

# Cahier des Charges

Mai 2022

---

## Les Jardins de Laviolette

---

Synthèse à l'usage des acquéreurs



ARCHITECTE

---



ARCHITECTE  
M A N S Y

CONSTRUCTEUR-PROMOTEUR

---



## **TABLE DES MATIERES**

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

13.1	CHASSIS.....	15
13.2	BRISE-SOLEIL ELECTRIQUES .....	16
13.3	FENETRE DE TOIT .....	16
13.4	PORTE DE GARAGE.....	16
13.5	EXUTOIRE DE FUMEE.....	16
13.6	QUINCAILLERIES.....	17
<b>14</b>	<b>CHAUFFAGE.....</b>	<b>17</b>
14.1	SYSTEME.....	17
14.2	DIFFUSION DE CHALEUR.....	17
14.3	TEMPERATURES.....	17
14.4	ARMOIRE COLLECTEUR.....	17
14.5	THERMOSTAT.....	17
14.6	DIVERS .....	18
<b>15</b>	<b>SANITAIRE .....</b>	<b>18</b>
15.1	DISTRIBUTION.....	18
15.2	APPAREILS SANITAIRES.....	18
15.3	ALIMENTATIONS ET DECHARGES .....	18
15.4	CAISSON POUR WC SUSPENDU .....	19
<b>16</b>	<b>VENTILATION.....</b>	<b>19</b>
16.1	VENTILATION DES ENTITES PRIVATIVES.....	19
16.2	GAINES DE VENTILATION .....	19
<b>17</b>	<b>ETANCHEITE A L'AIR.....</b>	<b>20</b>
17.1	ETANCHEITE .....	20
17.2	INFILTROMETRIE .....	20
<b>18</b>	<b>ELECTRICITE .....</b>	<b>21</b>
18.1	TUBAGES .....	21
18.2	ENTITES PRIVATIVES .....	21
18.3	LUMINAIRES.....	22
18.4	APPAREILS DE SECURITE ET INCENDIE.....	22
18.5	VIDEO PARLOPHONE ET SONNETTES.....	23
18.6	ANTENNE TV ET RADIO .....	24
18.7	PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES .....	24
18.8	DISPOSITIFS DE CHARGE POUR VOITURES ELECTRIQUES OU HYBRIDES RECHARGEABLES.....	24
18.9	OPTION - BORNES DE RECHARGE POUR VOITURES ELECTRIQUES.....	24
<b>19</b>	<b>MENUISERIES INTERIEURES.....</b>	<b>24</b>
19.1	PORTES COUPE-FEU.....	25
19.2	PORTES INTERIEURES SURFACEES .....	25
19.3	ENSEMBLE BOITES AUX LETTRES.....	25
19.4	CAISSON POUR WC SUSPENDU .....	25
19.5	OPTION - CUISINE .....	25
<b>20</b>	<b>BALCONS ET TERRASSES .....</b>	<b>26</b>
20.1	REVETEMENT DES TERRASSES ET BALCONS PRIVATIFS.....	26

<b>21 FERRONNERIES .....</b>	<b>26</b>
21.1 GARDE-CORPS ACIER FIXE .....	26
21.2 GARDE-CORPS ACIER OUVRANT .....	26
21.3 GARDE-CORPS ACIER ET BOIS .....	27
21.4 GARDE-CORPS FIXE EN VERRE .....	27
21.5 PARE-VUE.....	27
21.6 MAIN-COURANTE.....	27
21.7 SIGNALÉTIQUE.....	27
21.8 RANGE-VELOS INTERIEURS.....	27
<b>22 PEINTURE .....</b>	<b>28</b>
22.1 PEINTURE DANS LES APPARTEMENTS.....	28
22.2 PEINTURE PARKING .....	28
22.3 PEINTURE SUR COLONNES .....	28
<b>23 ASCENSEURS.....</b>	<b>28</b>
23.1 ASCENSEUR PIETON .....	28
23.2 ASCENSEUR A VOITURES.....	28
<b>24 ABORDS .....</b>	<b>29</b>
24.1 MURS DE SOUTÈNEMENT .....	29
24.2 BORNES INFRANCHISSABLES .....	29
24.3 ESCALIER EXTERIEUR EN BETON - ACCES CHEMIN D'EVACUATION .....	29
24.4 ESCALIER EXTERIEUR EN BETON - ACCES DE SECOURS SECONDAIRE .....	29
24.5 REVÈTEMENTS DE SOL.....	30
24.6 PLANTATIONS.....	30
24.7 CLOTURES .....	31
24.8 TOTEM DU BATIMENT .....	31
<b>25 NETTOYAGE .....</b>	<b>31</b>
<b>26 PARTICULARITES .....</b>	<b>31</b>
26.1 RACCORDEMENTS.....	31
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 .....	32
26.7 COTATION DES PLANS .....	33
26.8 GARANTIES .....	33
26.9 CONVENTIONS.....	33
26.10 MODIFICATIONS TECHNIQUES.....	33

