulation intégrée des débits.
- Filtre facilement accessible pour remplacement aisé.
- Bypass 100% air neuf.
- Batterie de re-chauffe.

- Silencieux et isolants anti-vibratoires suivant nécessité.
- Bouches de pulsion et d'extraction.
- Prises et rejet d'air en toiture.

Les spécificités techniques du groupe seront adaptées afin de correspondre aux exigences des certificats de performance énergétique et doivent impérativement respectées les normes acoustiques en vigueur.

Un rapport d'équilibrage est prévu pour chaque appartement.

Les tuyauteries de l'installation peuvent être apparentes dans les locaux non habitables (débaras, garage, caves, ...) et sont encastrées partout ailleurs. Les percements ne peuvent pas altérer la résistance au feu des parois.

Il est interdit d'éteindre le système de ventilation.

L'emplacement du groupe sera défini par le promoteur.

Le sèche-linge ne pourra pas être raccordé aux conduits de ventilation. Seul un sèche-linge à condensation pourra être installé.

## **16.2 Gaines de ventilation**

Les conduits sont destinés à l'amenée d'air frais ou à l'évacuation d'air vicié dans le système de ventilation prescrit. Les bouches de ventilation et les conduites seront placées en coordination avec l'emplacement des autres techniques.

### **16.2.1 *Types de gaines***

Les conduits seront de section circulaire ou rectangulaire suivant l'encombrement disponible.

### **16.2.2 *Fixation des gaines***

Les conduits seront suspendus de manière adaptée, en fonction de leur diamètre et du type de fixation. Les gaines de ventilation intégrées dans les faux plafonds devront être fixées le plus près possible de la structure portante.

On veillera à absorber les vibrations qui pourraient être transmises à la construction.

### **16.2.3 *Percements***

Tous les éventuels ouvrages encastrés et les traversées de parois, murs et plafonds se feront selon les règles de l'art et respecteront les normes acoustiques.

### **16.2.4 *Isolation des gaines***

Une isolation suffisante sera prévue autour des gaines traversant des locaux non isolés ou ne faisant pas partie du volume de chauffe, ainsi qu'autour des gaines de prise et de rejet d'air. Cette isolation sera suffisante afin d'éviter toute condensation dans les gaines ou en périphérie de celles-ci. Elle sera dimensionnée selon les déperditions maximales acceptables en fonction du projet.

### **16.2.5 *Bouches de ventilation***

La disposition des entrées et sorties d'air du local et le choix du type de bouche seront étudiés de manière à ce que l'ensemble de la zone d'occupation soit correctement balayé par le flux d'air.

Les bouches de ventilation seront de ton blanc.

## 17 ETANCHEITE A L'AIR

### 17.1 Etanchéité

Ce poste comprend l'étanchéité à l'air de toutes les jonctions constructives extérieures susceptibles de ne pas être parfaitement adhérentes et/ou jointives. Elle est réalisée au moyen de bandes adhésives spécialement conçues en vue de répondre aux exigences des certificats de performance énergétique.

### 17.2 Infiltrométrie

L'infiltrométrie a pour but d'optimiser la performance énergétique de l'enveloppe en la rendant le plus étanche à l'air possible. Cette méthode permet de s'assurer du meilleur rendement des équipements de ventilation et de chauffage et/ou climatisation. Cette mesure doit être effectuée à l'aide du « blowerdoor » dont le nombre de ventilateurs sera adapté au volume à mesurer.

Les résultats à obtenir seront conformes aux certificats de performance énergétique.

## 18 ELECTRICITE

### 18.1 Tubages

L'installation est encastrée dans les locaux habitables en chape ou sous enduit de plâtre, sauf dans les caves, le garage collectif et les espaces techniques communs et privatifs où ils sont apparents.

Les percements ne peuvent pas altérer la résistance au feu des parois.

### 18.2 Entités privées

Tableau basse tension contenu dans un coffret réglementaire avec portillon à fermeture. Le tableau est équipé de disjoncteurs automatiques, d'un différentiel général et d'un différentiel protégeant le circuit des pièces d'eau.

