

20 mars 2024



**AREND &
FISCHBACH**
PROMOTION IMMOBILIERE

ML

MAISONS LOGINTER

Exécution haut standing

- menuiseries extérieures aluminium
- stores à lamelles "profilé Z"
- menuiseries intérieures "haut de gamme"
- carrelage "haut de gamme"
- système d'alarme
- vidéo/parlophone
- garde-corps extérieurs en verre
- façade isolante "en laine de roche"
- peintures
- accès "haut de gamme"
- jardin + clôtures
- ...

CAHIER DES CHARGES

CESSANGE

Maison bi-familiale jumelée
Lotissement "Im Brill"

lot n° 57

... en cours de construction



Siège social:
14, rue de la Gare
L-7535 Mersch
B.P. 71
L-7501 Mersch

T +352 32 64 41-1
F +352 32 74 30
maisons-loginter.lu
arend-fischbach.lu
info@na-cf.lu



S O M M A I R E

INFORMATIONS GENERALES4

A. PRELIMINAIRES	4
B. GENERALITES	4
B.1. Parties communes et parties privatives	4
B.2. Qualité.....	4
B.3. Validité et limite du présent descriptif.....	4
B.4. Performance énergétique	5
B.5. Aides de l'état.....	5
C. CHARGES ET OBLIGATIONS	5
C.1. Du Promoteur	5
C.2. De l'Acquéreur	6
C.3. De la communauté des copropriétaires.....	6
C.4. Modifications des prestations prévues.....	6
D. VENTE, ACTE NOTARIÉ, RÉCEPTION	7
D.1. Révision de prix	7
D.2. Acte notarié.....	7
D.3. Réception.....	7
D.4. Modalités de paiement et charges.....	7
D.5. Délai	8
D.6. Garantie d'achèvement.....	8
D.7. Divers.....	8
E. MODALITES DE PAIEMENT	9
F. RGPD.....	9
G. NETTOYAGE.....	9
H. ENTRETIEN	9
I. DEROULEMENT DU PROJET	9

NOTICE DESCRIPTIVE10

1. GROS-ŒUVRE	10
1.1. Infrastructure.....	10
1.1.1. Fouilles.....	10
1.1.2. Fondations/Radier/Drainage	10
1.2. Murs et ossature.....	10
1.2.1. Murs enterrés	10
1.2.2. Isolation enterrée et protection	10
1.2.3. Murs porteurs et murs non porteurs	10
1.3. Enduits	11

1.4. Rupteur thermique	11
1.5. Dalle et escalier	11
1.5.1. Dalle	11
1.5.2. Escalier.....	11
1.6. Gains vides pour raccordements P&T, électricité, eau, antenne.....	11
1.7. Chutes d'eaux et grosses canalisations	11
1.7.1. Chutes d'eaux usées	11
1.7.2. Canalisations en sous-sol.....	11
1.8. Ventilations des canalisations	11
2. TOITURE	12
2.1. Toiture plate.....	12
2.2. Ferblanterie	12
3. MENUISERIES EXTERIEURES	12
3.1. Porte d'entrée principale	12
3.2. Fenêtres et portes-fenêtres	12
3.3. Bancs de fenêtres	13
3.4. Stores à lamelles	13
3.5. Porte de garage.....	13
3.6. Contacts alarme	13
4. INSTALLATION CHAUFFAGE, EQUIPEMENT SANITAIRE ET VENTILATION	13
4.1. Installation chauffage.....	13
4.1.1. Généralité.....	13
4.1.2. Chaudière à condensation.....	13
4.1.3. Production d'eau chaude	14
4.1.4. Tuyauterie, émission de chaleur et régulation.....	14
4.2. Installation et équipement sanitaire.....	14
4.2.1. Généralité.....	14
4.2.2. Distribution d'eau froide	14
4.2.3. Distribution d'eau chaude.....	14
4.2.4. Evacuation eau usée.....	15
4.2.5. Branchements en attente.....	15
4.2.6. Robinet extérieur.....	15
4.2.7. Appareils sanitaires et accessoires suivant plans.....	15
4.3. Installation et équipement ventilation	16
4.3.1. Généralité.....	16
4.3.2. Ventilation, forcée et contrôlée dans l'enveloppe thermique (privatif).....	16
4.3.2.1. Unité de ventilation	16
4.3.2.2. Distribution	16

