

LA COLLINE RÉSIDENCE



WE BUILD YOUR DREAMS



RÉSIDENCE LA COLLINE

42, rue Schetzel, L-2518 Luxembourg



CLASSE ÉNERGÉTIQUE AAA

HAUTE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

PARTICIPANTS AU PROJET DE CONSTRUCTION

Promotion et vente :

Lewin & Laurel s.à r.l.
47, route d'Esch
L-3332 Fennange

Ventes :

LIVIN Real Estate
26-30, avenue du Dix Septembre,
L-2550 Luxembourg

Architecte :

Dieschbourg Wagner
21, rue des Muguets
L-2167 Luxembourg

Bureau d'étude stabilité :

MD Structures s.à r.l.
21, rue des Muguets
L-2167 Luxembourg

Cautionnements :

Banque International à Luxembourg
BIL
Garantie bancaire d'achèvement

Assurances contractées pour le projet :

LE FOYER S.A.
Assurance tous risques chantier
Assurance biennale
Assurance décennale

Bureau d'étude énergétique :

Actif Solairo
6, route d'Arlon
L-8399 Windhof-Koerich

Bureau d'étude Contrôle qualité :

OGC S.A.
40-42, rue de L'Usine
L-3754 Rumelange

SOMMAIRE

5	A-M. REMARQUES PRÉLIMINAIRES ET GÉNÉRALITÉS CONTRACTUELLES
14	01. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE
17	02. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS
25	03. ANNEXES PRIVATIVES
26	04. PARTIES COMMUNES A L'INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE
28	05. ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE
31	06. VOIRIE, PARKINGS ET ALENTOURS



A-M. REMARQUES PRÉLIMINAIRES ET GÉNÉRALITES CONTRACTUELLES

A. REMARQUE IMPORTANTE

TVA à 3% seulement après acceptation du dossier des acquéreurs privés par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Après le 31.10.2002 (remboursement ou application directe du taux de 3%)

Depuis le 1^{er} janvier 2015, le taux normal de la TVA est de 17%. Afin de stimuler la construction de logements, l'Etat soumet la création et la rénovation d'un logement au taux super-réduit de 3%, à condition qu'il soit affecté à des fins d'habitation principale.

Par logement, on entend tout immeuble ou partie d'immeuble représentant une unité distincte (p.ex. appartement) susceptible d'être habitée à titre principal, y compris garage, cave et parties communes intérieures qui en sont les accessoires.

L'utilisation simultanée d'un logement à des fins d'habitation principale et à d'autres fins donne droit à la faveur fiscale, à condition que la surface réservée à l'habitation principale dépasse trois quarts de la surface totale.

Lorsque cette surface est inférieure ou égale à ladite proportion, le bénéfice de la faveur fiscale n'est accordé que proportionnellement à la partie réservée à l'habitation principale.

Il est nécessaire que le requérant et l'assujetti adressent une demande préalable pour l'application directe du taux réduit (3%) à l'administration de l'enregistrement.

B. GÉNÉRALITÉS

La présente description et le contrat préliminaire forment un ensemble. Toute modification de la présente doit être notée à part.

La présente description et les plans sont complémentaires. Les données fournies par l'un et qui ne le serait pas par l'autre, sont néanmoins à considérer comme exécutoires. Toutefois, le mobilier inscrit dans les plans ne sont pas compris dans les fournitures, sauf si le promoteur le stipule.

L'épaisseur des murs, l'emplacement des piliers et linteaux, la hauteur des pièces (épaisseurs des dalles) sont indiqués sur les plans de l'architecte sous réserve de confirmation par les calculs d'un bureau d'étude.

Le promoteur se réserve le droit de modifier les plans dans les cas qui suivent :

- soit pour tenir compte de modifications imposées par les autorités
 - soit pour remplacer des matériaux prévus dans le présent descriptif par des matériaux de qualité équivalente ou supérieure (par exemple en cas de difficulté d'approvisionnement)
 - soit pour faire face à des exigences de caractère constructif (par exemple les appareils sanitaires, tels qu'ils figurent sur les plans peuvent être changés de place pour des raisons techniques, ...)
- Ces modifications ne donnent lieu à aucune réclamation ou indemnité en faveur de l'acquéreur.

Durant les travaux de construction, seul le promoteur pourra apporter des changements s'il le juge nécessaire.

Aucun changement de plans ou d'exécution des parties communes ne peut être envisagés par les copropriétaires. Seul le réalisateur pourra y apporter les modifications nécessaires dans l'intérêt général de l'ensemble. Par contre, les copropriétaires ont le droit de demander au réalisateur de modifier avant le début de la construction, les parois intérieures de leurs lots respectifs.

(Voir point E. Modifications, Dérogations ou Suppléments.)

Cependant, ils ne pourront en aucun cas modifier les séparations limités de leurs unités, la construction portante, ainsi que l'emplacement des gaines techniques.



DESCRIPTIF

(PRÉVU PAR L'ARTICLE 1601-5 CODE CIVIL SELON MODÈLE DU RÉGLEMENT GRAND-DUCAL DU 3 SEPTEMBRE 1985)

C. CHOIX DES ACQUÉREURS

Les copropriétaires seront convoqués en temps utile par le PROMOTEUR pour déterminer d'un commun accord les agencements et équipements prévus dans la description spécifique qui suit et portant essentiellement sur :

1. Lors de changements éventuels à apporter à la construction des cloisons.
2. Pour fixer les emplacements des raccords au réseau d'électricité, points lumineux, téléphone et antenne.
3. Pour choisir les revêtements muraux en faïence dans une gamme et prix proposée par le promoteur.
4. Pour sélectionner les revêtements des sols dans une gamme et prix proposée par le promoteur.
5. Pour sélectionner les appareils sanitaires, robinetteries, radiateurs et accessoires suivant une gamme et prix proposée par le promoteur et fixer leurs emplacements.
6. Pour sélectionner la menuiserie intérieur suivant une gamme et prix proposée par le promoteur.
7. Pour sélectionner les papiers peints et choix des couleurs.



