

# CAHIER DES CHARGES

SYNTHESE A L'USAGE DES ACQUEUREURS

Octobre 2007



investissements immobiliers



cr ah ay & j a m a i g n e a r c h i t e c t u r e

LES JARDINS DE WEISWAMPACH

# TARIF

## TABLE DES MATIÈRES

# DES MATIÈRES

● CONTACTS .....	3	6.4.3 CONDUITS D'AIR FRAIS .....	8
1 GENERALITES .....	4	6.5 CHUTES ET CANALISATIONS D'EGOUTS .....	8
1.1 GENERALITES ADMINISTRATIVES .....	4	6.5.1 CHUTES D'EAU PLUVIALE .....	8
1.2 GENERALITES TECHNIQUES .....	4	6.5.2 CHUTES D'EAU USEE .....	8
1.2.1 RACCORDEMENTS .....	4	6.5.3 CANALISATIONS ENTERREES .....	8
1.2.2 DEDUCTION DE POSTE .....	4	6.5.4 RACCORDEMENT A L'EGOUT .....	8
2. SITUATION .....	5	6.6 TOITURE .....	8
3. REALISATION .....	5	6.6.1 CHARPENTE .....	8
4. VENTE ET CONTRAT .....	6	6.6.2 COUVERTURE .....	8
5. GERANCE .....	6	6.6.3 ACCESSOIRES .....	9
6 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES .....	7	7 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE ...	9
6.1 INFRASTRUCTURE .....	7	7.1 ASCENSEUR .....	9
6.1.1 FOUILLES .....	7	7.2 CHAUFFAGE .....	9
6.1.2 FONDATIONS .....	7	7.2.1 PRODUCTION THERMIQUE .....	9
6.2 STRUCTURE ET MURS .....	7	7.2.2 CITERNE A MAZOUT .....	9
6.2.1 MURS EXTERIEURS ET INTERIEURS NIVEAU -1 .....	7	7.3 ALIMENTATION EN EAU .....	9
6.2.2 MURS DE FACADES .....	7	7.4 ALIMENTATION EN ELECTRICITE .....	9
6.2.2.1 MURS DE FACADES CREPIS .....		7.5 TELECOMMUNICATIONS .....	10
6.2.2.2 MURS DE FACADES BARDES DE BOIS .....	7	8 LOCAUX PRIVATIFS .....	10
6.2.3 MURS MITOYENS ENTRE APPARTEMENTS .....	7	8.1 SOLS .....	10
6.2.4 MURS INTERIEURS PORTEURS .....	7	8.1.1 SOLS ET PLINTHES TOUS LOCAUX SAUF CHAMBRES A COUCHER .....	10
6.2.5 MURS INTERIEURS NON PORTEURS .....	7	8.1.2 SOLS CHAMBRES A COUCHER .....	10
6.2.6 PROTECTIONS CONTRE L'HUMIDITE .....	7	8.2 MURS .....	10
6.3 PLANCHERS .....	7	8.2.1 ENDUIT .....	10
6.3.1 PLANCHER NIVEAU -1 .....	7	8.2.2 MURS BAINS .....	11
6.3.2 PLANCHER NIVEAU 0 .....	7	8.3 PLAFONDS .....	11
6.3.3 PLANCHER NIVEAUX 1,2 ET 3 .....	7	8.3.1 ENDUIT .....	11
6.3.4 PLANCHER GRENIER .....	7	8.4 MENUISERIES EXTERIEURES .....	11
6.3.5 PLANCHER BALCONS .....	7	8.5 MENUISERIES INTERIEURES .....	11
6.3.5.1 BALCONS EN PORTE A FAUX .....	8	8.5.1 PORTES D'ENTREES DES APPARTEMENTS .....	11
6.3.5.2 PLANCHER TOITURE PLATE .....	8	8.5.2 PORTES INTERIEURES .....	11
6.4 CONDUITS .....	8	8.5.3 CUISINE EQUIPEE .....	11
6.4.1 CONDUITS DE FUMEE .....	8	8.6 FERRONNERIES EXTERIEURES .....	11
6.4.2 CONDUITS DE VENTILATION .....	8	8.7 CHAUFFAGE .....	11
		8.7.1 TYPE D'INSTALLATION .....	11