4.3.2.3. Régulation.....	16	6.3.1.2. Escalier	20
4.3.2.4. Cuisine	16	6.3.2. Revêtement carrelage (privatif)	20
4.3.2.5. Ventilation, forcée et contrôlée dans l'enveloppe thermique (commun)	17	6.3.2.1. Buanderie, débarras, cave	20
4.3.2.6. Unité de ventilation	17	6.3.2.2. Séjour, salle à manger, cuisine, WC séparé, hall	20
4.3.2.7. Distribution.....	17	6.3.2.3. Salle de bains/douches.....	20
4.3.2.8. Régulation.....	17	6.3.2.4. Escalier	20
4.3.3. Ventilation hors de l'enveloppe thermique 17		6.3.3. Revêtement bois (privatif)	20
5. INSTALLATION ET EQUIPEMENT ELECTRIQUE	17	6.3.3.1. Chambre, bureau	20
5.1. Type d'installation	17	6.4. Revêtements muraux, tablettes et parois	21
5.2. Installation et équipement prévus par lot	17	6.4.1. Revêtements muraux (privatif)	21
5.2.1. Généralités	17	6.4.1.1. Enduits	21
5.2.2. Installation.....	17	6.4.1.2. Faïences murales de la salle de bains/douches	21
5.2.2.1. Cave.....	17	6.4.2. Tablettes de fenêtres intérieures (privatif)...21	
5.2.2.2. Garage.....	17	6.4.3. Paroi de douches (privatif).....	21
5.2.2.3. Local technique	18	7. SERRURERIE.....	21
5.2.2.4. Hall (commun)	18	7.1. Main-courante intérieure	21
5.2.2.5. Hall	18	7.1.1. Commun	21
5.2.2.6. Séjour	18	7.1.2. Privatif.....	21
5.2.2.7. Salle à manger	18	7.2. Escalier extérieur.....	21
5.2.2.8. Cuisine	18	7.2.1. Privatif.....	21
5.2.2.9. Chambre, bureau	18	7.3. Garde-corps extérieur.....	21
5.2.2.10. Salle de bains/douches	18	7.3.1. Commun	21
5.2.2.11. WC séparé, débarras.....	18	7.3.2. Privatif.....	21
5.2.2.12. Buanderie.....	18	8. MENUISERIES INTERIEURES.....	22
5.2.2.13. Entrée	18	8.1. Généralité.....	22
5.2.2.14. Terrasse	18	8.2. Hors de l'enveloppe thermique	22
5.2.2.15. Prises supplémentaires (intérieures)	18	8.3. Dans l'enveloppe thermique.....	22
5.2.2.16. Points lumineux supplémentaires (intérieurs).....	18	8.3.1. Commun.....	22
5.2.2.17. Accès extérieur.....	18	8.3.1.1. Porte local technique	22
5.2.2.18. Alimentation stores extérieurs.....	18	8.3.1.2. Porte étanche à l'air	22
5.2.2.19. Centrale d'alarme	19	8.3.1.3. Porte buanderie	22
5.3. Installation photovoltaïque, borne, batterie de stockage	19	8.3.1.4. Porte palière	22
5.3.1. Gaines.....	19	8.3.2. Privatif.....	22
5.3.1.1. Pour photovoltaïque	19	8.3.2.1. Porte intérieure	22
5.3.1.2. Pour borne électrique	19	8.4. Cuisine ou autres mobiliers	22
5.3.2. Photovoltaïque	19	8.4.1. Privatif.....	22
6. LES LOCAUX ET LEURS EQUIPEMENTS	19	9. FACADE ISOLANTE	23
6.1. Plâtres intérieurs.....	19	9.1. Isolation thermique intérieure	23
6.2. Isolation sols et chapes	19	9.2. Isolation thermique extérieure.....	23
6.2.1. Isolation thermique du sol	19	10. TRAVAUX DE PEINTURE INTERIEURE	23
6.2.2. Séparation acoustique à l'impact au sol... 19		10.1. Commun.....	23
6.2.3. Chapes.....	19	10.2. Privatif.....	23
6.3. Revêtements de sols	20	11. AMENAGEMENT ET AGENCEMENT EXTERIEUR.....	23
6.3.1. Revêtement carrelage (commun)	20		
6.3.1.1. Garage, local technique, hall.....	20		

INFORMATIONS GENERALES

A. PRELIMINAIRES

Le but de la présente notice descriptive, prévue à l'article 1605-1 du Code-Civil, et formant un ensemble avec le contrat de vente respectivement de construction ainsi qu'avec les plans de construction annexés à l'Acte de vente, est de décrire l'exécution et la finition du local vendu et de l'immeuble dans lequel il se trouve. Elle a été établie conformément au règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant son contenu.

Toute modification à la présente notice doit être notifiée par écrit et à part.

Les détails, tels que teintes et formes des façades, fenêtres, balcons, terrasses et autres agencements des représentations graphiques de la présente brochure ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuels.

Les photos reprises dans la présente brochure ne sont pas contractuelles.

Les plans repris dans la présente brochure ne peuvent être considérés comme définitifs et contractuels qu'après réception de toutes les autorisations administratives requises et après études définitives des installations techniques. Ces modifications éventuelles ne peuvent donner lieu à réclamation de la part de l'Acquéreur.

B. GENERALITES

B.1. Parties communes et parties privatives

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

- Aux parties communes.
- Aux parties privatives.

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

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

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

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

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

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

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

B.2. Qualité

Les études statiques, thermiques, énergétiques et celles des autres équipements techniques seront confiées, à des hommes de l'art indépendants, possédant les qualifications et expériences reconnues.

B.3. Validité et limite du présent descriptif

La présente description et les plans sont complémentaires. Sont néanmoins à considérer comme exécutoires seules les données reprises par le présent cahier des charges. Par exemple les installations techniques et autres mobiliers (armoires, vestiaires, cuisines, etc.) et les décorations qui sont inscrits dans les plans, ne le sont qu'à titre indicatif, à moins d'être expressément décrits et énumérés ci-après dans le présent cahier des charges.

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

Toutes les conventions et promesses orales sont à considérer comme nulles et non avenues, si elles ne sont pas confirmées par écrit par le Promoteur.

La description et la configuration des lots sont faites sous réserve expresse que les autorités compétentes ne demandent pas de changements aux autorisations actuellement octroyées.

Les installations techniques se basent sur les règlements et/ou prescriptions en vigueur au moment de l'obtention de l'autorisation de construire. Au cas où ces règlements et/ou prescriptions changeraient avant la réception/remise des clefs et que le Promoteur serait contraint à adapter les installations visées à ces nouveaux règlements et/ou prescriptions, l'Acquéreur devra en supporter les frais complémentaires éventuels. Ceci vaut autant pour les parties privatives que pour les parties communes.

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

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

B.4. Performance énergétique

La conception de l'immeuble est conforme au règlement grand-ducal concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation au moment de la vente. Au cas où le règlement resp. les prescriptions changeraient et que le Promoteur serait contraint à adapter les installations et l'enveloppe thermique visées à ce nouveau règlement resp. aux nouvelles prescriptions, l'Acquéreur devra en supporter les frais complémentaires éventuels.

Une analyse d'étanchéité (blower-door-test) est réalisée et une copie du certificat de performance énergétique est délivré à l'Acquéreur, attestant la performance énergétique de l'immeuble.