L'emplacement des prises, interrupteurs et points lumineux sera défini par les acquéreurs avec le promoteur avant leur pose.

L'emplacement du tableau sera défini par le promoteur.

Au plus tard à la remise de leurs clés, les acquéreurs recevront le certificat de conformité des installations électriques.

#### 18.2.1 *Appartements*

- 1 prise télédistribution/satellite (en attente de raccordement à charge de l'acquéreur).
- 1 système de visiophone/parlophone.
- Prises de courant avec terre indépendante : four et cuisinière.
- Prises de courant simples :
  - Appartements 1 chambre à coucher : 16 prises.
  - Appartements 1 chambre à coucher et 1 bureau : 20 prises.

- Appartements 2 chambres à coucher : 20 prises.
- Appartements 3 chambres à coucher : 24 prises.
- 1 prise de courant pour extérieur.
- Prise téléphone/internet (en attente de raccordement à charge de l'acquéreur) :
  - Appartements 1 chambre à coucher : 1 prise.
  - Appartements 1 chambre à coucher et 1 bureau : 1 prise.
  - Appartements 2 chambres à coucher : 1 prise.
  - Appartements 3 chambres à coucher : 2 prise.
- Interrupteurs :
  - Appartements 1 chambre à coucher : 10 interrupteurs dont 1 pour terrasse.
  - Appartements 1 chambre à coucher et 1 bureau : 12 interrupteurs dont 1 par terrasse.
  - Appartements 2 chambres à coucher : 12 interrupteurs dont 1 par terrasse.
  - Appartements 3 chambres à coucher : 13 interrupteurs dont 1 par terrasse.
- Points lumineux :
  - Appartements 1 chambre à coucher : 8 points lumineux.
  - Appartements 1 chambre à coucher et 1 bureau : 10 points lumineux.
  - Appartements 2 chambres à coucher : 10 points lumineux.
  - Appartements 3 chambres à coucher : 12 points lumineux.
- 1 point lumineux extérieur par terrasse.

### **18.2.2 Caves privées**

- 3 prises de courant simples (y compris prises pour machine à laver et sèche-linge).
- 1 interrupteur.
- 1 point lumineux.

## **18.3 Luminaires**

### **18.3.1 Luminaires extérieurs**

- Appliques murales. Soumis au choix du promoteur.

Concerne : balcons et terrasses, suivant plans.

- Eclairage extérieur (LED) au plafond avec détecteur de mouvement. Modèle à soumettre au promoteur.

Concerne : entrées couvertes, suivant plans.

### **18.3.2 Luminaires intérieurs**

- Plafonniers opalins circulaires. Soumis au choix du promoteur.

Concerne : sous-sols et caves.

- Appareils d'éclairage TL (tubes lumineux) apparents.
  - Base supérieure en PVC ton gris et caisson de protection inférieur translucide.
  - Fixations invisibles.

Soumis au choix du promoteur.

Concerne : garages collectifs.

## **18.4 Appareils de sécurité et incendie**

### **18.4.1 Luminaire de sécurité et unité de secours**

Un éclairage de sécurité suffisant pour permettre l'évacuation aisée des occupants sera installé suivant les normes en vigueur.

Concerne : sous-sols, garages collectifs et zones de circulations verticales, suivant impositions du service de prévention incendie.

### **18.4.2 Centrale incendie**

- Centrale incendie en réseau dans l'entrée principale du rez-de-chaussée répertoriant tous les appareils connectés.
- Boutons d'alerte en réseau à chaque étage.
- Sirène d'alerte en réseau à chaque étage.
- Conforme aux réglementations du service de prévention incendie.

Concerne : garages collectifs, sous-sols et zones de circulations verticales, suivant impositions du service de prévention incendie.

### **18.4.3 Extincteurs**

Fourniture et pose d'extincteurs à chaque niveau du bâtiment, conformément aux impositions du service de prévention incendie.

Concerne : garages collectifs, sous-sols et zones de circulations verticales.

### **18.4.4 Détecteurs de fumée isolés autonomes**

Fourniture et pose de détecteurs de fumée isolés autonomes, avec sirène d'alerte intégrée.