# TARIF

## TABLE DES MATIÈRES

# DES MATIÈRES

8.7.2	TEMPERATURES	11	11.3	TECHNIQUES	14
8.7.3	CORPS DE CHAUFFE	12	11.3.1	EAU	14
<b>8.8</b>	<b>SANITAIRE</b>	<b>12</b>	11.3.2	ELECTRICITE	14
8.8.1	TYPE D'INSTALLATION	12	11.3.3	EGOUTS	14
8.8.2	PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE	12	11.3.4	TELECOMMUNICATIONS	14
8.8.3	EVACUATIONS	12	<b>12</b>	<b>PARTICULARITES</b>	<b>15</b>
8.8.4	BRANCHEMENTS EN ATTENTE	12	12.1	FURNITURES STANDARDS	15
8.8.5	APPAREILS	12	12.2	ENTREPRISES RÉSERVÉES	15
<b>8.9</b>	<b>ELECTRICITE</b>	<b>12</b>	12.3	CONTRAT	15
8.9.1	TYPE D'INSTALLATION	12	12.4	COTATION DES PLANS	15
<b>9</b>	<b>ANNEXES PRIVATIVES</b>	<b>13</b>	12.5	RACCORDEMENTS DIVERS	15
9.1	<b>CAVES</b>	<b>13</b>	12.6	DIVERS	15
9.1.1	STRUCTURE ET MURS	13	12.7	GARANTIES	16
9.1.1.1	SOL	13	12.8	CONVENTIONS	16
9.1.1.2	MURS	13	12.7	MODIFICATIONS TECHNIQUES	16
9.1.1.3	PLAFONDS	13			
9.1.2	EQUIPEMENTS	13			
9.1.2.1	PORTE D'ACCES	13			
9.1.2.2	ELECTRICITE	13			
<b>10</b>	<b>PARTIES COMMUNES INTERIEURES</b>	<b>13</b>			
10.1	<b>HALL ET PALIERS</b>				
10.1.1	SOL	13			
10.1.2	MURS	13			
10.1.3	PLAFONDS	13			
10.1.4	PORTE D'ACCES	13			
10.1.5	ELECTRICITE	13			
10.2	<b>ESCALIER</b>	<b>13</b>			
10.3	<b>LOCAUX COMMUNS</b>	<b>13</b>			
10.3.1	CHAUFFERIES, TECHNIQUES ET PARKINGS	14			
10.3.1.1	SOL	14			
10.3.1.2	MURS	14			
10.3.1.3	PLAFONDS	14			
10.3.1.4	PORTE D'ACCES	14			
10.3.2	ELECTRICITE	14			
<b>11</b>	<b>PARTIES COMMUNES EXTERIEURES</b>	<b>14</b>			
11.1	<b>ABORDS</b>	<b>14</b>			
11.2	<b>FERRONNERIES EXTERIEURES</b>	<b>14</b>			

# CONTACTS

## CONSEIL & VENTE :



investissements immobiliers

**Luxembourg S.A.**

Am Hock, 4  
L-9991 Weiswampach

Tél. +352 26 95 74 30  
GSM: +32 (0)475 23 99 60

E-mail : [jp.trinon@piernat.com](mailto:jp.trinon@piernat.com)  
[www.piernat.com](http://www.piernat.com)

## REALISATION :



**ELSEN-BAU Luxembourg S.à.r.l**

Am Hock, 2  
L-9991 Weiswampach

Tél: +352 27 000 240 600  
Fax: +352 27 000 240 610

E-mail: [info@elsenag.com](mailto:info@elsenag.com)  
[www.elsenag.com](http://www.elsenag.com)

## CONCEPTION :

**crahay & jamaigne**  
**architectes**

rue de la tannerie 1  
4960 Malmedy

Tél: +32 (0)80 67 22 03  
E-mail: [architectes@crahayjamaigne.com](mailto:architectes@crahayjamaigne.com)  
[www.crahayjamaigne.com](http://www.crahayjamaigne.com)

# 1. GENERALITES

## 1 GENERALITES

### 1.1 GENERALITES ADMINISTRATIVES

Le présent document est rédigé à l'attention des acquéreurs.

Il a pour but de décrire de manière succincte la fourniture et pose des différents éléments qui seront mis en œuvre lors de la réalisation de l'immeuble.

L'architecte et l'entrepreneur se réservent le droit de modifier certains éléments en cours de chantier pour autant que ce soit d'intérêt général et que le niveau de qualité soit au moins équivalent à celui décrit dans le présent document.

Il est également signalé qu'en cas de contradiction, les plans d'exécution de l'architecte et de l'ingénieur ainsi que les prescriptions du service régional d'incendie et du service de l'urbanisme priment sur le présent cahier des charges. Il est rappelé que les brochures, plans commerciaux, site web, panneau de chantier et toute autre publicité sont donnés à titre d'information et ne sont pas contractuels.

### 1.2 GENERALITES TECHNIQUES

#### 1.2.1 RACCORDEMENTS

La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies et des sociétés de distribution. Les frais d'abonnement, pour le téléphone, la télédistribution, l'eau, l'électricité, l'égout et le gaz sont à charge de l'acquéreur en sus du prix indiqué dans le compromis de vente. Pour ces services, seuls les tubages adéquats (avec tire-fil) sont installés par le promoteur. Ces frais seront facturés par l'entrepreneur aux acquéreurs. Par contre, les frais d'installation et le raccordement général de l'immeuble sont inclus.