C.1. CHARGES

À CHARGE DU PROMOTEUR :

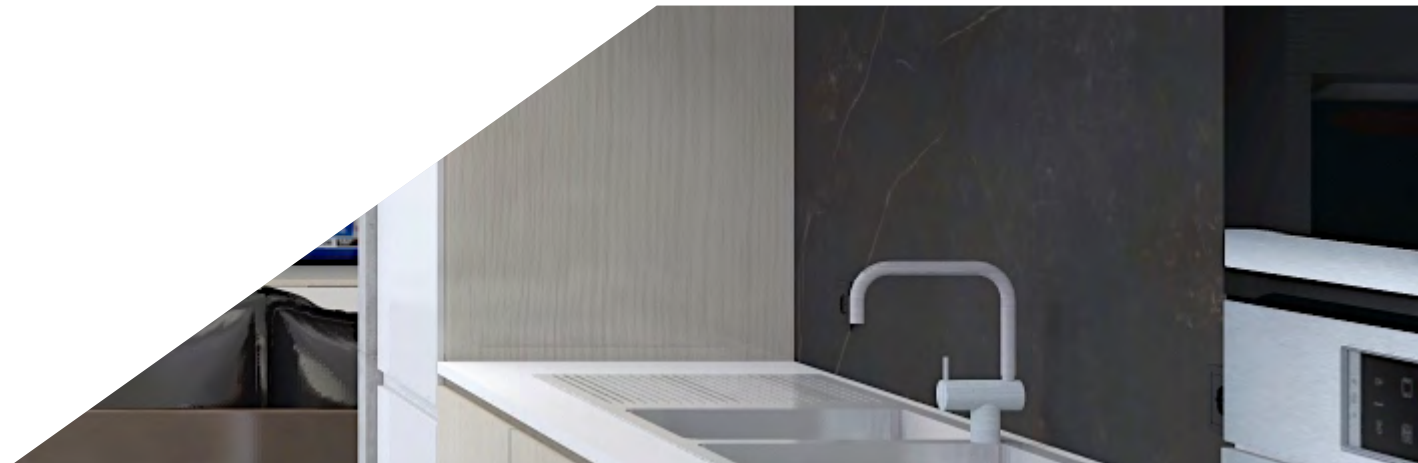
- Les assurances de la Résidence jusqu'au jour de la réception ou de l'occupation du premier appartement (à partir de cette date les primes seront réglées à la copropriété).
- Les autorisations de bâtir et alignements, les taxes de raccordement (eaux, canalisations).
- Les frais de réfection de chaussée et de trottoir.
- Les frais de nettoyage avant la réception (le nettoyage final reste à charge des propriétaires).
- Les frais de chauffage, eau, électricité pendant la construction.
- Aménagement des extérieurs par plantation ainsi que les luminaires servant à l'éclairage extérieur (entrée principale, accès garage, etc.).
- Les frais d'assurance décennale et biennale.
- Les frais de garantie d'achèvement pour la période de construction prévue.

À CHARGE DES PROPRIÉTAIRES :

- L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié.
- Les taxes du raccordement privatif électrique.
- Les taxes du raccordement privatif à l'antenne.
- Les taxes du raccordement privatif au téléphone.
- Les frais relatifs aux modifications et suppléments éventuels.

À CHARGE DES PROPRIÉTAIRES SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ (À PARTIR DU JOUR DE LA RÉCEPTION OU DE L'OCCUPATION DU PREMIER APPARTEMENT) :

- Les taxes de canalisations, les primes d'assurances, les frais des parties communes (entretien, réparations), le nettoyage des parties communes ainsi que les frais communs pour chauffage, eau, électricité, etc. calculés au prorata des millièmes appartenant à chaque propriétaire.



D. RÉALISATION

La résidence élaboré par le bureau d'architecte désigné en qualité d'auteur du projet.

Les études statiques et techniques spéciales seront confiées à des hommes de l'art possédant des expériences reconnues.

Des entreprises de premier ordre seront chargées des travaux pour les divers corps de métier.

Un bureau de contrôle agissant dans le cadre de l'assurance de la garantie décennale sera chargé du contrôle sur chantier et du contrôle des plans techniques.



E. MODIFICATIONS, DÉROGATIONS OU SUPPLÉMENTS

Avec l'accord écrit préalable du PROMOTEUR et sur demande écrite, les ACQUEREURS auront le droit :

- De changer les parois intérieures selon leur goût, mais dans la mesure où cela n'affecte ni la conception portante, ni la stabilité, ni la structure, ni les gaines et cheminées ainsi que l'aspect extérieur du bâtiment.
- De déroger au cahier des charges c.-à-d. de choisir d'autres matériaux ou appareils à la place de ceux prévus dans la présente description.

Pour ce faire, les ACQUEREURS seront convoqués en temps utile par le PROMOTEUR : cf § B

Les ACQUEREURS devront manifester leur choix endéans les 3 semaines après invitation du PROMOTEUR.

En cas de choix d'un matériel ou fourniture différent de celui proposé dans les descriptifs, les ACQUEREURS demanderont au PROMOTEUR le supplément engendré par leurs souhaits particuliers.

Les ACQUEREURS doivent supporter à part entière les frais supplémentaires qui en découlent.

Tout travail supplémentaire ou de modification avant réception doit être exécuté par des corps de métiers contractés par le PROMOTEUR/CONSTRUCTEUR, afin de garantir le bon déroulement des travaux. Le choix des matériaux de finitions est à faire auprès des entreprises contractées par le PROMOTEUR/CONSTRUCTEUR.

Pour ne pas retarder l'exécution des travaux, tout changement doit être présenté en temps utile.

Lors de toute modification des fournitures par l'ACQUEREUR, le PROMOTEUR ne pourra en aucun cas être responsable des retards dans la finition et la réception des biens.

L'ACQUEREUR s'engage à attendre avant toute installation, à faire exécuter par des artisans étrangers au PROMOTEUR, constructeur, que la réception des biens, à la fin des travaux de construction soit faite avec le PROMOTEUR (par exemple : installation de cuisine, placards, pose de voilages ou stores, installation d'unité de climatisation...).

Toutes modifications apportées à l'initiative de l'ACQUEREUR entraînant ou provoquant des moins-values sur fournitures et travaux prévus dans la présente, ne donne droit à aucune ristourne, toutefois, une compensation pourra être accordée dans le cadre des prestations d'un seul corps de métier.

Toute conventions et promesses verbales sont à considérer comme nulles si elles ne sont pas confirmées par écrit par le PROMOTEUR.

F. SURFACES ET LIMITES

Les côtes et mesures inscrites dans les plans, sont des cotes de maçonnerie brute non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et études. Une différence inférieure à 3% entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu des contestations, ristournes ou retenues de paiement.

Des fissures dues à la construction ou à la dilatation des matériaux sont à considérer comme normales.

Le promoteur et l'architecte ont le droit d'apporter les modifications que nécessitent les conditions d'exécution ou même d'approvisionnement.

Volume bâti : transformation resp. construction traditionnelle en dur (béton armé et maçonnerie) selon plans de l'architecte.

G. VENTE ET MODALITÉ DE PAIEMENT

À l'acte notarié est payé : la quote-part terrain, les frais et honoraires d'architecte et d'ingénieur et au cas où les travaux auraient déjà été commencés, la quote-part pour la partie de l'ouvrage déjà réalisée.