Concerne : appartements, suivant impositions du service de prévention incendie.

### **18.4.5 Pictogramme de sécurité**

Signalisation visible et lisible en toutes circonstances via pictogrammes (sorties, sorties de secours, matériel de lutte contre l'incendie,...).

Les modèles et l'installation seront conformes aux réglementations du service de prévention incendie.

## **18.5 Vidéo parlophone et sonnettes**

### **18.5.1 Vidéo-parlophone couleurs**

Systèmes vidéo parlophone couleurs complets comprenant :

- un système individuel par bâtiment.
- émetteur du vidéo parlophone placé aux rez-de-chaussée des bâtiments au niveau des entrées principales.
- récepteur du vidéo parlophone placé dans chaque appartement.
- gâche électrique permettant l'ouverture des portes d'entrée des bâtiments depuis chaque appartement.
- porte étiquette pour affichage du nom des habitants (1 par appartement).

Concerne : appartements.

### **18.5.2 Claviers à code**

Claviers à code permettant l'ouverture des portes d'entrées principales des résidences et des portes sectionnelles sur gâches électriques.

Concerne : Entrées principales des bâtiments et portes sectionnelles.

### **18.5.3 Sonnettes**

Système complet comprenant :

- bouton poussoir extérieur.
- sonnette intérieure.
- porte étiquette pour affichage du nom des habitants.

A placer à proximité des portes d'entrées des appartements.

Concerne : appartements.

## **18.6 Antenne TV et Radio**

Possibilité de raccordement à une antenne parabolique collective en toiture. Un tube vide est en attente vers chaque entité privative.

Le placement éventuel de l'antenne se fera à charge de la copropriété.

Les raccordements et abonnements particuliers sont à charge de l'acquéreur.

## **18.7 OPTION – Bornes de recharge pour voitures électriques**

Des bornes de recharges pour voitures électriques sont proposées en option.

Sur demande, les acquéreurs recevront un devis précis.

Concerne : garages collectifs.

# **19 MENUISERIES INTERIEURES**

## **19.1 Portes coupe-feu**

L'ensemble des éléments composant les portes coupe-feu est conforme aux normes en vigueur. La résistance au feu est de 30 ou 60 minutes selon les impositions du service de prévention incendie.

Toutes les portes d'entrée des appartements et les portes de caves sont fournies avec un jeu de deux clés. Les portes d'entrée des appartements sont équipées de trois points de fermeture et d'un judas.

Concerne : portes d'entrée des appartements, portes aux sous-sols et portes entre les garages collectifs et les circulations verticales suivant impositions du service de prévention incendie.

## **19.2 Portes intérieures surfacées**

Les portes sont composées de feuilles de porte planes avec âme pleine en aggloméré recouverte sur les deux faces d'un panneau CPL. Elles sont placées dans un cadre robuste.

La finition des chambranles et ébrasements est identique aux feuilles de porte.

Les éléments de la quincaillerie sont en inox de ton naturel. Ils comprennent une clenche avec des rosaces assorties ainsi qu'une serrure avec rosace et une clé.

La finition de surface des panneaux CPL est soumise aux choix de l'acquéreur : chêne, hêtre, structuré blanc ou blanc lisse.

Les portes doivent être sélectionnées auprès du fournisseur indiqué par le promoteur.

Pour tout autre type de porte et/ou de pose, les acquéreurs recevront préalablement pour accord un devis précis.

Les inégalités entre les encadrements de porte et l'enduit de plâtre sont comblées lors des travaux de peinture, à charge de l'acquéreur.

Les dimensions des portes intérieures sont indiquées aux plans.

Concerne : appartements.

### **19.3 Escaliers escamotables**

Des escaliers escamotables à ouverture manuelle sont prévus dans les appartements du 3<sup>ème</sup> étage afin de donner accès aux combles.

### **19.4 Ensemble boîtes aux lettres**

- Encadrement en panneaux pour groupe de boîtes aux lettres situé à proximité de l'accès aux portes d'entrées principales des bâtiments.
- Serrure à clé et porte étiquette.
- Charnières invisibles.
- Modèle et couleur à choisir par le promoteur.
- Ensemble fixé mécaniquement.