# 1 CONTACTS

## INFORMATION ET VENTE :



### 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-PROMOTEUR :



### Adresse:

**Costantini S.A.**  
6, Z.I. Hahneboesch  
L-4562 Niederkorn  
Luxembourg

### Contact:

**Mr. Anthony Rolland**  
Tel.: +352 54 07 39  
E-mail: [arolland@costantini.eu](mailto:arolland@costantini.eu)

Heures d'ouverture : lundi-vendredi : 9h-12h et 13h-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 constructeur 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 (règlements nationaux et communaux, règlements CGDIS, etc.) et de l'urbanisme sont prioritaires par rapport à ce document. On rappellera que les vues 3D, la vidéo, les brochures, les plans commerciaux, 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 du constructeur. Le constructeur 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 Cents 163 à 1319 Luxembourg

**Références cadastrales** : section HaA de HAMM, n° 717/6663

**Autorisations de bâtir** : Autorisation n° 2021/1377 octroyée le 14/07/2021 et autorisation n°2022/72 octroyée le 25/01/2022

**Composition de la résidence** : Le projet se compose de 22 appartements, de 24 emplacements de parking, 22 caves et plusieurs locaux techniques implantés aux sous-sols.

Vous trouverez ci-dessous les différentes pièces par étage.

➤ **SOUS-SOL-2** :

- 12 emplacements de parking.
- 6 caves privatives.
- 1 local vélos/poussettes.
- 1 local technique pour l'ascenseur voiture.

➤ **SOUS-SOL-1** :

- 12 emplacements de parking.
- 11 caves privatives.
- 1 local poubelles.

➤ **REZ-DE-JARDIN** :

- 4 appartements avec terrasses.
- 5 caves privatives.
- 2 locaux techniques.
- 1 local chaufferie

➤ **REZ-DE-CHAUSSÉE** :

- 6 appartements avec terrasses et/ou balcons.
- 1 local entretien.

➤ **ÉTAGE 1** :

- 6 appartements avec terrasses et/ou balcons.

➤ **ÉTAGE 2** :

- 3 appartements avec terrasses et/ou balcons.

➤ **ÉTAGE EN RETRAIT**:

- 3 appartements avec terrasses.

## 4 CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les études de performance énergétique (CPE) des bâtiments ont été confiées au bureau d'études **Energylux**.

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

**Coordonnées :**

**Bureau d'Etudes Energylux**

Ingénieur responsable du dossier : **Florian Barnich**

Adresse : Bohey, 6 L-9647 Doncols

Tél : +352 26 917 195

E-mail : [florian.barnich@energylux.eu](mailto:florian.barnich@energylux.eu)

## 5 STABILITE

Un pré-dimensionnement en phase du développement du projet a été réalisé par le bureau d'études **ECM Engineering, Consulting & Management srl**.

L'étude de stabilité complète de l'ensemble de la construction est réalisée par le bureau d'études **ICLUX Ingénieurs Conseils**.