Le forfait de construction est payable moyennant acomptes échelonnés au fur et à mesure de l'avancement des travaux ; les indications à ce sujet se trouvent dans le plan de paiement en annexe et dans l'acte notarié.

Au plus tard lors de la remise des clés devront être intégralement payés la totalité des travaux prévus par le contrat et tous les frais relatifs en cas de changement sollicité par l'ACQUÉREUR et accordés par le PROMOTEUR.

À défaut, le PROMOTEUR est autorisé à refuser la remise des clés.

Toutes les factures sont payables dans un délai de 15 jours à date de la réception.

A défaut de paiement, des intérêts de retard au taux légal sont dus de plein droit et sans qu'une mise en demeure préalable ne soit nécessaire jusqu'au jour du paiement intégral.

H. GARANTIE D'ACHÈVEMENT

Suivant les dispositions en vigueur conformément à la loi du 28.12.1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en cas de vices de construction.

Cette garantie d'achèvement sera assurée par une banque de premier ordre de la place financière de Luxembourg.

I. GARANTIES DÉCENNALES ET BIENNALES

En ce qui concerne les garanties décennale et biennale, il est renvoyé aux dispositions contractuelles liant les parties.

A défaut de dispositions contractuelles, le droit commun s'applique.

J. DÉLAIS DE LIVRAISON

La mise à disposition de la construction est prévue dans un délai d'environ 16 mois à partir du début des travaux de construction et pour une exécution suivant le présent descriptif, sauf cas de force majeure indépendant de la volonté du promoteur.

Toute(s) modification(s) demandée(s) par l'acquéreur peut (peuvent) entraîner une majoration du délai indiqué.





K. RÉCEPTION DES BIENS

La réception et la constatation de l'achèvement des biens auront lieu sur invitation du PROMOTEUR. Elles seront fixées au moyen d'un procès-verbal de réception contradictoirement signé par les deux parties, qui procéderont alors à la levée de la garantie bancaire d'achèvement qui permettra la remise des clés. (Art. 1601-7 de la loi du 28.12.1976)

La dernière tranche de paiement du solde doit être réglée au plus tard à la remise des clés qui pourra se faire conjointement avec la réception et le constat d'achèvement.

L. DIVERS

Le client est tenu de ventiler régulièrement les locaux, afin d'éviter des risques de condensation et moisissure.

Un nettoyage régulier des terrasses, siphons et caniveaux de sol est essentiel, afin d'éviter la formation de Salpêtre, l'obstruction des canalisation et autres problèmes.

Il est précisé que le défaut d'entretien des constructions, installations techniques et alentours, pour quelque raison que soit, annule de plein droit les garanties du promoteur, qu'elles soient de droit commun ou contractuelles.

M. COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE

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

Certifiant avoir pris connaissance des 32 pages du présent Cahier des charges, ainsi que ses annexes, avoir reçu un original signé, signature avec la mention "Lu et approuvé"

Fait à Fennange en autant d'originaux que de parties, le

Signature de l'acheteur

Signature du vendeur



01. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. FOUILLES

Fouilles en pleine masse évacuées pour la nouvelle construction.

1.1.2. FONDATIONS

Semelles filantes et/ou radier, et/ou pieux en béton selon le calcul du bureau d'études.

1.2. MURS ET OSSATURES

1.2.1. MURS DU SOUS-SOL ET R.D.C.

1.2.1.1. MURS PÉRIPHÉRIQUES

Voiles en béton armé.

L'étanchéité extérieure contre le remblai des murs enterrés sera réalisée en deux couches de membranes soudées APP4 ou autre suivant prescriptions techniques et passeport énergétique.

1.2.1.2. MURS DE RÉFENDS

Blocs béton lourd rejointoyées, enduit ciment, voiles en béton armé pour murs porteurs.

1.2.2. MURS DE FAÇADES (À TOUS LES NIVEAUX)

Voiles en béton armé, revêtus à l'extérieur par une façade isolante ventilée (passe énergétique classe A) + habillage en pierre ou béton suivant choix du promoteur.

1.2.3. MURS MITOYENS

Néant.

1.2.4. CLOISONS DE SÉPARATION

Maçonnerie en blocs béton d'une épaisseur de 11,5 cm, enduit au plâtre.

1.2.5. MURS SÉPARATIFS

Séparations entre appartements en blocs coffrants béton ép. 24 cm ou voiles béton armé avec enduit plâtre.



1.3. PLANCHERS

1.3.1. PLANCHERS SUR ÉTAGE COURANT

Dalles en béton armé épaisseur selon calcul statique avec chape flottante sur isolation acoustique (+ isolation thermique pour niveau sur Sous-Sol) plafond enduit au plâtre.

1.3.2. PLANCHERS SUR BALCONS

Dalles en béton armé : membrane d'étanchéité et isolation pour rupture du pont thermique (isokorb) + isolation thermique, revêtement en bois au choix du promoteur posé sur plots.

1.3.3. PLANCHERS SUR LOCAUX COLLECTIFS, TECHNIQUES, ENTRÉES, CIRCULATIONS

Idem 1.3.1

1.3.4. PLANCHERS SUR LOCAUX NON CHAUFFES OU OUVERTS

Dalle sur Sous-Sol intérieure et extérieure avec isolation thermique.

1.4. ESCALIERS

Cage d'escalier principale en béton armé.

1.5. CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION

1.5.1. CONDUITS DE FUMÉE DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Néant.

1.5.2. CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Ventilation mécanique pour le local des poubelles et buanderie; respectivement les caves avec sortie à l'extérieur; suivant prescriptions.

1.5.3. CONDUITS D'AIR FRAIS

Pour chaufferie, selon indications de l'installateur.

1.5.4. CONDUITS DE FUMÉE DE CHAUFFERIE

Cheminée de type Plewa avec aération incorporée ou similaire selon norme.



1.6. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.6.1. CHUTES D'EAUX PLUVIALES

En zinc, placées à l'extérieur.

1.6.2. CHUTES D'EAUX USÉES

En polypropylène type Rehau ou similaire selon norme.

1.6.3. CANALISATIONS

En grès vernissé, resp. PVC.

1.6.4. BRANCHEMENTS AUX ÉGOUTS

En grès vernissé, resp. PVC.