#### 1.2.2 DEDUCTION DE POSTE

En cas de déduction d'un poste en accord avec l'entrepreneur, une indemnité de 15% du montant HTVA (fourniture et pose) du poste concerné sera due à l'entrepreneur.

## 2. SITUATION

L'immeuble sera situé sur la parcelle portant les données cadastrales suivantes :

- Commune : Weiswampach
- N° de cadastre : 390/2900 et 393/1070

- Autorisation de bâtir du 05-07-2007  
N° : 09/2007

## 3. REALISATION

- Réalisation:

**ELSEN-BAU Luxembourg S.à.r.l**

Am Hock, 2  
L-9991 WEISWAMPACH  
Tél: +352 27 000 240 600  
Fax: +352 27 000 240 610  
E-mail: info@elsenag.com  
www.elsenag.com

- Vente :

**Pierre & Nature S.A.  
Luxembourg**

Am Hock, 4  
L-9991 WEISWAMPACH  
Tél: +352 26 95 74 30  
Fax: +352 26 95 74 32  
E-mail: jp.trinon@piernat.com  
www.piernat.com

- La mission d'architecte a été confiée :

à: **Crahay & Jamaigne  
Architectes**

Rue de la tannerie, 1  
4960 Malmedy  
Tél: +32 (0)80 76 22 03  
Fax: +32 (0)80 76 22 05  
E-mail: architectes@crahayjamaigne.com  
www.crahayjamaigne.com

Ces personnes sont à votre disposition pour tout renseignement technique.

- Les études de stabilité ont été confiées

à: **DELTA - Bureau d'Ingénieurs**  
Rue de Paris, 14  
4020 LIEGE

- Les études thermiques et autres équipements techniques sont confiés à des hommes de l'art possédant les expériences reconnues.  
Seules des entreprises de premier ordre sont chargées des travaux pour les divers corps de métier.  
L'immeuble résidentiel aura un statut de copropriété.  
Les parties communes seront aménagées en privilégiant l'aspect fonctionnel et distingué.  
L'immeuble sera doté d'installations modernes, telles que chauffage collectif au mazout, tubage avec câbles pour raccordement au téléphone et télédistribution.  
Les parties privatives seront équipées de compteurs individuels pour la consommation d'eau, de chauffage et d'électricité.

# 4. VENTE ET CONTRAT

La présente description forme partie intégrante avec le contrat de vente. Toute modification aux plans et/ou au cahier des charges doit être notifiée à part avant leur réalisation sur chantier et faire l'objet d'une demande écrite au maître de l'ouvrage.

Quant aux parties communes, aucun changement ne peut être envisagé par les propriétaires des parties privatives.

Le forfait de construction comprendra en outre:

1. Les autorisations de bâtir
2. Les frais de premier établissement ou rétablissement des chaussées et trottoirs
3. Les primes d'assurances: incendie et responsabilité civile, échues avant la réception provisoire des parties privatives.

Les acheteurs seront informés en temps utile pour déterminer les choix qui leur seront proposés pour les travaux suivants (uniquement partie privée) :

1. Electricité
2. Sanitaire
3. Chauffage

4. Carrelages muraux et de sol
5. Menuiserie intérieure
6. Cuisine.

Le choix sera effectué uniquement auprès des entreprises désignées par le maître de l'ouvrage.

## **Nota :**

*En cas de changement concernant les articles repris ci-dessus, les acquéreurs recevront le décompte exact.*

*En cas de déduction d'un poste en accord avec l'entrepreneur, une indemnité de 15 % du montant HTVA du poste concerné (fourniture et pose) sera due à l'entrepreneur.*

# 5. GERANCE

- Gérant provisoire :

Dès que les travaux seront terminés, une gérance sera désignée provisoirement par le maître de l'ouvrage.

Cette gérance veillera au bon entretien de l'immeuble et réglera les frais communs à charge des copropriétaires en proportion de leurs millièmes de propriété dans les parties communes.

La consommation de combustible sera à charge des acquéreurs ou de la copropriété dès la première mise sous feux de l'installation.



# 6. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

## 6.1 INFRASTRUCTURE

### 6.1.1 FOUILLES

Gros terrassements et tranchées nécessaires jusqu'aux niveaux définis aux plans de l'architecte ou de l'ingénieur.

### 6.1.2 FONDATIONS

Vérification de la résistance du sol.  
Fondations et dalles sur sol en béton armé selon stabilité.