**Coordonnées :**

Bureau d'études : **ICLUX Ingénieurs Conseils**

Ingénieur responsable du dossier : **Damien Brettnacher**

Adresse : 241, Rue Pierre Gansen L-4570 DIFFERDANGE  
Tél. : ou +352 26 53 08 70  
E-mail : d.brettnacher@iclux.glob-ing.lu

## 6 COORDINATION SECURITE ET SANTE

La coordination sécurité et santé est effectuée par : **GERI Management**

### **Coordonnées :**

Adresse : 198e Rue Pierre Gansen, L-4570 NIEDERKORN  
Tél. : +352 26 50 25 41  
E-mail : info@geri.lu

## 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 (thermostats, 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

Le promoteur choisira l'organisme en charge de la gérance de l'immeuble pour la première année. A l'issue de la première assemblée annuelle, la copropriété sera libre de reconduire la société ou d'en sélectionner une autre.

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.
- Suppression de la végétation éventuelle
- Signalisation de chantier pendant la durée des travaux

### **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 futur du bâtiment voisin).
- Evacuation des gravas et encombrants.

### **9.3 Implantation**

- Implantation sur site du bâtiment 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.
- Reprise en sous-œuvre selon nécessité.
- Terrassements et tranchées nécessaires jusqu'aux niveaux définis par l'architecte et l'ingénieur.
- Déblais de la bonne terre et fouilles.
- 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**

- Cuve blanche en béton étanche coulé en place.
- Une protection extérieure de type PLATON ou similaire sera mise en place
- Tous travaux complémentaires permettant de prévenir toute infiltration d'eau dans le bâtiment.

## **9.7 Egouttage**

- Tuyauteries et raccordements d'égout en polypropylène (selon impositions du Service Canalisation).
- 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 et eaux de pluie dans les caves ou à l'extérieur (avec chambre de visite accessible pour entretien ultérieur).
- Siphons de sol.
- Caniveaux récolteurs d'eau intérieurs et extérieurs.
- 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 extraction mécanique pour les locaux communs.
- 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**

Voiles, blocs de béton (les maçonneries destinées à rester apparentes seront brossées) 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***

La jonction en pied de châssis est prévue 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**

- Crépis peint ton blanc.

Concerne : façades suivant indications sur les plans.

- Crépis peint ton gris foncé.

Concerne : socle du bâtiment suivant indications sur les plans.

- Bardage en bois, ton naturel.

Concerne : rez-de-chaussée à rue + retour latéral, éléments ponctuels en façades, garde-corps des balcons et/ou terrasses, volume de l'entrée de la résidence, suivant plans.

## **10.3 Murs intérieurs**

### **10.3.1 Maçonneries intérieures portantes**

Blocs de béton, voiles béton ou similaire selon stabilité.

Jointoiement en montant la maçonnerie apparente.

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

Murs de maçonneries portantes, épaisseur : 24 cm

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

Cloisons intérieures non portantes en blocs béton, épaisseur : 11,5 cm

## **10.4 Finitions murales des zones communes et caves privatives**

- Enduit de plâtre, variolies et deux couches de peinture.

Concerne : cage d'escalier principale et ascenseur piéton aux sous-sols, zones de circulations verticales et couloirs de distribution au rez-de-jardin, au rez-de-chaussée et aux étages.

- Peinture sur maçonnerie.

Concerne : garages collectifs.

- Maçonneries et/ou voiles béton apparents.

Concerne : locaux techniques, caves et cage d'escalier secondaire aux sous-sols, suivant indications sur les plans.

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

### **10.5.1 Enduit de plâtre**

Enduit de plâtre finition lisse, application d'un valiovlies et de deux couches de peinture.

Concerne : appartements sauf salles de bains.

### **10.5.2 Faïences murales**

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

Ce poste tiendra compte d'un prix de fourniture (prix de vente public HTVA) de **50,00 €/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: aluminium.

Tablettes intérieures des baies avec allège : pierre naturelle 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 intérieurs coulés sur place (selon stabilité), destinés à recevoir une pierre naturelle.

Concerne : circulation verticale principale

## **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 et impositions du CPE.

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

L'isolation phonique des planchers en béton aux bruits d'impact est obtenue par le placement de rouleaux de granulés de caoutchouc epdm collés à une couche de fibres de polyester résinée. Le produit gardera ses qualités dans le temps et résistera aux pressions spécifiques du projet.