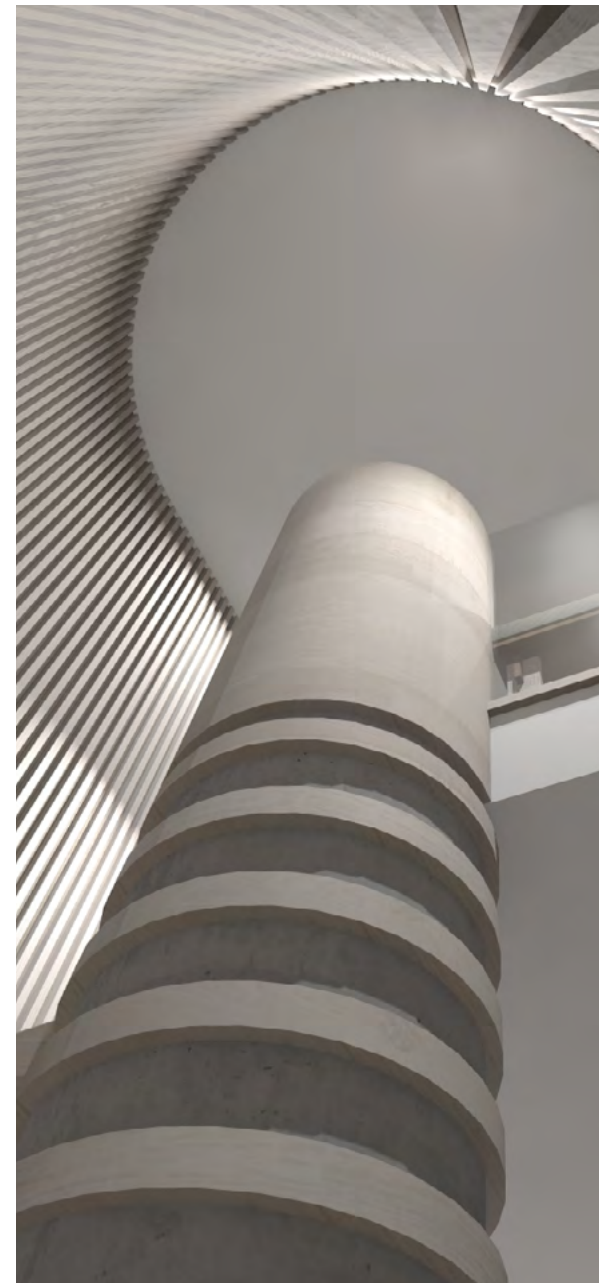
1.7. TOITURES

1.7.1. TOITURE, COUVERTURE ET ACCESSOIRES

En zinc + isolation thermique selon les normes en vigueur et le passeport énergétique (classe A). Couvre-murs en zinc, aluminium ou inox sur murs périphérique, teinte au choix du promoteur.

1.7.2. SOUCHES DE CHEMINÉES, VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS

En maçonnerie de briques recouvert de Zinc, idem pour les ventilations.



02. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

2.1. SOLS

2.1.1. SOLS ET PLINTHES DES PIÈCES DE SÉJOUR PROLONGÉS

Carrelage au choix du client, chez un de nos fournisseurs, prix public d'achat jusqu'à **60,00.- €/m² TVA 17% incluse.**

Le revêtement du sol des chambres à coucher sera réalisé en parquet massif, type suivant choix du client chez un de nos fournisseurs, prix public d'achat jusqu'à **60,00.- €/m² TVA 17% incluse.** sauf si autre convention entre parties.

2.1.2. SOLS ET PLINTHES DES PIÈCES DE SERVICE (CUISINE ET SALLE DE BAINS)

Carrelage au sol au choix du client, chez un de nos fournisseurs, prix public d'achat du carrelage jusqu'à **60,00.- €/m² TVA 17% incluse,** sauf si autre convention entre parties.

2.1.3. SOLS ET PLINTHES DES ENTRÉES ET DEGAGEMENTS

Idem 2.1.2.

2.1.4. SOLS DES BALCONS ET TERRASSES

Voir 1.3.2.

2.2. REVÊTEMENTS MURAUX (AUTRES QUE ENDUITS, PEINTURES, ETC)

Bains: carrelage en faïence au choix du client, chez un de nos fournisseurs sur les 4 murs et jusqu'au plafond, prix public d'achat de **65,00.- €/m² TVA 17% incluse.**

2.3. PLAFONDS

2.3.1. PLAFONDS DES PIÈCES INTÉRIEURES

Enduit au plâtre.

2.3.2. SOUS-FACE DES BALCONS

En pierre ou béton suivant choix du promoteur.

2.4. MENUISERIES EXTÉRIEURES

2.4.1. MENUISERIES EXTÉRIEURES DES PIÈCES PRINCIPALES

En Aluminium, couleur Cuivre de marque SCHUCO, Reynaers ou similaire à triple vitrage isolant, stores extérieurs à lamelles en Aluminium laqué cuivre avec rails intégrés dans les encadrements de fenêtre en aluminium laqué anthracite.

La porte d'entrée de l'immeuble en Aluminium, sera pourvue d'une serrure de sécurité électrique actionnée par bouton-poussoir depuis les appartements.

2.5. FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS PROTECTION ANTI-SOLAIRE

2.5.1. PIÈCES PRINCIPALES

Stores extérieurs à lamelles en Aluminium laqué anthracite avec rails intégrés dans les encadrements de fenêtre en aluminium laqué anthracite, ouverture et fermeture électrique pour toutes les fenêtres dans chaque appartement.

2.6. HUISSERIES ET BÂTIS

2.6.1. PORTES INTÉRIEURES

Portes en bois laqué blanc, ouverture toute hauteur, avec charnières encastrés, cadres en bois avec, poignets design, ou autre modèle Design à choisir par le client chez un de nos fournisseurs, prix public d'achat avec pose jusqu'à **1300.- €/HTVA** par ensemble de porte.

2.6.2. PORTES D'ENTRÉE DES APPARTEMENTS

Portes de sécurité en bois laqué blanc des deux côtés + fermeture sécurité à trois points + Trois clefs munies d'un code de sécurité unique et espion.

2.6.3. PORTES DES LOCAUX DE RANGEMENT

Idem 2.6.1.

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1. GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI

En inox ou en acier inoxydable ou verre. Le promoteur pourra apporter des modifications à l'aspect des garde-corps.

2.7.2. GRILLES DE PROTECTION DES BAIES

En inox ou en acier inoxydable et verre.

2.8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

2.8.1. PEINTURES EXTÉRIEURES ET VERNIS

2.8.1.1. SUR MENUISERIES

Néant.

2.8.1.2. SUR FERMETURES ET PROTECTIONS

Néant.

2.8.1.3. SUR ENDUITS, HABILLAGES EN BOIS, STAFFS OU AUTRES MURS ET PLAFONDS DES SOUS-FACE ET RIVES DE BALCONS

Idem 2.3.2.

2.8.2. PEINTURES INTÉRIEURES

2.8.2.1. SUR MENUISERIES

Néant.

2.8.2.2. SUR MURS

Néant.

2.8.2.3. SUR PLAFONDS

Égrenage, 2 couches latex mat.

2.8.2.4. SUR CANALISATIONS, TUYAUTERIE, CHUTES, ELEMENTS DE CHAUFFAGE ET DIVERS

Néant.