B.5. Aides de l'état

B.5.1. Subsidés pour le chauffage

Les aides étatiques "énergies renouvelables" ont été prises en compte lors de l'établissement du prix de vente. Le Promoteur se chargera d'introduire les dossiers de demande d'aides aux administrations compétentes et restera alors bénéficiaire des aides allouées.

B.5.2. Subsidés pour la citerne d'eau de pluie et la photovoltaïque

Si les installations sont prévues à la vente, celles-ci doivent être réceptionnées pendant la phase chantier pour pouvoir préparer le dossier de demande d'aides. Ces aides seront alors directement reversés par l'Etat aux Acquéreurs.

C. CHARGES ET OBLIGATIONS

C.1. Du Promoteur

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

C.2. De l'Acquéreur

- L'impôt foncier à partir du jour de l'Acte notarié pour la quote-part relative aux lots acquis.
- Les frais pour le chauffage de l'immeuble pendant la construction, réparti au prorata des millièmes et à partir de la date de l'Acte d'acquisition.
- Les frais d'installation et de raccordement des compteurs individuels privatifs (eau, électricité, chauffage, etc.) même si les frais pour ces raccordements sont facturés au, et avancés par le Promoteur, ce dernier les refacturera de plein droit à l'Acquéreur. Les frais des consommations enregistrées par les compteurs privatifs même si ces consommations sont enregistrées avant la remise des clefs des parties privatives.
- Les frais du raccordement privatif à l'antenne collective ou parabolique.
- Les frais du raccordement privatif au réseau des P&T.
- En cas de changements accordés dans la partie privative d'un Acquéreur, les frais et honoraires y relatifs.

C.3. De la communauté des copropriétaires

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

- Toutes les taxes (taxes communales et autres).
- Les primes d'assurances.
- Les frais de toute nature des parties communes (nettoyage, entretien, etc.).
- Les frais communs pour chauffage, eau, électricité et autres ainsi que les frais d'installation et de location éventuelle des compteurs à chaleur, compteurs d'eau chaude et froide et autres.
- Les frais d'aménagement (si non prévus dans la présente notice descriptive) et l'entretien des extérieurs (plantations et luminaires servant à l'éclairage extérieur), calculés, répartis et supportés au prorata des millièmes de chaque copropriétaire.

C.4. Modifications des prestations prévues

C.4.1. Générales

Chaque Acquéreur peut choisir pour son lot privatif d'autres matériaux de finition en remplacement de ceux prévus dans la présente notice descriptive et apporter des changements à l'intérieur de son lot dans les limites des possibilités techniques et sous réserve que ces changements n'affectent en rien la structure portante et l'aspect extérieur du bâtiment.

Durant la période de construction, l'Acquéreur ne pourra faire aucun changement supplémentaire dans l'exécution des parties privatives sans l'accord écrit préalable du Promoteur.

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

C.4.2. Frais supplémentaires

L'Acquéreur doit supporter tous les frais supplémentaires qui découleraient de ces changements y compris les frais d'étude à réaliser par l'architecte et éventuellement par les ingénieurs techniques ou statiques. Le Promoteur informera l'Acquéreur du mode de règlement des frais supplémentaires en question. Aucune réception respectivement remise de clefs ne pourra avoir lieu avant le paiement par l'Acquéreur de tous les frais y compris les frais supplémentaires pour les modifications demandées par lui.

Tous travaux et fournitures supplémentaires respectivement tous frais supplémentaires résultants de transformations et/ou modifications commandées par l'Acquéreur, seront facturés directement soit par le Promoteur, soit par les firmes concernées soit par l'entreprise générale à l'Acquéreur.

C.4.3. Délais supplémentaires

Afin que l'exécution des travaux respectivement le timing des travaux établi par l'architecte ne soit pas perturbé ou retardé, toute demande de changement doit être présentée par écrit en temps utile et l'accord de l'Acquéreur devra intervenir dans les délais fixés à ce moment par l'architecte ou par le Promoteur, étant donné que les travaux ne seront exécutés qu'à partir du moment où l'Acquéreur aura signé le devis « bon pour accord ». Pour tous travaux de modifications commandés par l'Acquéreur, le Promoteur ne pourra en aucun cas être rendu responsable des retards éventuels dans la finition du lot.

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

Ces augmentations de délais s'appliquent aussi bien pour :

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

C.4.4. Tierces entreprises

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

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

C.4.5. Moins-values

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

D. VENTE, ACTE NOTARIÉ, RÉCEPTION

D.1. Révision de prix

Suivant l'évolution de la situation conjoncturelle, les prix sont révisibles suivant les variations du taux de la TVA ainsi que de l'indice de l'échelle mobile des salaires. En cas de variation de cet indice de 2,5% et de ce taux, le prix respectivement les tranches du prix à échoir après cette variation subiront une adaptation proportionnelle.

D.2. Acte notarié

A l'Acte notarié, l'Acquéreur payera le prix de sa quote-part de terrain, les frais et honoraires d'architecte et d'ingénieurs et, le cas échéant, la quote-part des parties de la construction et du parachèvement déjà réalisées à ce moment.

Les frais de l'Acte notarié seront à charge de l'Acquéreur.

D.3. Réception

La réception et la constatation de l'achèvement de la partie privative auront lieu sur invitation du Promoteur. Elles seront consignées dans un procès-verbal de réception et de constat d'achèvement, signé par les deux parties (Art. 1601-7 du Code Civil).

La dernière tranche de paiement pour solde de tout compte, y compris les soldes d'éventuels travaux supplémentaires, doit être réglée au plus tard à la remise des clés qui pourra se faire conjointement avec la réception et le constat d'achèvement.

D.4. Modalités de paiement et charges

Les paiements seront effectués par tranches suivant plan de paiement ci-après, établi conformément à l'article 1601-9 du Code Civil. Les Acquéreurs s'engagent à effectuer leurs versements au plus tard endéans les délais retenus à l'Acte de vente, si non dans les dix jours à compter de la date de demande d'acompte du Promoteur. Passé ce délai les intérêts aux taux de 1% par mois seront portés en compte par le Promoteur de plein droit sans autres formalités et sans préavis supplémentaires.