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.

## **11.4 Revêtements de sol des zones communes et caves privatives**

- Carrelage, soumis au choix du constructeur.

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

Concerne : circulation verticale, couloirs de distribution aux sous-sols -2 & -1, caves privatives et locaux techniques suivant plans.

-Pierre naturelle, soumis aux choix du promoteur

Concerne : sas d'entrée, circulation verticale, couloirs de distribution (sauf sous-sols -2 & -1)

- Béton apparent.

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

Concerne : garages collectifs suivant plans.

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

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 50,00 €/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, application de deux couches de peinture.

Concerne : zones de circulations intérieures, du sous-sol -2 au 3<sup>ème</sup> étage

- Béton apparent.

Concerne : Garages collectifs et locaux annexes aux sous-sols, sauf circulation verticale.

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

### **11.7.1 Enduit de plâtre**

Enduit de plâtre finition lisse, application de deux couches de peinture.

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

Concerne : appartements, suivant plans.

### **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.

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 : zones partielles dans les appartements, suivant plans d'exécution.

# **12 COMPOSITION DE TOITURE**

## **12.1 Toitures plates**

### **12.1.1 Dalles béton**

Dalles coulées sur place, prédalles ou hourdis selon stabilité.

Concerne : toitures du bâtiment et toiture du garage souterrain (aire de jeux).

### **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**

Pare-vapeur.

Etanchéité bitumineuse, 2 couches.

Matelas de protection en caoutchouc

## **12.2 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.

## **12.3 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 du revêtement de toiture. 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 aluminium 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 : ton gris.

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.

Concerne : appartements, selon indications sur les plans

### **13.1.2 Portes d'entrées principales en ALU**

Châssis en ALU 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 : ton gris.

Les portes d'entrées sont équipées d'une gâche électrique et d'un ferme-porte automatique.  
Sens d'ouverture suivant plans.

Concerne : portes d'entrées principales de la résidence, portes extérieures sur passerelle (REZ+1, REZ+2, REZ+3), porte donnant accès à l'espace de jeux

## **13.2 Brise-soleil électriques**

L'ensemble des châssis sont munis de brise-soleil électriques. Les volets sont commandés par interrupteurs. Les interrupteurs sont placés à proximité des fenêtres concernées.

Concerne : tous les châssis des appartements, suivant indications sur les plans.

## **13.3 Fenêtre de toit**

Châssis munis d'un triple vitrage.

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

Concerne : circulation verticale, suivant indications sur les 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 : garage collectif.

## **13.5 Exutoire de fumée**

Vitrage translucide double. Exutoire conforme aux exigences des certificats de performance énergétique.

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



Concerne : zone de circulation verticale suivant impositions du service de prévention incendie.

### **13.6 Quincailleries**

Quincailleries assorties, dans le ton des châssis.

## **14 CHAUFFAGE**

### **14.1 Système**

La production de chauffage et de l'eau chaude sanitaire est assurée par une pompe à chaleur commune. L'unité extérieure de cette pompe sera placée dans le jardin commun, à l'arrière de la résidence. L'installation sera adaptée afin de correspondre aux exigences du certificat de performances énergétiques.

### **14.2 Diffusion de chaleur**

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

La diffusion de chaleur est assurée par un réseau de chauffage par le sol.

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.

### **14.5 Thermostat**

Plusieurs thermostats d'ambiance permettant de régler la température manuellement ainsi qu'en utilisant des programmations horaires sont prévus dans chaque appartement. 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 un chauffe-eau électrique d'une capacité de 10 litres.

### **15.1.2 Locaux privés**

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par l'installation de chauffage.

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

## **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 :

- Studios et appartements 1 chambre à coucher : **4.500,00 €** (prix de vente public HTVA).
- Appartements 2 & 3 chambres à coucher : **6.500,00 €** (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.
- Décharge chaudière collective.

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.