2.8.3. PAPIERS PEINTS

2.8.3.1. SUR MURS

Égrenage, papier peint du type variolies. Fourniture et pose suivant gamme proposée par le promoteur, choix des couleurs par le client.

2.8.3.2. SUR PLAFONDS

Néant.

2.9. ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

2.9.1. ÉQUIPEMENTS MENAGERS

2.9.1.1. BLOCS ÉVIER, ROBINETTERIE

Néant.

2.9.1.2. APPAREILS ET MOBILIERS

Néant.

2.9.1.3. EVACUATION DES DÉCHETS

Néant.

2.9.1.4. ARMOIRE, SÈCHE-LINGE

Néant.

2.9.2. ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

Installation mixte, canalisation incorporée. Isolation en matelas en laine de roche, ou laine de verre, ventilation.

2.9.2.1. DISTRIBUTION D'EAU FROIDE

Raccordement à la conduite à l'alimentation d'eau de la résidence avec tous les accessoires selon les indications du service eau de la Commune. Comptage principale pour la résidence séparément, sous comptage individuel, l'alimentation en eau sera effectuée en tube d'acier galvanisé, resp. en Acocerth ou Rehau.

2.9.2.2. DISTRIBUTION D'EAU COLLECTIVE ET COMPTAGE

Dans la buanderie avec un évier pour commun.

2.9.2.3. PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE INDIVIDUELLE

La préparation d'eau chaude sanitaire se fera par un boiler installé dans la chaufferie au sous-sol. combiné avec un système de panneaux solaires thermiques installés sur la toiture de l'immeuble.

Sont desservis la baignoire et/ou la douche, le(s) lavabo(s) dans la salle de bains. Eau froide pour le lave-mains dans wc séparé.

2.9.2.4. ÉVACUATIONS

Chutes en polypropylène insonorisés, idem pour les raccordements des appareils.

2.9.2.5. DISTRIBUTION DU GAZ

Néant.

2.9.2.6. BRANCHEMENT EN ATTENTE

Néant.

2.9.2.7. APPAREILS SANITAIRES

WC séparé :

Un lave-mains de série 450 x 370 mm Villeroy & Boch (SUBWAY 2.0) sous-meuble ou similaire d'une valeur de 380.- €/HTVA (sous-meuble)

Un robinet chromé de marque HANSGROHE ou similaire à choisir par le client d'une valeur de 250.- €/HTVA. Uniquement pour l'eau froide.

Un WC mural, fixé et alimenté sur un bloc wc Villeroy & Boch (SUBWAY 2.0) à fond creux compacte, abattant softclosing avec un réservoir Geberit, plaque de révision GEBERIT à choisir par le client d'une valeur de 150.- €/HTVA (plaque de révision).

Un miroir rectangulaire avec éclairage LED 450 x 750 mm ou similaire au choix du client d'une valeur de 280.- €/HTVA.

Un porte papier, brosse, accessoires à choisir par le client d'une valeur de 200.- €/HTVA.

Salle de bains :

Une baignoire Villeroy & Boch (SUBWAY 2.0) Acryl de dimensions : 1 700 x 7 500 mm (seulement dans certains appart.)

Un ensemble de robinetterie au choix du client avec Mitigeur à encastrer, tête de douche et douchette à choisir par le client d'une valeur de 1 000.- €/HTVA.

Un receveur de douche Villeroy & Boch (SUBWAY 2.0) Acryl de dimensions 1200 x 900 mm.

Un ensemble de robinetterie au choix du client avec Mitigeur à encastrer, tête de douche et douchette à choisir par le client d'une valeur de 1 000.- €/HTVA.

Une paroi de douche ou baignoire, fixe, porte pivotante ou autre au choix du client d'une valeur de 650.- €/HTVA.

Double lavabo Villeroy & Boch (SUBWAY 2.0) dimensions 1 300 x 470 mm et sous meuble ou similaire valeur de 1 000.- €/HTVA (sous-meuble).

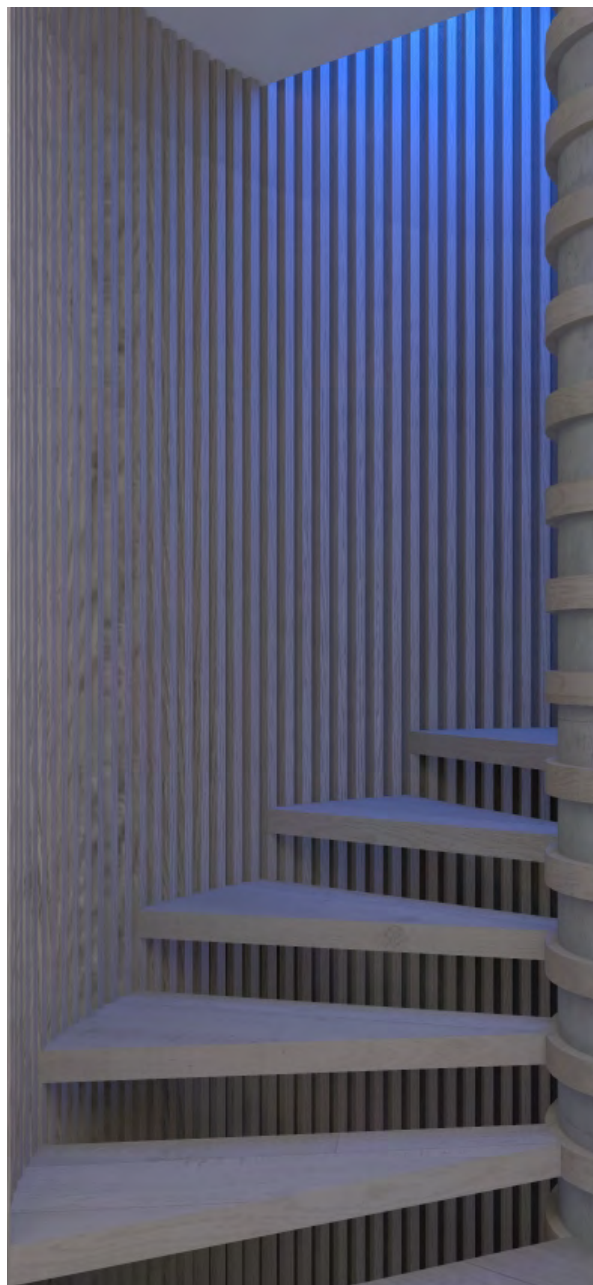
2 Mitigeurs au choix du client d'une valeur de 450.- €/HTVA les 2.

Un miroir rectangulaire avec éclairage LED 1300 x 750 mm ou similaire au choix du client d'une valeur de 600.- €/HTVA.