D.5. Délai

Sous réserve de ce qui précède, le réservant s'oblige à faire construire l'immeuble et à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés dans le délai global fixé à l'Acte de vente en état futur d'achèvement (Vefa), sauf cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérés comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, les intempéries, les jours de neige, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), le lock-out, la faillite, la déconfiture, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, pandémies, accidents de chantier, les pluies persistantes, les gelées, toutes circonstances perturbant la livraison des matériaux et fournitures, comme notamment le blocage des sites de production ou d'entrepôts de stockage, des axes de transport ou la pénurie de matières premières ou de fournitures, ou tout autre événement indépendant de la volonté du vendeur.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Il est bien entendu que ceci vaut de la même manière tant pour les acquisitions effectuées avant et après la survenance d'une cause légitime de suspension du délai de livraison et dans tous les cas, toujours à partir du début des travaux de constructions.

Si l'Acquéreur commande des travaux supplémentaires non prévus au cahier des charges, en cours d'exécution du contrat, il accepte d'office et sans que le vendeur n'ait besoin de le lui notifier à chaque fois, que les délais supplémentaires générés directement ou indirectement par les choix en question feront augmenter de plein droit le délai global d'achèvement.

Il est convenu entre parties qu'en cas de dépassement du prédit délai pour une cause imputable au Promoteur, celui-ci est tenu de payer à l'Acquéreur, pour solde de tout compte, une indemnité de cent euros (100,00 €) par jour ouvré de retard. Le délai commence à courir le jour de la notification du dépassement par l'Acquéreur au Promoteur par lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrés et ceci pour toute la durée du chantier jusqu'à la date de la remise des clés :

- Les samedis et dimanches.
- Les jours fériés et congés légaux.
- Les jours avec plus de quatre heures de pluie entre 06.00 heures et 18.00 heures (suivant rapports de l'institut météorologique de l'aéroport).
- Les jours de neige pendant vingt-quatre heures (suivant rapports de l'institut météorologique de l'aéroport).
- Les jours avec une température moyenne en-dessous de 0°C pendant vingt-quatre heures (suivant rapports de l'institut météorologique de l'aéroport).

D.6. Garantie d'achèvement

La garantie bancaire d'achèvement et/ou de remboursement sera fournie par le Promoteur en conformité de l'article 1601-5 du Code Civil.

D.7. Divers

Les cotes et mesures inscrites dans les plans, sont des cotes de la maçonnerie brute non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et études. Une différence inférieure à 3 % entre les cotes et mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement. Des fissures dues au retrait normal et/ou à la dilatation des matériaux mis en œuvre ne peuvent donner lieu ni à des contestations ni à des demandes en dommages-intérêts ou à des suspensions des paiements de la part de l'Acquéreur.

Le Promoteur se réserve le droit d'apporter au projet de base des modifications de détail suivant nécessité et conditions d'avancement des travaux.

Après réception/remise des clés des parties privatives, les gênes et désagréments éventuels dus aux travaux encore en cours pour la finalisation de parties privatives d'autres propriétaires respectivement des parties communes ne peuvent en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement.

En cas de retard dans les paiements, le constructeur se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans les parties privatives de l'Acquéreur concerné et de mettre les frais supplémentaires (p. ex. garantie bancaire, intérêts, suppléments pour reprise des travaux, etc.) à charge dudit Acquéreur sans autre préavis.

L'Acquéreur s'engage à adhérer aux règlements et réglementations ultérieurs concernant la participation à l'entretien ainsi qu'à toutes autres dépenses prévues au règlement de copropriété.

E. MODALITES DE PAIEMENT

A 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 (suivant plan de paiement inscrit dans le contrat préliminaire resp. dans l'Acte de vente) pour la partie de l'ouvrage déjà réalisée.

Pour les travaux non encore réalisés au moment de l'Acte de vente, les tranches sont payables au fur et à mesure de l'avancement des travaux (suivant plan de paiement inscrit dans le contrat préliminaire resp. dans l'Acte de vente).

F. RGPD

En application du règlement général sur la protection des données, communément appelé RGPD. Les clients donnent, par la présente, d'ores et déjà leur accord à ce que le présent document reprenant leurs données personnelles ainsi que toutes les informations remises à l'Association N. AREND & C. FISCHBACH S.A., soient transférés à toutes les personnes et sociétés désignées par elle, afin que les études nécessaires puissent être poursuivies.

G. NETTOYAGE

La maison est livrée dans un état propre. Le nettoyage final incombe à l'Acquéreur.

H. ENTRETIEN

Après la réception des travaux, l'Acquéreur, dont lui seul est responsable, doit veiller à l'entretien des façades, des stores, de la toiture et des alentours afin d'en préserver l'aspect et la durabilité (dépôt de saleté, mousse, algues et polluants atmosphériques). Les enduits et joints souples doivent par conséquent être inspectés régulièrement (au moins une fois par an pour les enduits et une fois tous les trois ans pour les joints souples, mastic, rejets d'eau) et, si nécessaire, être traités en concertation avec une firme spécialisée (contrat d'entretien annuel). La fréquence d'entretien dépend de l'environnement de l'ouvrage, de son exposition (humidité, polluant atmosphérique, par exemple).