#### **15.4 Caisson pour WC suspendu**

Tous les caissons des WC suspendus seront munis d'un caisson en structure bois (hauteur 110 cm) ou réalisés en blocs de béton cellulaire plâtrés. Les caissons sont destinés à être carrelés (cfr poste 10.5.2).

## **16 VENTILATION**

### **16.1 Ventilation des entités privatives**

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 respecter 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. Par conséquent, seul un sèche-linge à condensation pourra être placé.

### **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. L'isolation 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 :
  - Studios : 17 prises
  - Appartements 1 chambre à coucher : 19 prises.
  - Appartements 2 chambres à coucher : 23 prises.
  - Appartements 3 chambres à coucher : 27 prises.
- 1 prise de courant pour extérieur.
- Prise téléphone/internet (en attente de raccordement à charge de l'acquéreur) :
  - Studios et appartements 1 chambre à coucher : 1 prise.
  - Appartements 2 & 3 chambres à coucher : 2 prises.
- Interrupteurs :
  - Studios & appartements 1 chambre à coucher : 9 interrupteurs dont 1 pour terrasse.
  - Appartements 2 chambres à coucher : 11 interrupteurs dont 1 par terrasse.
  - Appartements 3 chambres à coucher : 12 interrupteurs dont 1 par terrasse.
- Points lumineux :
  - Studios : 9 points lumineux.
  - Appartements 1 chambre à coucher : 11 points lumineux.
  - Appartements 2 & 3 chambres à coucher : 13 points lumineux.
- 1 point lumineux extérieur par terrasse.

#### 18.2.2 *Caves privées*

- 1 prise de courant simple.

- 1 interrupteur.
- 1 point lumineux.

## **18.3 Luminaires**

### **18.3.1 *Luminaire*s extérieurs**

- Appliques murales. Soumis au choix du promoteur.

Concerne : balcons et terrasses privatives, aire de jeux suivant plans.

- Luminaire extérieur sol. Soumis au choix du promoteur.

Concerne : éclairage du totem.

- Luminaire extérieur. Soumis au choix du promoteur et selon impositions du service de prévention incendie

Concerne : le chemin d'évacuation

- Luminaire extérieur plafonnier. Soumis au choix du promoteur.

Concerne : plafond au niveau de la rampe d'accès vers l'ascenseur véhicules, suivant plans.

### **18.3.2 *Luminaire*s intérieurs**

- Luminaire intérieur ruban LED. Soumis au choix du promoteur.

Concerne : sas d'entrée au rez-de-chaussée.

- Luminaire intérieur plafonnier. Soumis au choix du promoteur.

Concerne : zones de circulations, locaux techniques, caves privatives.

- Luminaire intérieure applique. Soumis au choix du promoteur.

Concerne : escaliers.

- Appareils d'éclairage LED (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 (de type BTICINO Class 100)**

Système vidéo parlophone couleur complet comprenant :

- émetteur du vidéo parlophone placé au rez-de-chaussée du bâtiment au niveau de l'entrée principale.
- récepteur du vidéo parlophone placé dans chaque appartement.
- gâche électrique permettant l'ouverture de la porte d'entrée du bâtiment 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 de la porte d'entrée principale de la résidence et de la porte sectionnelle sur gâche électrique.

Concerne : entrée principale du bâtiment et porte sectionnelle.

### **18.5.3 Sonnettes**

Systeme complet comprenant :

- bouton poussoir exterieur.
- sonnette interieure.
- porte etiquette pour affichage du nom des habitants.

A placer a proximite des portes d'entrees des appartements.

Concerne : appartements.

### **18.6 Antenne TV et Radio**

Possibilite de raccordement a une antenne parabolique collective en toiture. Un tube vide est en attente vers chaque entite privative.

Le placement eventuel de l'antenne se fera a charge de la copropriete.

Les raccordements et abonnements particuliers sont a charge de l'acquerreur.

### **18.7 Panneaux photovoltaïques**

Une installation photovoltaïque est prevue en toiture afin de reduire la consommation en electricite des parties communes (eclairage, ascenseur, porte sectionnelle). Elle sera raccordee au compteur commun de l'immeuble. L'installation sera adaptee afin de correspondre aux exigences des certificats de performance energetique.