Un WC mural, fixé et alimenté sur un bloc wc Villeroy & Boch (SUBWAY 2.0) à fond creux compacte, abattant softclosing avec un réservoir Geberit, plaque de révision GEBERIT à choisir par le client d'une valeur de 150.- €/HTVA (plaque de révision).

Les options reviennent à charge du client.

Dans les cuisines uniquement les raccords seront prévus.



2.9.3. ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

2.9.3.1. TYPE D'INSTALLATION

Les installations seront du type encastrée sous tube en plastique pour les étages.

Sous-Sol : installation avec câble étanche apparent selon les spécifications de l'usine électrique.

Prises et interrupteurs de la marque JUNG série standard couleur blanc ou beige.

2.9.3.2. PUISSANCE A DESSERVIR

220/380 V.

2.9.3.3. ÉQUIPEMENT DE CHAQUE PIÈCE

a) Hall et corridor :

1 ou 2 raccords pour plafonnier, avec va-et-vient et une prise de courant force.

1 tableau de sous distribution.

1 tableau de sous-distribution multimedia apte à recevoir les câblages (téléphone, internet) et antenne collective

b) Living et salle-à-manger :

2 raccords pour point lumineux au plafond avec allumage va-et-vient, 6 prises de courant, 1 prise RJ45, 1 prise TV.

c) Chambres et bureau :

1 raccord pour points lumineux au plafond avec allumage, trois prises de courant, prise RJ45, 1 prise TV.

d) Cuisine :

1 raccord fil pour points lumineux au plafond ou au mur, 5 prises de courant, 1 prise pour cuisinière.

1 prise pour lave-vaisselle, 1 prise pour hotte, 1 prise frigo.

e) Salle de bains :

1 raccord pour le plafond avec interrupteur, 1 prise.

1 raccord pour appliques au dessus du lavabo avec interrupteur. Toilette, un allumage simple.

f) WC séparé :

1 raccord pour points lumineux au plafond avec allumage.

1 ventilateur temporisé si le local est occulte.

g) Balcon et terrasse :

1 raccord avec interrupteur à l'intérieur avec témoin, 1 prise étanche, 1 hublot au choix du promoteur.

h) Autres installations dans hall ou living :

Une sonnerie vidéo-parlophone combiné avec la commande automatique de la porte d'entrée principale.

Divers

j) Raccords pour volets électriques dans tout l'appartement

2.9.3.4. SONNERIE DE PORTE PALIÈRE

Voir 2.9.3.1.

2.9.4. CHAUFFAGE, CHEMINÉES ET VENTILATIONS

Colonnes sous gaines, cheminée PLEWA ou similaire.

2.9.4.1. TYPE D'INSTALLATION

Du type central avec chaudière régulation en fonction des conditions atmosphériques avec horloge à réserve de marche, sonde de départ et sonde extérieure.

Fourniture et pose par un installateur de réputation.

2.9.4.2. TEMPÉRATURES GARANTIES DANS LES DIVERSES PIÈCES PAR TEMPÉRATURE MINIMA EXTÉRIEURE DE -15°C

Living : 22°C

Salle de bains : 24°C

Hall : 20°C

Cuisine : 20°C

Chambres : 20°C



2.9.4.3. APPAREILS D'ÉMISSION DE CHALEUR

Chauffage par le sol dans tout l'appartement avec collecteur individuel encastré pour la régulation, thermostats ambiance dans chaque pièce, ainsi que radiateur sèche-serviettes électrique dans la salle de bains en acier de la marque Radson ou similaire pré-laqué en usine pourvu d'un thermostat.

2.9.4.4. CONDUITS DE FUMÉE

Conduit collectif PLEWA ou similaire.

2.9.4.5. CONDUITS ET PRISES DE VENTILATION

Conduites et boîtiers pour prises d'air intégrés dans les dalles en béton avec couvercles inox ou laqués couleur RAL.

2.9.4.6. CONDUITS ET PRISES D'AIR FRAIS

Incorporé dans cheminée.

2.9.5. ÉQUIPEMENT INTÉRIEUR DES PLACARDS ET PIÈCES DE RANGEMENT

Appareil de Ventilation Mécanique Controlée à l'intérieur des placards dans le hall d'entrée de chaque appartement ou dans le plafond, un conduit de ventilation pour l'évacuation directe de la hotte de la cuisine vers l'extérieur n'est pas prévu, vu qu'une évacuation directe vers l'extérieur n'est pas compatible avec le concept énergétique et l'étanchéité à l'air requise, la cuisine doit être équipée d'une hotte à air recyclé a comme but d'enlever les odeurs. Il est donc important de prévoir, comme indiqué, une hotte à charbon actif; La reprise cuisine de la Ventilation Mécanique Controlée a uniquement le rôle d'enlever l'humidité et pas les odeurs éventuelles.

2.9.6. ÉQUIPEMENT DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Voir 2.9.3.1. pour radio et téléphone.



03. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. CAVES ET BUANDERIE

3.1.1. MURS ET CLOISONS

Séparation des caves privées par des blocs béton d'une épaisseur de 11,5 cm, maçonnerie vu, 2 couches de peinture blanche.

3.1.2. PLAFONDS

Béton brut de décoffrage, 2 couches de peinture blanche.

3.1.3. SOLS

Chape quartz ou béton lissé quartz.

3.1.4. PORTES D'ACCÈS

Portes métalliques avec chambranles métalliques. Serrures simples.

3.1.5. VENTILATION NATURELLE

Par fentes ou fenêtres suivant plans, si d'application.

3.1.6. ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

Éclairage général dans les corridors par armatures étanches. 1 lumière étanche avec un interrupteur, 1 installation apparente pour chaque cave.

3.2. GARAGE, EMPLACEMENTS INTÉRIEURS

3.2.1. MURS ET CLOISONS

Néant, sauf si garage fermé, par des blocs béton d'une épaisseur de 11,5 cm, maçonnerie vu, 2 couches de peinture blanche.

3.2.2. PLAFONDS

Voir 1.3.1.

3.2.3. SOLS

Chape quartz ou béton lissé quartz ou similaire au choix du promoteur.

3.2.4. PORTES D'ACCÈS

La porte de garage du type sectionnelle et isolée, de type INDUPORTA, panneaux lisses laqués, couleur au choix du promoteur.

Ouverture électrique par moteur avec 2 télécommandes, moteur MARANTEC ou BERNER.

3.2.5. VENTILATION NATURELLE

Par fentes ou fenêtres suivant plans, si d'application.

3.2.6. ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

Points lumineux sur détecteurs de mouvement; luminaire LED Basse consommation.

3.2.7. DISTRIBUTION D'EAU FROIDE

Avec comptage individuel : un poste d'eau + évier en acier, l'alimentation en eau sera effectuée en tube d'acier galvanisé, resp. en Acocerth ou Rehau.