## 6.2 STRUCTURE ET MURS

### 6.2.1 MURS EXTERIEURS ET INTERIEURS NIVEAU -1

Maçonnerie en blocs de béton lourd, épaisseur suivant plans.  
Rejointoyage à plat en montant.  
Différents murs seront réalisés en blocs de coffrage selon stabilité.

### 6.2.2 MURS DE FACADES

#### 6.2.2.1 MURS DE FACADES CREPIS

Les maçonneries d'élévation crépies sont composées de :

- blocs de béton lourd 19 cm
- isolation 8 cm
- crépis dont le ton est à définir par l'architecte et l'entrepreneur.

#### 6.2.2.2 MURS AVEC PAREMENT DE PIERRES BLEUES

Les maçonneries d'élévation sont composées de :

- blocs de béton lourd 19 cm apparents côté intérieur
- isolation 5 cm
- parement de pierres bleues côté extérieur 4 cm

### 6.2.3 MURS MITOYENS ENTRE APPARTEMENTS

Murs séparant les appartements entre eux et les appartements des parties communes.  
Double mur en blocs de béton lourd 14 cm + 14 cm et creux avec isolation 3 cm.

### 6.2.4 MURS INTERIEURS PORTEURS

Blocs de béton lourd d'épaisseur suivant plans.

### 6.2.5 MURS INTERIEURS NON PORTEURS

Blocs de plâtre lissé d'épaisseur 10 CM. La préparation de ces murs pour appliquer une peinture ou papier peint est à charge de l'acquéreur.

### 6.2.6 PROTECTIONS CONTRE L'HUMIDITE

L'humidité ascensionnelle est contrée par un drainage et des membranes d'étanchéité.  
L'humidité contre maçonneries enterrées est contrée par un cimentage, un coaltar et une membrane drainante sur la face extérieure.  
L'humidité périphérique est contrée par un drainage en PVC.  
La cuve de l'ascenseur est en voile de béton.

## 6.3 PLANCHERS

### 6.3.1 PLANCHER NIVEAU -1

Le plancher est composé de :  
- Béton poli ou chape lissée.

### 6.3.2 PLANCHER NIVEAU 0

Le plancher est composé de :  
- Hourdis en béton selon stabilité  
- chape isolante  
- chape de pose.

### 6.3.3 PLANCHERS NIVEAUX 1, 2 et 3

Le plancher est composé de :  
- hourdis en béton selon stabilité  
- feutre acoustique pour chape flottante  
- chape de pose.

### 6.3.4 PLANCHER GRENIER

Le plancher est composé de :  
- structure bois  
- isolation  
- panneaux multiplex.

### 6.3.5 PLANCHER BALCONS



# 6. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

## 6.3.5.1 BALCONS EN PORTE A FAUX

Dalle en béton armé apparent préfabriqué selon stabilité.

La fixation à l'ossature se fera via un élément à rupture thermique.

## 6.3.5.2 PLANCHER TOITURE PLATE

Le plancher est composé de :

- hourdis ou dalle en béton armé selon stabilité
- pare vapeur
- isolation rigide 6 cm (au-dessus des zones intérieures)
- membrane d'étanchéité
- gravier sur terrasse ou végétal suivant les zones.

## 6.4 CONDUITS

### 6.4.1 CONDUITS DE FUMEE

Conduit en béton préfabriqué contenant un boisseau en terre cuite avec isolation thermique en fibres minérales.

### 6.4.2 CONDUITS DE VENTILATION

Tous les locaux humides enclavés (salle de bains, wc, ...) sont raccordés à une ventilation. Les hottes de cuisine sont soit raccordées dans des conduits de ventilation prévus à cet effet, soit raccordées directement à l'extérieur. Le raccordement de la hotte au conduit de ventilation ou jusqu'au mur extérieur est à charge de l'acquéreur.

Les séchoirs ne peuvent être raccordés sur les ventilations, ils devront être à condensation.

### 6.4.3 CONDUITS D'AIR FRAIS

Prise d'air extérieure directe de section appropriée pour :

- la chaufferie (haute et basse)
- les locaux techniques
- les caves.

## 6.5 CHUTES ET CANALISATIONS D'EGOUTS

### 6.5.1 CHUTES D'EAU PLUVIALE

Tuyaux de descente en zinc raccordés sur canalisations d'égouts en PVC.

### 6.5.2 CHUTES D'EAU USEE

Tuyaux de décharges en PVC de sections appropriées et équipés de manchons coupe-feu suivant prescriptions du service régional d'incendie.

### 6.5.3 CANALISATIONS ENTERREES

Tuyaux de canalisations souterraines en PVC de diamètre approprié.

Le réseau comprend :

- les chambres de visite nécessaires munies de couvercle en fonte
- caniveau avec grille en pied de rampe.
- sterfputs dans les parkings
- raccordement des drainages sur le réseau d'égouttage.