### **18.8 Dispositifs de charge pour voitures électriques ou hybrides rechargeables**

Chaque emplacement de stationnement doit disposer d'un pre-cablage ou de 3 gaines en attente selon le concept de cablage prevu afin de pouvoir accueillir ulterieurement un dispositif de charge pour vehicules electriques ou hybrides rechargeables. Selon le concept de cablage choisi, le tableau de distribution principal ou, le cas echéant, les tableaux de departs individuels doivent disposer d'un espace libre afin de pouvoir accueillir ulterieurement les appareils de protection supplementaires pour le raccordement des dispositifs de charge.

Concerne : garages collectifs.

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

Des bornes de recharges pour voitures electriques sont proposees en option.

Sur demande, les acquerreurs recevront un devis precis.

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 des locaux communs aux sous-sols et aux étages 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 soumis 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 dimensions des portes intérieures sont indiquées aux plans.

Concerne : appartements.

## **19.3 Ensemble boîtes aux lettres**

- Encadrement en panneaux pour groupe de boîtes aux lettres situé dans le sas d'entrée.
- 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.

## **19.4 Caisson pour WC suspendu**

Tous les châssis des WC suspendus seront munis d'un caisson, en structure bois ou réalisés en blocs de béton cellulaire plâtrés, recouvert d'une faïence (cf. poste 10.5.2.).

## **19.5 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 Revêtement des terrasses et balcons privatifs

Dalles de béton pour extérieur sur plots de dimensions 60 x 60 cm. Le modèle est soumis au choix de l'architecte.

Concerne : balcons et terrasses privatifs, suivant indications sur les plans.

## 21 FERRONNERIES

### 21.1 Garde-corps acier fixe

Les systèmes de fixation peuvent varier selon la configuration.

- Acier métallisé et poudré
- Plat supérieur horizontal
- Plat inférieur
- Montants intermédiaires verticaux espacés de 11 cm maximum
- Ton gris à choisir par l'architecte
- Hauteur totale approximative : 110 cm

Concerne : séparation entre zones accessible et non-accessibles sur toitures pignon latéral et arrière, garde-corps sur escalier secondaire, suivant plans.

### 21.2 Garde-corps acier ouvrant

Les systèmes de fixation peuvent varier selon la configuration.

- Aluminium
- Plat supérieur horizontal
- Plat inférieur
- Montants intermédiaires verticaux espacés de 11 cm maximum
- Ton gris à choisir par l'architecte
- Hauteur totale approximative : 110 cm
- Double charnière
- Clenche en inox double face avec fermeture à clé éventuelle
- Largeur : 100 cm

Concerne : terrasses donnant accès à l'issue de secours sur toiture, et garde-corps accès à l'escalier secondaire suivant plans.

### **21.3 Garde-corps acier et bois**

Les systèmes de fixation peuvent varier selon la configuration.

- Acier métallisé et poudré
- L verticaux espacés de 55 cms jusqu'au niveau +075
- Eléments en bois Dura Sélect ou similaire espacés de 20 mm jusqu'au niveau +075
- Plats verticaux espacés de 110 cms maximum entre les niveaux +075 et +110
- Plats supérieurs horizontaux entre les niveaux +075 et +110
- Hauteur totale approximative : 110 cm

Concerne : terrasses et balcons, suivant indications sur les plans

### **21.4 Garde-corps fixe en verre**

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

Concerne : terrasses au dernier étage, garde-corps devant châssis fixes et issues de secours en façade avant.

### **21.5 Pare-vue**

- Cadre périphérique en aluminium.
- Verre opalin.

Concerne : séparations des terrasses des appartements 1D et 1E.

### **21.6 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 intérieures et extérieures.

### **21.7 Signalétique**

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

Concerne : garages collectifs et sous-sols.

### **21.8 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 Peinture dans les appartements

La pose d'une toile de verre (variovlies) et de deux couches de peinture sur les murs et les plafonds sont prévus dans toutes les pièces des appartements.

Sur demande, les acquéreurs recevront un devis précis.