04. PARTIES COMMUNES A L'INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE

4.1. HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE

4.1.1. SOLS

Revêtement en pierre, selon choix du promoteur.

4.1.2. PAROIS

Enduit au plâtre, finition selon choix du promoteur.

4.1.3. PLAFONDS

Enduit au plâtre, 2 couches de latex mat.

4.1.4. PORTES D'ACCÈS ET SYSTEME DE FERMETURE, APPEL DES OCCUPANTS DE L'IMMEUBLE

La porte d'entrée principale en Aluminium triple vitrage, serrure de sécurité et vidéo-parlophone BTCINO ou similaire écran couleurs selon choix du promoteur.

4.1.4. BOITES AUX LETTRES

Boite aux lettres, selon choix du promoteur.

4.1.5. ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

Éclairage par réglettes.

4.2. CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSÉE, COULOIRS ET HALLS D'ÉTAGE

Idem 4.1.1.



4.3. CAGES D'ESCALIERS

4.3.1. SOLS DES PALIERS

Idem 4.1.1.

4.3.2. MURS

Idem 4.1.2.

4.3.3. PLAFONDS

Idem 4.1.3.

4.3.4. ESCALIERS (MARCHES, CONTREMARCHES) LIMONS, PLINTHES, GARDE-CORPS

Marches et contremarches en PIERRE, selon choix du promoteur. Garde-corps en inox ou inox-verre selon choix du promoteur.

4.3.5. CHAUFFAGE, VENTILATION

Néant.

4.3.6. ÉCLAIRAGE

Appliques avec fonction détecteur de mouvements.

4.4. LOCAUX COMMUNS

4.4.1. LOCAUX TECHNIQUES

Voir 3.1.

4.4.2. LOCAL VÉLOS/POUSSETTES, POUBELLES

Voir 3.1.

4.4.3. CHAUFFERIE

Idem 4.1. équipée d'une prise électrique sur le compteur commun.

4.4.4. SOUS-STATION DU CHAUFFAGE

Néant.

4.4.5. LOCAL TRANSFORMATEUR CREOS

Néant.

4.4.6. LOCAL MACHINERIE D'ASCENSEUR

Dans la gaine d'ascenseur ou sous l'escalier au niveau Sous-Sol.

4.4.7. LOCAL VENTILATION MÉCANIQUE

Néant.



05. ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ASCENSEURS

Ascenseur dans chaque bloc pour 6 personnes (630 KG), il dessert tous les niveaux.

5.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

5.2.1. PRODUCTION DE CHALEUR

Voir 2.9.2.3.

5.2.2. RÉGULATION AUTOMATIQUE

Régulation en fonction des conditions atmosphériques avec horloge à réserve de marche. Sonde de départ et sonde extérieure.

5.2.3. POMPES ET BRULEURS

Pompes de circulation de type adéquat à l'installation.

5.2.4. ACCESSOIRES DIVERS

Tableau de commande avec commandes thermiques et fusibles. Câblages et raccordement de toute installation.

5.2.5. COLONNES MONTANTES

Installées dans une gaine verticale, avec possibilité de vidange et vannes de coupures, isolation des tuyaux en laine de verre.



5.3. TÉLÉCOMMUNICATIONS

5.3.1. TÉLÉPHONE

Une gaine vide d'attente avec fil de tirage pour câble téléphonique suivant prescriptions P&T à la date d'autorisation de bâtir vers chaque hall d'entrée (coffret sous-distribution) est installé à partir du tableau de distribution se situant dans le local compteurs.

Les taxes et frais de câblage et de raccordement privatif au réseau P&T sont à charge de l'acquéreur même si ces câblages sont exécutés par l'électricien mandaté par le promoteur et que ce dernier doit faire l'avance des frais de câblage et/ou des taxes de raccordement.

5.3.2. ANTENNES T.V. ET RADIO

Une gaine vide d'attente avec fil de tirage est prévu dans le hall d'entrée à partir du tableau de distribution se situant dans le local compteurs.

Les taxes et frais de câblage et de raccordement privatif au réseau de l'antenne sont à charge de l'acquéreur même si ces câblages sont exécutés par l'électricien mandaté par le promoteur et que ce dernier doit faire l'avance des frais de câblage et/ou des taxes de raccordement.

5.4. RÉCEPTION, STOCKAGE ET ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES

Stockage des ordures ménagères dans poubelles individuelles à fournir par les services de la Commune de Luxembourg à la demande et aux frais de chaque propriétaire.

5.5. VENTILATION DES LOCAUX

Mécanique suivant prescriptions.

5.6. ALIMENTATION EN EAU

Néant.

5.6.1. COMPTAGES GÉNÉRAUX

Emplacement des compteurs selon les prescriptions du Service des Eaux dans les buanderies.

5.6.2. SURPRESSEURS, RÉDUCTEURS ET RÉGULATEURS DE PRESSION

Traitement de l'eau, filtrage d'eau.

5.6.3. COLONNES MONTANTES

Gaines dans maçonnerie ou voiles en béton.

5.6.4. BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Comptage individuel.

5.7. ALIMENTATION EN GAZ

5.7.1. COLONNES MONTANTES

Néant.

5.7.2. BRANCHEMENT ET COMPTAGES PARTICULIERS

Néant.

5.7.3. COMPTAGES DES SERVICES GÉNÉRAUX

Néant.

5.8. ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ

5.8.1. RÉSEAU ET DISTRIBUTION

Raccordement au réseau Creos.