Dimensions des boîtes aux lettres suivant normes postales.

### **19.5 Caisson pour WC suspendu**

Tous les châssis des WC suspendus seront munis d'un caisson en structure bois prêt pour les travaux préparatoires de peinture (enduisage ponctuel à charge de l'acquéreur) ou réalisés en blocs en de béton cellulaire plâtrés.

### **19.6 OPTION - Cuisine**

Les cuisines ne sont pas comprises dans le prix de vente mais sont proposées en option.

Sur demande, les acquéreurs recevront un devis précis.

Il est précisé que les hottes de cuisine devront obligatoirement être des hottes à recyclage et compatibles au système de ventilation double flux. Aucun raccordement vers l'extérieur ne sera possible ni autorisé.

## 20 BALCONS ET TERRASSES

### 20.1 Balcons

Support formé par des profilés métalliques scellés dans la maçonnerie. Une attention particulière est portée à la continuité de l'isolation.

Revêtement supérieur : bois (frêne thermo-traité), prévu pour une application extérieure. Le modèle est soumis au choix du promoteur.

Revêtement inférieur peint en blanc.

Concerne : balcons privatifs à rue, suivant indications sur les plans.

### 20.2 Terrasses sur terre plein

Terrasses à aménager sur terrain plein, suivant indications sur plans.

Revêtement supérieur en dalles de béton pour extérieur de dimensions 40 x 40 cm. Pose à joints ouverts sur grenailles drainantes. Le modèle est soumis au choix du promoteur.

## 21 FERRONNERIES

### 21.1 Garde-corps acier fixe

Les systèmes de fixation peuvent varier selon la configuration.

- Lisse supérieure tubulaire.
- Lisse inférieure.
- Montants intermédiaires verticaux tubulaires espacés de 10 cm maximum.
- Teinte gris foncé à choisir par le promoteur.
- Hauteur totale approximative : 110 cm.

Concerne : bâtiments, suivant plans.

### 21.2 Garde-corps fixe en verre

- Verre feuilleté transparent
- Bords rodés plats et polis
- Hauteur totale approximative : 110 cm.

Concerne : séparation entre les deux entrées couvertes des résidences.

### **21.3 Pare-vue**

- Cadre périphérique en aluminium.
- Verre opalin.

Concerne : séparations des terrasses et balcons.

### **21.4 Main-courante**

- Main-courante en acier métallisé et poudré.
- Fixations via des pattes d'attache de diamètre 10 mm en forme de L.
- Hauteur en liaison avec les garde-corps.

Concerne : zones de circulations verticales.

### **21.5 Signalétique**

Plaques murales en matière synthétique pour attribution des emplacements de parking intérieurs et signalisation des locaux communs.

Concerne : garages collectifs et sous-sols.

### **21.6 Range-vélos intérieurs**

Ensemble en acier galvanisé avec arceaux pour appui de la roue avant des vélos.  
Fixations métalliques au mur.

Concerne : locaux vélos.

## **22 PEINTURE**

### **22.1 OPTION - Peinture dans les appartements**

Un TASSO et l'application de deux couches de peinture sur les murs et les plafonds peuvent être proposés en option dans toutes les pièces des appartements.

Sur demande, les acquéreurs recevront un devis précis.

Concerne : appartements.

### **22.2 Délimitation parking**

Tracé des places de parking intérieures par peinture spécialement adaptée pour revêtement type carrelages ou par un carrelage de teinte différente.

Concerne : garages collectifs.

## 23 ASCENSEUR

Chaque résidence possède son ascenseur.

- Ascenseur électrique de marque réputée comprenant tous les raccordements électriques et téléphoniques.
- Capacité 6 personnes, 450 kg.
- Accessibilité pour usagers en chaise roulante.
- Finition extérieure : portes inox.
- Finitions intérieures : portes inox, parois de finition stratifiée en panneaux, miroir, plafond lumineux, et carrelages, modèle et ton choisi par le promoteur.
- Les appartements des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages sont accessibles directement par l'ascenseur.
- Gaine technique si nécessaire.