L'entrepreneur se réserve le droit de modifier le tracé du réseau de canalisations figurant sur le plan, de manière à l'adapter aux exigences des lieux.

### 6.5.4 RACCORDEMENT A L'EGOUT

Le raccordement des canalisations au réseau d'égout communal est à charge de l'entrepreneur. Des frais éventuels d'abonnement et de raccordement sont à charge de la copropriété.

## 6.6 TOITURE

### 6.6.1 CHARPENTE

Structure principale et secondaire en lamellé collé ou en sapin du pays traité (section, contreventements et renforts selon stabilité).

### 6.6.2 COUVERTURE

La couverture est composée de :

- Isolation entre structure 16 cm
- sous toiture
- latte et contre latte
- ardoises naturelles.

# 6. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

## 6.6.3 ACCESSOIRES

Gouttières et tuyaux de descente en zinc  
Revêtement des souches de ventilations en ardoises naturelles  
Toutes finitions et accessoires en zinc.

# 7. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

## 7.1 ASCENSEUR

Ascenseur électrique 630 kg/8 personnes accessible aux personnes à mobilité réduite. L'ensemble sera de marque renommée et conforme aux normes en vigueur.

## 7.2 CHAUFFAGE

### 7.2.1 PRODUCTION THERMIQUE

Production de chaleur en co-propriété par chaudière pourvue du label "OPTIMAZ".

La chaudière est installée sur socle dans la cave chaufferie.

La chaudière comprend toutes les régulations automatiques ou de contrôle nécessaires, un brûleur adapté, un vase d'expansion, les circulateurs ainsi que tous les accessoires nécessaires à un fonctionnement parfait.

La chaudière prend également en charge la production d'eau chaude sanitaire.

Le comptage se fera par compteur installé sur le circuit de chaque appartement par l'intermédiaire d'une société agréée qui assurera les décomptes (location compteur et redevance à charge de l'acquéreur).

### 7.2.2 CITERNE A MAZOUT

Réservoir de  $\pm 10\,000$  litres.

## 7.3 ALIMENTATION EN EAU

Les alimentations sont en polyéthylène réticulé.

Une vanne d'isolement est prévue pour chaque appartement.

Distribution de l'eau par circuits collectifs.

La production d'eau chaude est assurée par un boiler raccordé à la chaudière et d'une capacité suffisante pour un usage normal des salles de bains et autres points d'eau chaude.

La redevance pour le placement du compteur d'eau privatif par la société distributrice est à la charge de l'acquéreur concerné.

La redevance pour le placement du compteur d'eau commun est à charge de la copropriété. Le comptage se fera par compteur installé sur le circuit de chaque appartement ou en location par l'intermédiaire d'une société agréée qui assurera les décomptes (redevance à charge de l'acquéreur).

## 7.4 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

Les tableaux de distribution individuels avec disjoncteurs se trouvent dans les appartements.

Le branchement des parties privatives se fait

# 7. EQUIPEMENTS

## **7. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE**

# GENERAUX DE L'IMMEUBLE

suivant indication des services concernés.

Le coût pour le placement du compteur électrique privatif est à charge de l'acquéreur. Le coût pour le placement du compteur électrique commun est à charge de la copropriété. Le comptage sera assuré par des compteurs individuels installés dans un local spécifique. Le raccordement et le placement sont à charge de l'acquéreur.

Le placement éventuel d'une antenne se fera en toiture à charge de la copropriété.

Le tubage pour le raccordement à cette antenne est prévu.

### **7.5 TELECOMMUNICATIONS**

Possibilité de raccordement à une antenne collective et à la télédistribution. Des tubes vides sont amenés jusqu'aux appartements. Les raccords et abonnements sont à charge de l'acquéreur.

# 8. LOCAUX PRIVATIFS

## **8. LOCAUX PRIVATIFS**

Les espaces commerciaux seront réalisés en état de gros œuvre fermé, donc sans aucun parachèvement, ni finition. Certaines tuyauteries traversant ces entités privatives seront donc apparentes, mais pourront être dissimulées par des faux-plafonds ou par des gaines techniques à charges des acquéreurs. Les acquéreurs des espaces commerciaux devront soumettre leurs travaux de parachèvements à l'approbation du service incendie de Weiswampach.

### **8.1 SOLS**

#### **8.1.1 SOLS ET PLINTHES TOUS LOCAUX SAUF CHAMBRES A COUCHER**

Carrelage à choisir chez le fournisseur désigné par l'entrepreneur jusqu'à concurrence de 27,00 €/m<sup>2</sup> HTVA, pose non comprise. Plinthes assorties d'une valeur de 6,61 €/m courant HTVA.

Tout autre revêtement de sol devra être choisi chez un fournisseur agréé par l'entrepreneur.