5.8.2. COMPTAGES DES SERVICES GÉNÉRAUX

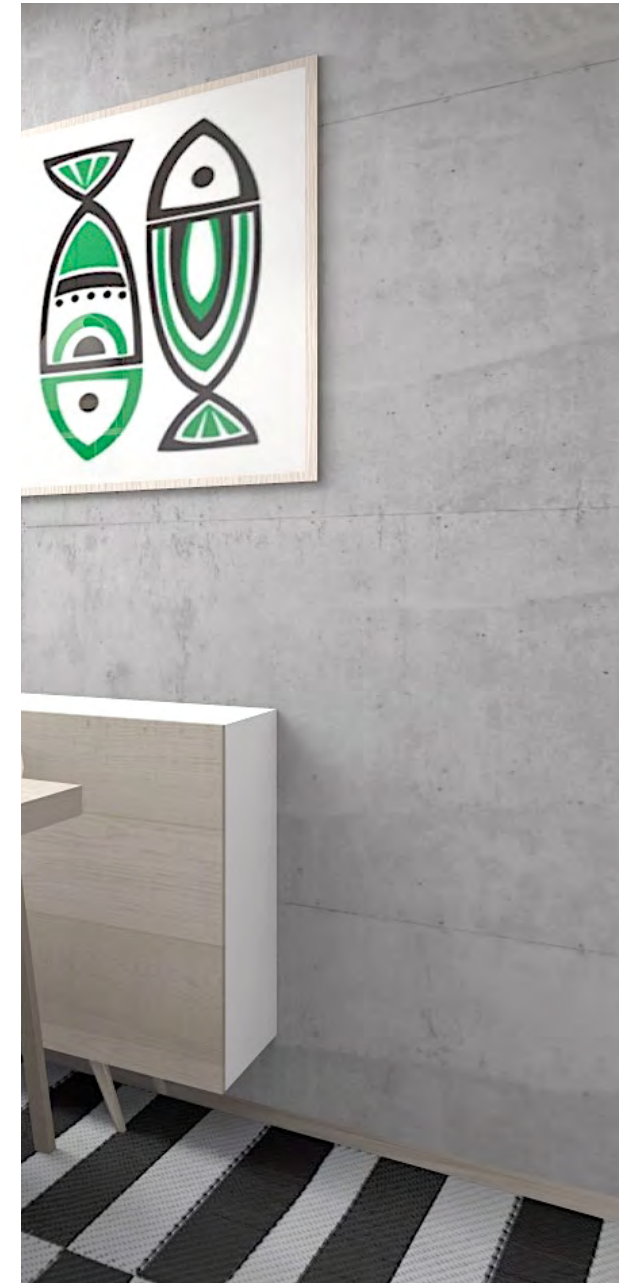
Compteur pour éclairage collectif.

5.8.3. COLONNES

Gaines dans maçonnerie.

5.8.4. BRANCHEMENT ET COMPTAGES PARTICULIERS

Comptage individuel pour chaque appartement. Coffret de fusibles dans le hall de chaque appartement.



06. VOIRIE, PARKINGS ET ALENTOURS

6.1. VOIRIE D'ACCÈS

Néant.

6.1.1. TROTTOIRS

Suivant prescriptions Communales.

6.1.2. PARKINGS VISITEURS

Néant.

6.1.3. MURS DE SOUTÈNEMENT

Murs de soutènement, jardins et terrasses en béton vu, couleur selon choix du promoteur, Idem délimitation espaces verts et chemins.

6.2. CIRCULATION DES PIÉTONS

6.2.1. CHEMINS D'ACCÈS AUX JARDINS

En béton et bois sur plots ou gravier.

6.3. ESPACES VERTS

6.3.1. PLANTATIONS D'ARBRES, ARBUSTES, FLEURS, GAZON

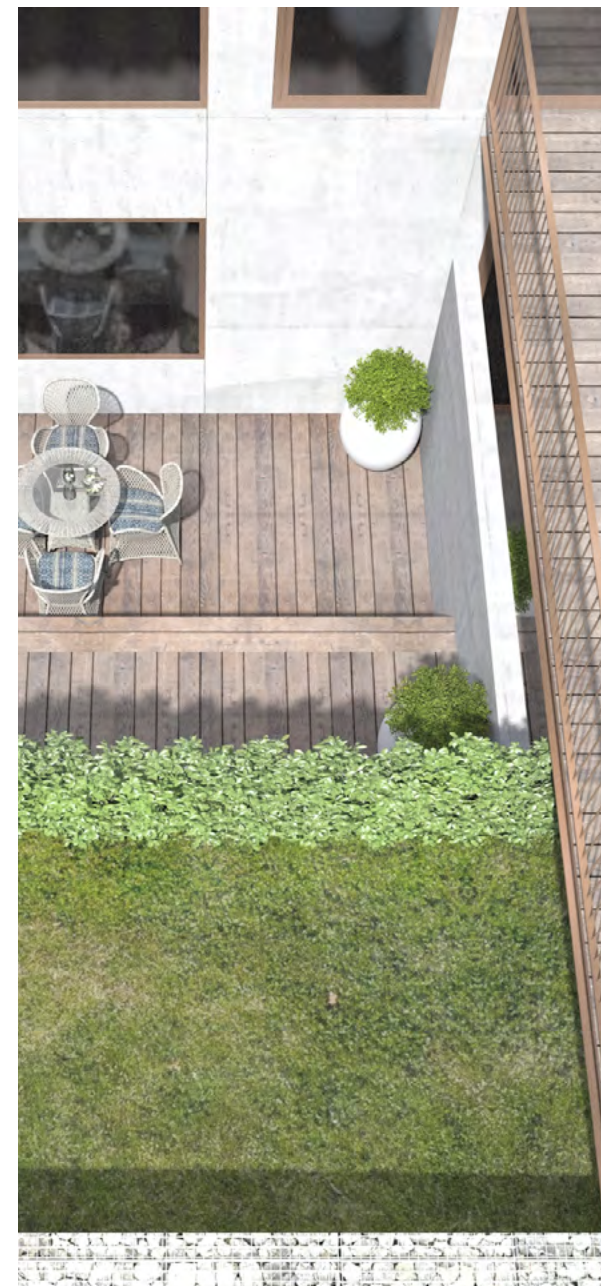
Gazon et ou gravier, plantations au choix du promoteur dans les délimitations.

6.3.2. CHEMINS DE PROMENADES

Voir 6.2.1.

6.3.3. ARROSAGE

Néant.



6.4. ÉQUIPEMENTS

Néant.

6.5. ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

6.5.1. SIGNALISATION DE L'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE

Entrée principale, 1 luminaire étanche fonction par détection de mouvements.

6.6. CLÔTURES

6.6.1. SUR RUE

Néant.

6.6.2. AVEC LES PROPRIÉTÉS VOISINES

Une clôture de hauteur 1m80 modèle selon choix du promoteur.

6.7. RÉSEAUX DIVERS

6.7.1. EAU

Raccordement au réseau public de la Commune.

6.7.2. GAZ

Raccordement au réseau CREOS.

6.7.3. ÉLECTRICITÉ

Raccordement au réseau CREOS.

6.7.4. POSTES D'INCENDIE, EXTINCTEURS

Extincteurs et autres prescriptions suivant norme, prévues dans parties communes à tous les niveaux.

6.7.5. ÉGOUTS

Raccordement au réseau existant.

6.7.6. TÉLÉCOMMUNICATIONS

Raccordement au réseau P&T.

6.7.7. ÉCLAIRAGE DU TERRAIN

Néant.

6.7.8. EVACUATION DES EAUX DE PLUIE, DE RUISSELLEMENT SUR LE TERRAIN, ESPACES VERTS, CHEMINS, AIRES, COURS ET JEUX

Raccordement aux égouts.



LEWIN & LAUREL S.À.R.L. / GROUPE P&P PROMOTIONS / 47, route d'Esch - L-3332 Fennange
T. 26 5 13 80 / www.pp-promotions.lu