I. DEROULEMENT DU PROJET

1. Après réception de la copie de l'Acte VEFA, les responsables de votre chantier vous seront communiqués par courrier. Ceux-ci seront vos principaux interlocuteurs qui vous informeront sur l'avancement des travaux.
2. Pendant les travaux, des invitations seront envoyées par courrier à l'Acquéreur. Ces invitations lui permettront de faire certains choix dans le cas où les travaux sont prévus, conformément à la notice descriptive. Voici quelques exemples de choix possibles :
 - Les travaux de chauffage/sanitaire et accessoires auprès de Home Center Willy Putz s.a.
 - Les travaux d'électricité.
 - L'installation d'une centrale d'alarme auprès de Löffler s.a.
 - Les travaux de menuiserie intérieure (portes, parquets) auprès de Home Center Willy Putz s.a.
 - Les travaux de carrelage (revêtements de sol, revêtements muraux, parois en verre, tablettes de fenêtres) auprès de Home Center Willy Putz s.a.
 - La terrasse auprès de Home Center Willy Putz s.a.
 - Les travaux de serrurerie.
 - Les travaux de peinture.
 - Etc.

NOTICE DESCRIPTIVE

1. GROS-ŒUVRE

1.1. Infrastructure

1.1.1. Fouilles



Déblaiement des terres sur toute la surface du terrain. Terrassement en pleine masse jusqu'au niveau inférieur, ainsi que terrassement des rigoles de fondations resp. du radier et de canalisations suivant les indications des plans de l'Architecte et de l'Ingénieur-conseil.

Toutes les terres excavées sont évacuées vers une décharge.

1.1.2. Fondations/Radier/Drainage

Reconnaissance de la résistance du sol par l'Ingénieur-conseil.

Radier en béton armé suivant les calculs statiques, les indications et plans de l'Ingénieur-conseil.

Le plateau de sol comprend un empierrement en dessous du radier, une couche de sable fin, une feuille en matière plastique et un béton armé d'une épaisseur définie suivant les indications et plans de l'Ingénieur-conseil.



Un drainage périphérique, se composant d'un tuyau de drainage enrobé de gravier dans une enveloppe de matelas filtrant, est toujours prévu dans l'exécution standard.

1.2. Murs et ossature

1.2.1. Murs enterrés

Maçonneries en blocs de béton d'une épaisseur de 30cm resp. 24cm ou voiles, piliers et poutres en béton armé aux épaisseurs définies suivant les indications et les calculs de l'Ingénieur-conseil. Une bande d'étanchéité posée entre le radier et la maçonnerie protège cette dernière contre l'humidité ascensionnelle.



La maçonnerie extérieure en contact avec les terres est protégée contre l'humidité par une étanchéité soudée du type bitumineuse.

1.2.2. Isolation enterrée et protection

Les murs dans l'enveloppe thermique sont isolés thermiquement par des panneaux d'isolant (type et épaisseur définis suivant le calcul énergétique) resp. pour les pièces froides hors enveloppe thermique (épaisseur suivant plans).

Une protection mécanique du type PLATON ou similaire, facilitant en même temps l'acheminement des eaux vers les tuyaux de drainage, est posée devant l'isolation thermique.

1.2.3. Murs porteurs et murs non porteurs

Maçonneries en briques de béton resp. en blocs de béton d'une épaisseur de 24cm resp. 17,5cm ou blocs coffrants ou voiles, piliers et poutres en béton armé suivant les indications et les calculs de l'Ingénieur-conseil.

Une bande d'étanchéité posée entre le radier et la maçonnerie protège cette dernière contre l'humidité ascensionnelle.

1.3. Enduits

Les murs intérieurs tels que : cave, garage, local technique reçoivent un enduit au mortier de ciment, destiné à être peint.

N.B. : Les murs et plafonds en béton restent bruts de décoffrage.

1.4. Rupteur thermique

Pour éviter les ponts thermiques, les maçonneries dans l'enveloppe thermique sont posées sur un rupteur thermique du type bloc de béton cellulaire ou SCHÖCK NOVOMUR resp. FOAMGLAS PERINSUL (type et épaisseur définis suivant le calcul énergétique ainsi que suivant les indications et les calculs de l'Ingénieur-conseil).



1.5. Dalle et escalier

1.5.1. Dalle

Dalle en béton armé coulé sur place en épaisseur suivant les indications et les calculs de l'Ingénieur-conseil. La surface inférieure est brute de décoffrage.

1.5.2. Escalier

Escalier en béton armé coulé sur place en épaisseur suivant les indications et les calculs de l'Ingénieur-conseil. La surface inférieure est brute de décoffrage.

1.6. Gaines vides pour raccordements P&T, électricité, eau, antenne

Sont prévues entre la maison bi-familiale et le trottoir des gaines vides de diamètre 50-100mm nécessaires pour le raccordement du téléphone, de l'électricité, de l'antenne et de l'eau.

1.7. Chutes d'eaux et grosses canalisations

1.7.1. Chutes d'eaux usées

Tuyaux en matière synthétique, suivant nécessité technique, dans des gaines verticales.

1.7.2. Canalisations en sous-sol

Tuyaux de canalisations souterrains en PP aux diamètres et sections appropriés pour l'évacuation des eaux usées et pluviales. Les raccords se font par emboîtement moyennant joints d'étanchéité.



Le réseau d'égouttage comprend en outre :

- Regard de révision (nombre suivant plans), muni d'un couvercle.
- La fourniture et pose de tuyaux de canalisation en grès ou PP entre le regard de révision et le raccordement à la canalisation en attente sur le terrain.
- Des siphons de sol dans les locaux suivant plans.
- Le raccordement du drainage périphérique à la canalisation.

1.8. Ventilations des canalisations

Suivant nécessité technique, clapets de dépression sur les canalisations.

2. TOITURE

2.1. Toiture plate

La toiture se décompose de l'intérieur vers l'extérieur comme suit :

- Dalle en béton armé (plane ou avec pente intégrée suivant contraintes techniques et normes en vigueur).
- Frein-vapeur.
- Isolation thermique (type et épaisseur définis suivant le calcul énergétique).
- Étanchéité.
- Couche de gravier resp. galets de Moselle avec natte drainante.



- Dalle Grès Cérame (voir descriptif pos. 0.) avec matelas de protection (pour la partie terrasse).
- L'acrotère est réalisé avec un profilé en aluminium thermolaqué.