La pose traditionnelle est prévue par l'entrepreneur dans le prix d'ensemble de l'appartement.

#### **8.1.2 SOLS CHAMBRES A COUCHER**

La chape de pose prévue dans le poste PLANCHERS est lissée pour pose de revêtement souple ou autre (revêtement à charge de l'acquéreur).

### **8.2 MURS**

#### **8.2.1 ENDUIT**

Plafonnage sur les maçonneries en blocs de béton.

Plâtre de première qualité lissé pour les murs à tapisser et légèrement rugueux pour les surfaces à carrelers. La préparation de ce plafonnage pour appliquer peinture ou papier peint est à charge de l'acquéreur.

# 8. LOCAUX PRIVATIFS

## 8.2.2 MURS BAINS

Faïences murales à hauteur des plafonds sur tout le pourtour à choisir chez le fournisseur désigné par l'entrepreneur jusqu'à concurrence de 22,00 €/m<sup>2</sup> HTVA, pose non comprise.

La pose traditionnelle est prévue par l'entrepreneur dans le prix d'ensemble de l'appartement.

## 8.3 PLAFONDS

### 8.3.1 ENDUIT

Plafonnage sous les hourdis et plaques de plâtre.

Plâtre de première qualité lissé. La préparation de ce plafonnage et des plaques de plâtre pour appliquer peinture ou papier peint est à charge de l'acquéreur.

## 8.4 MENUISERIES EXTERIEURES

Toutes les menuiseries sont en PVC blanc intérieur et blanc ou gris extérieur (à choisir par l'architecte).

Tous les châssis seront de marque renommée. Tous les châssis sont équipés de double vitrage de niveau K 1,1.

Certains châssis sont équipés d'une prise d'air extérieure via une position d'ouverture prévue dans la quincaillerie.

Système d'ouverture suivant plans

Seuils en aluminium ton idem châssis

Les fenêtres de toiture sont en bois traité avec du vitrage isolant.

Tous les couvre murs seront en aluminium.

Ton à choisir par l'architecte

Tablette de fenêtre intérieure en Perlato Appia

## 8.5 MENUISERIES INTERIEURES

### 8.5.1 PORTES D'ENTREES DES APPARTEMENTS

Porte coupe-feu RF30 avec serrure à cylindres et 2 clefs. Quincaillerie comprenant une double clenche et rosaces.

Y compris finition de la face de porte extérieure à harmoniser avec les finitions de peinture du

hall commun.

Finition de la face de porte intérieure non comprise. Le placement est prévu par l'entrepreneur dans le prix d'ensemble de l'appartement. Une porte renforcée contre l'effraction est possible moyennant un supplément.

### 8.5.2 PORTES INTERIEURES

Bloc porte préfabriqué avec 2 charnières, serrure simple et 1 clef

Quincaillerie comprenant une double clenche et rosaces

Finition décor hêtre

Valeur d'une porte de 170,00€ HTVA,

à choisir chez le fournisseur désigné par l'entrepreneur

Le placement est prévu par l'entrepreneur dans le prix d'ensemble de l'appartement.

Les irrégularités entre les chambranles et le plafonnage sont à combler par le peintre (travaux de peinture non repris dans le dossier).

### 8.5.3 CUISINE EQUIPEE

Bloc cuisine équipée à choisir chez le fournisseur désigné par l'entrepreneur jusqu'à concurrence de 4.000,00€ HTVA pour les appartements.

## 8.6 FERRONNERIES EXTERIEURES

Toutes ferronneries à réaliser suivant plans et plans de détails de l'architecte.

Profilés en acier traités par métallisation et poudrage.

## 8.7 CHAUFFAGE

### 8.7.1 TYPE D'INSTALLATION

Chauffage central par circulation d'eau chaude via chaudière au mazout

Régulation via sonde extérieure

Les radiateurs des parties privatives sont pourvus de vannes thermostatiques. Un thermostat d'ambiance est possible moyennant supplément.

Excepté le raccord au corps de chauffe, tous les tuyaux de chauffage sont non apparents et posés dans les gaines techniques, les chapes

# 8. LOCAUX PRIVATIFS

ou encastrés dans les murs.

Ils sont équipés de manchons de dilatation si nécessaire.

## 8.7.2 TEMPERATURES

Température à maintenir dans les diverses pièces par température minimale extérieure de -12 °C :

Type hall : 18°C

Type chambre : 20°C

Type séjour : 22°C

Type bains : 24°C.

## 8.7.3 CORPS DE CHAUFFE

Radiateurs à panneaux en acier et laqués en usine de teinte blanche.

## 8.8 SANITAIRE

### 8.8.1 TYPE D'INSTALLATION

La plupart des tuyaux d'alimentation et d'évacuation dans les appartements sont non apparents et posés dans les gaines techniques, les chapes ou encastrés dans les murs.