Concerne : appartements.

### 22.2 Peinture parking

Tracé des places de parking intérieures par peinture spécialement adaptée pour revêtement type béton lissé.

Concerne : garage collectif

### 22.3 Peinture sur colonnes

Mise en couleur des colonnes dans le garage collectif entre les niveaux +20 cm et +200 cm. Rouge pompiers.

Concerne : garage collectif

## 23 ASCENSEURS

### 23.1 Ascenseur piéton

La 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.
- Gaine technique si nécessaire.

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

### 23.2 Ascenseur à voitures

La résidence prévoit un ascenseur à voitures pour accéder au garage souterrain sur deux niveaux.

Spécificités techniques :

- Ascenseur hydraulique de marque réputée comprenant tous les raccordements électriques et téléphoniques.
- Dimension cabine 3,00x5,80m
- Passage libre de porte : min. 2,50m
- Hauteur de porte : 2,20m
- Nombre d'arrêts : 3
- Cabine à deux accès 180°

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

## 24 ABORDS

### 24.1 Murs de soutènement

- Mur en pierres naturelles d'une hauteur variable.

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

Concerne : mur mitoyen du côté gauche sur toute la longueur de la parcelle

- Mur en béton peint

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

Concerne : mur mitoyen du côté droit (aire de jeux et escalier secondaire)

### 24.2 Bornes infranchissables

Bornes infranchissables en béton, hauteur 50 cm, conformes au service technique voirie de la Ville de Luxembourg.

Concerne : rez-de-chaussée, selon indications plans.

### 24.3 Escalier extérieur en béton - accès chemin d'évacuation

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

Concerne : escalier latéral extérieur donnant accès au chemin d'évacuation

### 24.4 Escalier extérieur en béton – accès de secours secondaire

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

Concerne : escalier pour sortie de secours secondaire.

## **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 la résidence, suivant indications sur les plans.

### **24.5.2 Dalles pour extérieurs**

Dalles pour extérieurs, format : 60 x 30 cm, ton gris clair soumis au choix du promoteur.

Concerne : zone de circulation piétonne devant l'entrée de la résidence, selon indications sur les plans.

### **24.5.3 Revêtement en dolomie**

Réalisation d'un sentier et de zones « plateformes » en dolomie, y compris sous-fondation selon indications sur les plans.

Concerne : chemin d'évacuation et zones pour échelle portable selon impositions du service de prévention.

### **24.5.4 Bordures**

Bordures préfabriquées en béton.

Concerne : séparation des revêtements de sol, suivant plans.

### **24.5.5 Gravier**

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

Concerne : pourtour de la résidence selon indications sur les plans.

### **24.5.6 Granulats EPDM**

Granulats EPDM avec liant CONICA à choisir par le promoteur.

Concerne : aire de jeux selon indications sur les plans

## **24.6 Plantations**

### **24.6.1 Pelouses**

Gazon semé.

Concerne : jardin commun.

### **24.6.2 Graminées et plantations**

Graminées et plantations essences régionales.

Concerne : parterre à l'avant de la résidence, zones entre les terrasses privatives et le chemin de secours en partie latérale et arrière selon indications sur les plans.

### **24.6.3 Haies en terre plein**

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

Essence régionale à déterminer par le promoteur.

Concerne : haie mitoyenne à l'arrière de la résidence, suivant plans.

## **24.7 Clôtures**

Clôtures d'une hauteur de 110 cm. Maille type panneau en divisions rectangulaires.

Concerne : zone arrière et clôture sur muret, suivant indications sur les plans.

## **24.8 Totem du bâtiment**

Totem à placer à proximité de l'accès piéton depuis la voirie – rue Cents, mentionnant le nom et l'adresse de la résidence.

Emplacement précis à définir par le promoteur.

# **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. Dès lors que les ingénieurs fluides et statiques auront réalisés leur étude une différence de 3% entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peuvent en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement.

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 06 mai 2022.

Pour le constructeur-promoteur, COSTANTINI SA  
Monsieur Christophe DARDENNE  
Administrateur

---

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

---