2.2. Ferblanterie

Tuyaux de descentes en zinc aux diamètres appropriés et raccordés aux dauphins galvanisés d'une hauteur de +/-1m.

3. MENUISERIES EXTERIEURES

3.1. Porte d'entrée principale

Porte d'entrée principale avec panneau extérieur affleurant et fenêtre fixe latérale, en aluminium type WICONA (valeur U_f définie suivant le calcul énergétique), de couleur gris métallisé DB 703 structurée mat du côté intérieur et extérieur. Fermeture par serrure de sécurité et gâche électrique pour ouverture à distance à partir de chaque lot, cylindre de sécurité et barre en acier inoxydable de +/- 120cm. Au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur.



3.2. Fenêtres et portes-fenêtres

Châssis de fenêtres et portes-fenêtres en aluminium, type WICONA (valeur U_f définie suivant le calcul énergétique), de couleur gris métallisé DB 703 structurée mat du côté intérieur et extérieur. Au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur.

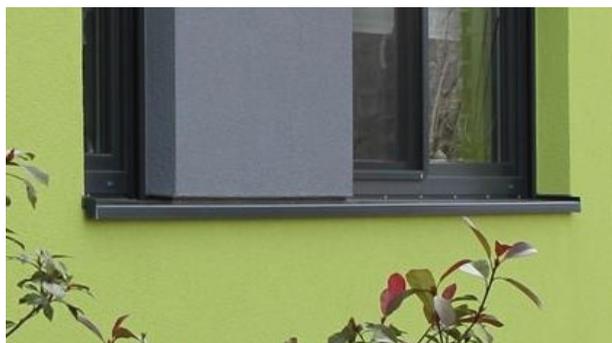


Les châssis d'épaisseurs adaptées à leur taille, sont équipés d'un triple vitrage isolant (valeur U_g définie suivant le calcul énergétique).

Les châssis oscillo-battant, battant, fixe ou coulissant sont équipés de quincaillerie de première qualité dont la manœuvre est commandée par une seule poignée resp. poignée à clé représentée suivant plans.

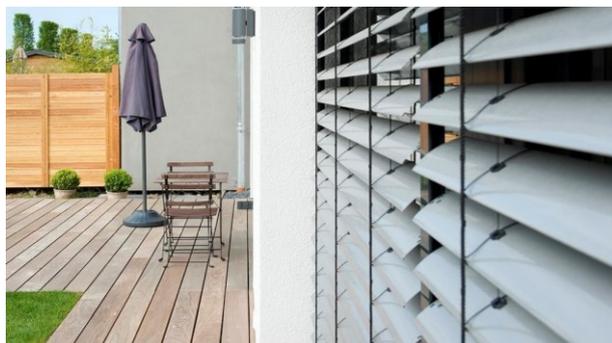
3.3. Bancs de fenêtres

Les bancs de fenêtres extérieurs sont réalisés en aluminium thermolaqué teinte idem châssis de fenêtres.



3.4. Stores à lamelles

La protection solaire des fenêtres et portes-fenêtres dans l'enveloppe thermique (hors fenêtre latérale à la porte d'entrée) est assurée par des stores extérieurs à lamelles horizontales orientables en aluminium du type WAREMA E73 A6 S/A2 S (profilé Z), de couleur RAL 9006. Les mouvements de manœuvre sont assurés par moteur électrique commandé individuellement par interrupteur. Au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur.



Remarque :

Le store à lamelles n'est pas "un volet" occultant. Il est prévu pour empêcher la surchauffe des pièces en été, tout en permettant de garder la visibilité vers l'extérieur.

3.5. Porte de garage

Une porte de garage sectionnelle isolée à panneaux de couleur gris métallisé CH 703 type HÖRMANN modèle SILKGRAIN L-SICKE avec un ouvre-porte électrique télécommandé (une télécommande par emplacement intérieur). Au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur.



3.6. Contacts alarme

La fourniture et l'installation de contacts magnétiques invisibles pour la porte palière, ainsi que les fenêtres resp. les portes-fenêtres ouvrantes suivant plans, permettant le raccordement à un système d'alarme.

4. INSTALLATION CHAUFFAGE, EQUIPEMENT SANITAIRE ET VENTILATION

4.1. Installation chauffage

4.1.1. Généralité

Le descriptif ci-dessous est une base. Il peut être adapté suivant l'installateur choisi au moment des travaux, en fonction de la marque et de la puissance demandée suivant le besoin énergétique (conforme au règlement grand-ducal en vigueur), sans que pour autant ces changements ne donnent lieu à réclamation de la part de l'Acquéreur.

4.1.2. Chaudière à condensation

Production de chaleur commune par chaudière à condensation au gaz de marque VIESSMANN ou BUDERUS ou similaire au choix du Promoteur.

Pompe de circulation, collecteurs de distribution des circuits, vannes, clapets, vase d'expansion et en général tous les accessoires nécessaires au bon fonctionnement de l'installation.

Tableau de commande pour la régulation primaire des circuits de chauffage et de l'eau chaude. Régulation électronique de la chaudière.

Un "thermostat" d'ambiance est installé dans le séjour ou emplacement au choix de l'Acquéreur. Une température de 20° C est garantie par température extérieure minimale de - 15° C. Un compteur calorifique digital est prévu par lot.

4.1.3. Production d'eau chaude

Production d'eau chaude sanitaire commune par le biais de collecteurs solaires thermiques à tubes vacuum (+/- 4 m²) permettant la production annuelle d'environ 60% des besoins en eau chaude (+/- 45°C) d'un ménage de 3 à 4 personnes.



Installation d'un boiler solaire d'une capacité de +/- 400 litres, chauffé par la chaudière à condensation en cas d'insuffisance d'apport d'énergie solaire.

4.1.4. Tuyauterie, émission de chaleur et régulation

Les tuyaux de distribution de l'installation de chauffage sont en PE sous gaine de protection. Ils sont encastrés dans les murs et dans les chapes et munis des isolations nécessaires.