Mise en œuvre suivant prescriptions du fabricant et toutes normes en vigueur (sécurité, incendie, ...).

## 24 ABORDS

### 24.1 Murs de soutènement

- Pierres monolithiques ou gabions selon stabilité.
- Eléments en L préfabriqués.
- Parois berlinoises, béton brut apparent.

Tous les éléments selon les prescriptions de stabilité et indications sur les plans.

### 24.2 Bornes infranchissables

Bornes infranchissables en béton à hauteur variable, conformes au service technique voirie de la Ville de Luxembourg.

Concerne : rez-de-chaussée, selon plans.

### 24.3 Escalier en béton jardin commun

Réalisation de trois volées d'escalier en béton apparent avec paliers intermédiaires selon indications sur les plans et prescriptions de stabilité.

Concerne : escalier latéral extérieur donnant accès au jardin commun.

### 24.4 Escalier extérieur privatif en béton

Réalisation de deux volées d'escalier en béton apparent avec palier intermédiaire selon indications sur les plans et prescriptions de stabilité.

Concerne : escalier extérieur appartement 2A.

## **24.5 Revêtements de sol**

### **24.5.1 Pavés de béton**

- Pavés de surface « lisse », forme rectangulaire.
- Résistance type trafic mi-lourd.
- Couches de pose perméables et drainantes permettant la mise en œuvre.
- Ton gris à définir par le promoteur.

Concerne : zone carrossable devant les résidences, suivant plans.

### **24.5.2 Dalles pour extérieurs**

Dalles pour extérieurs, format : 60 x 60 cm, ton gris clair soumis au choix du promoteur.

Concerne : zone de circulation piétonne devant les entrées aux résidences, selon indications sur les plans.

### **24.5.3 Bordures**

Bordures préfabriquées en béton.

Concerne : séparation des revêtements de sol, suivant plans.

### **24.5.4 Gravier**

Gravier décoratif, ton gris clair et granulométrie à choisir par le promoteur.

Concerne : terrasse latérale devant la chambre à coucher arrière de l'appartement 1D et espace entre les terrasses arrières du 2<sup>ème</sup> étage, suivant les indications sur les plans.

## **24.6 Plantations**

### **24.6.1 Plantations**

Plantations essences régionales pour terrains en pente et pelouse.

Concerne : jardin commun selon indications sur les plans.

### **24.6.2 Haies en terre plein**

Haies pré-cultivées d'environ 80 cm de hauteur.

Essence régionale à déterminer par le promoteur.

Concerne : terrasses, suivant plans.

## **25 NETTOYAGE**

Avant réception de chaque entité privative ou commune, le chantier sera nettoyé afin de livrer les lieux dans un état de propreté suffisant.

- Balayage.

- Dépoussiérage.
- Enlèvement des résidus adhérents (plâtre, mortier, silicone,...).
- Nettoyage à l'eau des éléments autorisés (sols et fenêtres).
- Brossage des maçonneries apparentes.

## **26 PARTICULARITES**

### **26.1 Raccordements**

Les canalisations, appareils, compteurs et décompteurs, qui sont la propriété des sociétés de distribution ou de gestion de compte, ne sont pas compris dans le volume de vente. Les frais d'abonnement et de raccordement des entités privatives et des communs pour le téléphone, la télédistribution, l'eau, le gaz et le courant sont à la charge de l'acquéreur ou du syndicat des copropriétaires, en sus du prix qui est mentionné dans le contrat de vente.

Les frais d'installation et de raccordement général de l'immeuble aux réseaux publics ne sont pas compris. Ces frais (eau, électricité, télédistribution, gaz, téléphone, égout, etc.) feront l'objet d'un devis et seront facturés à l'acquéreur à prix coutant au prorata du nombre d'entités. A titre d'information, ces frais de raccordement s'élèvent à **+/- 4.000,00 € HTVA** par entité. Il s'agit d'une estimation non-contractuelle basée sur nos précédents projets et qui peut évoluer en fonction des prix du marché.