Tuyaux en matière synthétique type polyéthylène réticulé

Dans les endroits non chauffés, les tuyaux sont isolés.

### 8.8.2 PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

Les différents appareils sanitaires seront alimentés en eau chaude via un boiler sur chaudière et circuit collectif.

Des compteurs individuels volumétriques seront installés par appartement pour le comptage de l'eau chaude (redevances à charge de l'acquéreur).

### 8.8.3 EVACUATIONS

L'évacuation des eaux usées se fera par des tuyaux en PVC résistant aux hautes températures et équipés de manchons coupe-feu suivant prescriptions du service régional d'incendie.

Ils seront de diamètres appropriés et pourvus de siphons.

### 8.8.4 BRANCHEMENTS EN ATTENTE

Les branchements en attente (alimentations et décharges) sont prévus pour :

- évier cuisine
- lave vaisselle
- lave linge
- sèche linge.

### 8.8.5 APPAREILS

Un forfait pour les appareils sanitaires de 2.900,00 € HTVA est établi.

Ces appareils sont à choisir chez le fournisseur désigné par l'entrepreneur.

## 8.9 ELECTRICITE

### 8.9.1 TYPE D'INSTALLATION

Installation encastrée sauf dans les caves, parkings et locaux techniques  
Mise à la terre et liaisons équipotentielle.

Chaque appartement est pourvu de :

- 1 prise de courant triphasé
- 1 prise téléphone (en attente de raccordement à charge de l'acquéreur)
- 1 prise télédistribution (en attente de raccordement à charge de l'acquéreur)
- 1 système de visiophone/parlophone.

La répartition des prises par appartement est la suivante :

- 20 prises par appartement.

La répartition des interrupteurs et des points lumineux, en attente, est la suivante :

- 15 Points lumineux
- 15 Interrupteurs.

# 9. ANNEXES PRIVATIVES

## 9.1 CAVES

### 9.1.1 STRUCTURE ET MURS

#### 9.1.1.1 Sol

Béton poli ou chape lissée.

#### 9.1.1.2 Murs

Murs de séparation en blocs de béton rejointoyés en montant.

#### 9.1.1.3 Plafonds

Dalle de béton ou hourdis lisses.

### 9.1.2 EQUIPEMENTS

#### 9.1.2.1 PORTE D'ACCES

Blocs-portes pré-peints

Quincaillerie comprenant une double clenche et rosaces avec serrure simple  
Certaines portes seront coupe-feu selon les prescriptions d'usage suivant service régional d'incendie.

#### 9.1.2.2 ELECTRICITE

Chaque cave est pourvue de :

- 1 prise de courant simple
- 1 interrupteur
- 1 point lumineux avec luminaire ampoule.

# 10. PARTIES COMMUNES INTERIEURES

## 10.1 HALL ET PALIERS

### 10.1.1 SOL

Revêtement de sol de 1er choix choisis par l'entrepreneur et l'architecte dans le hall d'ascenseur et le hall commun.

### 10.1.2 MURS

Enduit de plafonnage revêtu de fibre de verre et de 2 couches de peintures acrylique.

### 10.1.3 PLAFONDS

Enduit de plafonnage revêtu de 2 couches de latex.

### 10.1.4 PORTE D'ACCES

Portes d'entrée de l'immeuble en PVC blanc intérieur et blanc ou gris extérieur, à choisir par l'architecte, avec ferme porte automatique. La porte extérieure est équipée d'un ouvre-porte électrique.

### 10.1.5 ELECTRICITE

Un ensemble de boîtes aux lettres est placé suivant les normes des autorités compétentes (le choix sera effectué par l'architecte). Une boîte aux lettres par appartement est prévue. Panneau avec réservation pour visiophone/parlophone intégré.  
L'ensemble est installé dans le hall d'entrée.

Appareils d'éclairage en nombre suffisant à tous les niveaux et commandés par détecteur de mouvement sur minuterie.

## 10.2 ESCALIER

Marches, contremarches et paliers en carrelage  
Main-courante en acier peint.

## 10.3 LOCAUX COMMUNS



# 10. PARTIES COMMUNES INTERIEURES

## 10.3.1 CHAUFFERIES, TECHNIQUES ET PARKINGS

### 10.3.1.1 SOL

Béton poli ou chape lissée.

### 10.3.1.2 MURS

Murs de séparation en blocs de béton rejointoyés en montant.

### 10.3.1.3 PLAFONDS

Dalle de béton ou hourdis lisses.

### 10.3.1.4 PORTE D'ACCES

Blocs-portes pré-peints

Certaines portes seront coupe-feu selon les prescriptions reprises dans le rapport du Service Régional Incendie.