Un chauffage par rayonnement de sol est prévu dans toute les pièces de l'enveloppe thermique hors : hall (commun), local technique, buanderie, débarras.



Régulation individuelle de la température par thermostats de teinte claire du type MERTEN Artec ou JUNG LS 990 ou similaire. Ils sont placés par l'électricien suivant les indications du chauffagiste et le Promoteur.

Remarque :

Les pièces nommées ci-avant sont des pièces non chauffées donc ne sont pas reliées au système de chauffage.

L'appareil d'émission de chaleur dans la salle de bains/douches est un radiateur sèche-serviettes électrique, marque ZEHNDER modèle ZENO de +/- 60x176x3cm ou similaire, de couleur RAL 9016.



4.2. Installation et équipement sanitaire

4.2.1. Généralité

Tous les tuyaux d'alimentation et d'évacuation sont non apparents, soit sous gaines ou encastrés dans les murs et chapes. Seules les installations techniques des pièces avec enduits resp. sur les murs et plafonds bruts sont apparentes.

4.2.2. Distribution d'eau froide

Tous les tuyaux de distribution d'eau froide à partir du compteur d'eau à installer par les Services de la Commune sont en VPE ou autres sous gaine de protection, pourvus d'isolation thermique et anticorrosion si nécessaire, aux diamètres appropriés.

4.2.3. Distribution d'eau chaude

La distribution d'eau chaude se fait par une conduite à circulation par gravité ou par pompe de circulation (suivant le calcul énergétique) dans des tuyaux en VPE sous gaine de protection, pourvus d'isolation thermique et anticorrosion si nécessaire, aux diamètres appropriés.

4.2.4. Evacuation eau usée

L'évacuation des eaux usées se fait par des tuyaux en PP du type ROTSTRICH ou similaire aux diamètres appropriés et dûment siphonnés et ventilés suivant nécessité.

4.2.5. Branchements en attente

Les branchements en attente (sans armatures) suivants sont prévus :

- Cuisine : égout, eau chaude/froide pour l'évier, eau froide pour le lave-vaisselle.
- Égout et eau froide pour machine à laver suivant plans.

4.2.6. Robinet extérieur

La fourniture et pose d'un robinet d'eau froide par terrasse sur la façade (emplacement au choix de l'Acquéreur), avec vidange (dispositif antigel).



4.2.7. Appareils sanitaires et accessoires suivant plans

Corps de WC, marque VILLEROY & BOCH modèle SUBWAY 3.0 en céramique blanc brillant, avec cuvette WC sans bride, avec abattant, avec TwistFlush, avec réservoir GEBERIT DUOFIX pour WC suspendu, plaque de déclanchement type SIGMA01 blanc et porte-papier chromé sans couvercle, ainsi qu'un porte-brosse avec verre en cristal mat marque KEUCO modèle REVA.



Petit meuble lave-mains, couleur au choix de l'Acquéreur (dans la collection proposée par le fournisseur), de +/- 43x60x27cm marque BURGBAD modèle LIN20 avec vasque en pierre de synthèse et un robinet chromé eau froide marque HERZBACH modèle SIRO type S, ainsi qu'un porte-essuie chromé marque KEUCO modèle REVA et miroir sanitaire 40x60cm avec fixations cachées.



Grand meuble lavabo, couleur au choix de l'Acquéreur (dans la collection proposée par le fournisseur), de +/- 121x32x49cm marque BURGBAD modèle COFFEE 4.0 avec double vasque en pierre de synthèse et deux robinets chromés mitigeurs eau chaude/froide marque HERZBACH modèle MARE, ainsi que deux porte-serviettes chromés marque KEUCO modèle REVA et miroir sanitaire 120x60cm avec lumière LED et fixations cachées.



Baignoire, marque VILLEROY & BOCH modèle DUO couleur blanche en acrylique à encastrer de +/- 170x44x75cm, un mitigeur thermostatique chromé eau chaude/froide marque HERZBACH modèle LIVING, ainsi qu'un stick douche à main et support mural marque HERZBACH modèle LIVING SPA.



Douche carrelée, avec une rigole de marque GEBERIT modèle CLEANLINE, un mitigeur thermostatique chromé eau chaude/froide, ainsi qu'une douche de tête de diamètre +/- 25cm avec bras de douche et un stick douche à main marque HERZBACH modèle LIVING SPA.



Déversoir (local technique), marque ROMAY en polypropylène de +/- 55x22x39cm avec grille porte-seau, bouchon-chaînette et robinet chromé eau froide.



Déversoir (buanderie), marque ROMAY en polypropylène de +/- 55x22x39cm avec grille porte-seau, bouchon-chaînette et mitigeur chromé eau chaude/froide.

4.3. Installation et équipement ventilation

4.3.1. Généralité

Le descriptif ci-dessous est une base. Il peut être adapté suivant l'installateur choisi au moment des travaux, en fonction de l'occupation et de l'emplacement des pièces (conforme au règlement grand-ducal en vigueur), sans que pour autant ces changements ne donnent lieu à réclamation de la part de l'Acquéreur.

4.3.2. Ventilation, forcée et contrôlée dans l'enveloppe thermique (privatif)

4.3.2.1. Unité de ventilation

Unité de ventilation mécanique/électrique contrôlée type ZEHNDER ou PAUL ou similaire à double flux (rendement de récupération de chaleur définie suivant le calcul énergétique) avec échangeur interne enthalpique, avec récupération de l'humidité de l'air et avec préchauffeur à résistance électrique.

L'unité est munie d'un by-pass interne permettant la désactivation de l'échangeur de récupération de chaleur interne, contrôlé électroniquement suivant la température extérieure resp. suivant la température à l'intérieure.

4.3.2.2. Distribution

L'air vicié est extrait de la cuisine (avec soupape et filtre à maille) ainsi que dans les autres pièces humides, tandis que l'air frais extérieur est amené dans les pièces de vie suivant étude technique.