### **26.2 Prestations prévues**

Pour les acquéreurs qui n'auront pas formulé de remarques dans les 30 jours après avoir été contactés par le promoteur en ce qui concerne le choix des matériaux pouvant être modifiés, les constructions seront réalisées avec les équipements choisis par le promoteur et dans les budgets détaillés ci-avant.

Les placards, armoires et ameublements figurant aux plans ne sont pas compris dans le prix d'achat de l'appartement.

### **26.3 Déduction ou modification de postes**

En cas de modification d'un des postes faisant l'objet du présent cahier des charges à la demande de l'acquéreur, celui-ci recevra préalablement pour accord un devis précis de la part du promoteur.

En cas de déduction d'un poste et sous réserve de l'accord du promoteur, 15% du montant HTVA du poste correspondant resteront néanmoins dus à ce dernier. En effet, l'entrepreneur ainsi que ses sous-traitants bénéficient d'économies d'échelle lorsqu'ils travaillent pour l'ensemble de la résidence.

### **26.4 Entreprises réservées**

Aucune autre entreprise que celles désignées par le promoteur n'aura le droit d'effectuer des travaux sur le chantier sans accord préalable du promoteur.

### **26.5 Réception**

L'acquéreur s'engage à donner accès à son entité au promoteur et à ses sous-traitants si des travaux sont encore à réaliser après la réception.

Il est interdit de déposer des objets dans les entités privées et communes avant la réception.

## **26.6 Contrat**

La présente description fait partie du contrat de construction établi entre le promoteur et l'acquéreur. Toute modification de construction ou exécution supplémentaire qui seront acceptées aux conditions reprises ci-avant doivent être spécifiées à part, et ceci 40 jours ouvrables avant la réalisation des travaux.

## **26.7 Cotation des plans**

Les cotes inscrites aux plans sont des mesures entre les maçonneries brutes. Une différence éventuelle entre les mesures indiquées et les mesures réellement calculées après travaux ne pourra donner lieu à aucune réclamation. Les superficies communiquées pour les entités privatives correspondent aux superficies hors murs porteurs et gaines techniques.

## **26.8 Garanties**

Les garanties légales suivantes sont données par le promoteur pour les différents travaux :

### ***26.8.1 Garantie d'achèvement***

Cette garantie est une garantie financière d'achèvement qui est fournie par le promoteur par voie de caution bancaire.

### ***26.8.2 Garantie biennale***

La garantie biennale couvre pendant les deux années suivant la réception de l'ouvrage, l'éventuel mauvais fonctionnement des équipements dissociables du bâtiment. Cette garantie couvre les éléments qui peuvent être retirés ou remplacés sans détériorer le gros œuvre.

### ***26.8.3 Garantie décennale***

La garantie décennale des constructeurs concerne les vices et dommages de construction pouvant affecter l'ouvrage assuré, compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à l'usage auquel il est destiné. Cette garantie couvre notamment les défauts de la toiture, de la charpente, des fondations ou des murs.

## **26.9 Conventions**

Toutes conventions et/ou promesses n'ayant pas été confirmées par écrit ne seront à aucun moment prises en considération soit par le promoteur, soit par l'acquéreur.

## **26.10 Modifications techniques**

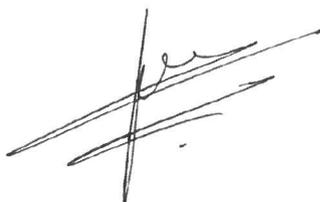
La présente description est établie sous réserve de toute modification technique ou autre jugée indispensable par le promoteur et l'architecte, sans l'établissement d'un préavis et en considérant qu'il n'y aura en aucun cas une moins-value pour l'acquéreur.

Weiswampach, le 10 octobre 2022.

Pour le promoteur, F. LODOMEZ CONSTRUCTIONS  
Monsieur Frank LODOMEZ  
Administrateur-Délégué

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop on the left and a series of horizontal and vertical strokes on the right, all contained within a faint dashed line.

Pour le vendeur, PIERRE & NATURE LUXEMBOURG SA  
Monsieur Jean-Pierre TRINON  
Directeur Général

A handwritten signature in black ink, featuring a prominent vertical stroke on the left and several diagonal and horizontal strokes extending to the right, all contained within a faint dashed line.