Quincaillerie standard comprenant une double clenche et rosaces avec serrure simple

L'accès extérieur au parking est une grille à commande électrique (1 télécommande par place de parking).

## 10.3.2 ELECTRICITE

Appareils d'éclairage en nombre suffisant et commandés par interrupteurs. Dans les parkings, la commande se réalise via détecteur de mouvement sur minuterie.

# 11. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

## 11.1 ABORDS

L'accès au parking et les parkings sont macadamisés et/ou en klinkers.

Le jardin au fond de la propriété sera une pelouse avec quelques plantations.

Un éclairage extérieur d'appoint est prévu pour accéder au bâtiment.

## 11.2 FERRONNERIES EXTERIEURES

Toutes ferronneries à réaliser suivant plans et plans de détails de l'architecte

Profilés en acier traités par métallisation et poudrage.

## 11.3 TECHNIQUES

### 11.3.1 EAU

Travaux de terrassement nécessaires, y compris fourniture et mise en place des gaines

sur terrain privé

Branchements exécutés par les services concernés. Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement sont à charge de l'acquéreur, en sus du prix convenu dans le compromis de vente.

## 11.3.2 ELECTRICITE

Travaux de terrassement nécessaires, y compris fourniture et mise en place des gaines sur terrain privé

Branchements exécutés par les services concernés. Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement sont à charge de l'acquéreur, en sus du prix convenu dans le compromis de vente.

## 11.3.3 EGOUTS

Travaux de terrassement et branchement d'après les indications du Service Technique Communal. Les frais d'abonnement, d'installa-



# 11. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

tion et de raccordement sont à charge de l'acquéreur, en sus du prix convenu dans le compromis de vente.

## 11.3.4 TELECOMMUNICATIONS

Travaux de terrassement nécessaires, y compris fourniture et mise en place des gaines sur terrain privé

Branchements exécutés par les services concernés. Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement sont à charge de l'acquéreur, en sus du prix convenu dans le compromis de vente.

# 12. PARTICULARITES

## 12.1 FOURNITURES STANDARDS

Pour les acquéreurs qui n'auront pas formulé de remarques après une date déterminée en ce qui concerne le choix des matériaux pouvant être modifiés, l'appartement sera réalisé avec les équipements détaillés dans le descriptif.

Les placards, armoires et ameublement figurant aux plans ne sont pas compris dans le prix d'achat de l'appartement. Les scripts dans les plans sont des mesures entre maçonneries brutes.

## 12.2 ENTREPRISES RÉSERVÉES

Aucune autre entreprise que celles désignées par le maître de l'ouvrage n'aura le droit d'effectuer des travaux sur le chantier sans accord du maître de l'ouvrage.

## 12.3 CONTRAT

La présente description fait partie du contrat de construction établi entre le maître de l'ouvrage et l'acheteur.

Toutes modifications de construction ou exécutions supplémentaires qui seront acceptées aux conditions reprises ci-avant doivent être spécifiées à part, et ceci 40 jours ouvrables avant la réalisation de ces travaux.

## 12.4 COTATION DES PLANS

Les cotes inscrites aux plans sont des mesures entre les maçonneries brutes. Une différence éventuelle entre les mesures indiquées et les mesures réellement calculées après travaux ne pourra donner lieu à aucune réclamation .

## 12.5 RACCORDEMENTS DIVERS

Les taxes ou autres participations (compteurs eau, électricité...) et travaux de raccordement général de l'immeuble y compris tous travaux sur terrain public pour l'établissement des raccordements - eau, électricité, téléphone, égout et antenne collective - restent à la charge de l'acquéreur.

## 12.6 DIVERS

# 12. PARTICULARITES

## 12. PARTICULARITES



Dans les parties communes, rien ne peut être entreposé par les acquéreurs avant la fin des travaux.

### 12.7 GARANTIES

Une garantie légale est donnée par le maître de l'ouvrage pour les différents travaux.

### 12.8 CONVENTIONS

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

### 12.9 MODIFICATIONS TECHNIQUES

La présente description est établie sous réserve de toute modification technique ou autre jugée indispensable par le maître de l'ouvrage et de 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.

L'entrepreneur se réserve le droit de modifier certains éléments en cours de chantier pour autant que ce soit d'intérêt général et que le niveau de qualité soit au moins équivalent à celui décrit dans le présent document.

# 12. PARTICULARITES

## 12. PARTICULARITES



Malmedy, le

Pour la ELSEN-BAU Luxembourg S.à.r.l  
Monsieur Richard Elsen  
Administrateur-Délégué

Pour la S.A. PIERRE & NATURE LUXEMBOURG  
Monsieur Jean-Pierre Trinon  
Administrateur-Délégué

Pour le Bureau d'Architecture  
Crahay & Jamaigne  
Architectes