La distribution de l'air est assurée par des gaines en matière synthétique ou métallique encastrées ou apparentes, suivant les indications du fabricant, de l'étude technique et des contraintes techniques.

Bouches d'entrée et d'extraction placées aux sols, aux murs et/ou aux plafonds des différentes pièces, suivant les indications du fabricant, de l'étude technique et des contraintes techniques.



4.3.2.3. Régulation

Plusieurs vitesses de fonctionnement prévues, à régler suivant la situation d'occupation, est installé dans le séjour ou emplacement au choix de l'Acquéreur.



4.3.2.4. Cuisine

Un conduit de ventilation pour la hotte cuisine n'est pas prévu vu la non-compatibilité avec le concept énergétique et l'étanchéité à l'air requise. La cuisine doit être équipée d'une hotte sans évacuation directe (filtre à charbon actif).

4.3.2.5. Ventilation, forcée et contrôlée dans l'enveloppe thermique (commun)

4.3.2.6. Unité de ventilation

Unité de ventilation mécanique/électrique contrôlée type ZEHNDER ou PAUL ou similaire à double flux (rendement de récupération de chaleur définie suivant le calcul énergétique).

L'unité est munie d'un by-pass interne permettant la désactivation de l'échangeur de récupération de chaleur interne, contrôlé électroniquement suivant la température extérieure resp. suivant la température à l'intérieure du commun.

4.3.2.7. Distribution

L'air vicié est extrait des pièces humides, tandis que l'air frais extérieur est amené dans les pièces suivant étude technique.

La distribution de l'air est assurée par des gaines en matière synthétique ou métallique encastrées ou apparentes, suivant les indications du fabricant, de l'étude technique et des contraintes techniques.

Bouches d'entrée et d'extraction placées aux murs et/ou aux plafonds des différentes pièces, suivant les indications du fabricant, de l'étude technique et des contraintes techniques.

4.3.2.8. Régulation

Plusieurs vitesses de fonctionnement prévues, à régler suivant la situation et étude technique.

4.3.3. Ventilation hors de l'enveloppe thermique

Une ventilation naturelle est prévue suivant nécessité.

5. INSTALLATION ET EQUIPEMENT ELECTRIQUE

5.1. Type d'installation

Courant triphasé 240/400V. Installation mise à terre par un ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié par une barre équipotentielle ou suivant toute autre prescription de la société distributrice en vigueur au moment de la signature du contrat de construction.

Installation encastrée hors pièces avec enduits.

Installation apparente du type étanche pour les pièces avec enduits resp. bruts (voir descriptif pos. 1.3.).

Le tableau principal est installé suivant plans resp. suivant les indications de la société distributrice.



Le tableau secondaire est installé (dans l'enveloppe thermique).

Installation électrique séparée par lot.

5.2. Installation et équipement prévus par lot

5.2.1. Généralités

Les prises de courant, les interrupteurs, la sonnerie et les détecteurs sont de teinte claire du type MERTEN Artec ou JUNG LS 990 ou similaire au choix de l'Acquéreur.



5.2.2. Installation

5.2.2.1. Cave

Un point lumineux avec luminaire de marque PHILIPS Inside en polycarbonate & clips Inox, modèle FUTURIX LED PTX 118 16W avec détecteur de mouvement/minuterie et une prise de courant apparente du type étanche.

5.2.2.2. Garage

Un point lumineux avec luminaire de marque PHILIPS Inside en polycarbonate & clips Inox, modèle FUTURIX LED PTX 136 32W (un point par emplacement intérieur) avec détecteur de mouvement/minuterie, une prise de courant apparente du type étanche pour le moteur porte de garage et une prise de courant apparente du type étanche avec serrure de sécurité par lot par lot.

5.2.2.3. Local technique

Un point lumineux avec luminaire de marque PHILIPS Inside en polycarbonate & clips Inox, modèle FUTURIX LED PTX 118 16W avec détecteur de mouvement/minuterie, une prise de courant apparente du type étanche pour P&T et une prise de courant apparente du type étanche.

5.2.2.4. Hall (commun)

Suivant étude, points lumineux avec luminaires (au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur) avec détecteurs de mouvement/minuterie.

5.2.2.5. Hall

Allumage multidirectionnel avec deux points lumineux et une prise de courant.

5.2.2.6. Séjour

Un allumage pour un point lumineux et quatre prises de courant.

Un tube vide et un emplacement pour prise encastrée de l'antenne T.V.

Un tube avec câble (universel catégorie 7) et une prise encastrée (double RJ45) pour le réseau informatique.

Un vidéo/parlophone (écran couleur) avec bouton poussoir ouvre-porte (emplacement au choix de l'Acquéreur).

5.2.2.7. Salle à manger

Un allumage pour un point lumineux et trois prises de courant.

5.2.2.8. Cuisine

Un allumage pour un point lumineux et huit prises de courant, une prise triphasée pour cuisinière, une prise de courant directe pour le lave-vaisselle, le four, la hotte et le frigo.

5.2.2.9. Chambre, bureau

Un allumage deux directions pour un point lumineux et quatre prises de courant.

Un tube avec câble (universel catégorie 7) et une prise encastrée (double RJ45) pour le réseau informatique.

5.2.2.10. Salle de bains/douches

Deux allumages simples pour deux points lumineux et deux prises de courant.

5.2.2.11. WC séparé, débarras

Un allumage simple pour un point lumineux.

5.2.2.12. Buanderie

Un allumage simple pour un point lumineux avec détecteur de mouvement/minuterie, une prise de courant et une double prise de courant pour la machine à laver et le sèche-linge.

5.2.2.13. Entrée

Une sonnerie avec vidéo/parlophone et une caméra périphérique 360° (image couleur) type RITTO ou similaire à placer à côté de la porte d'entrée (emplacement au choix de l'Acquéreur) avec raccordement à la gâchette de la porte d'entrée.

5.2.2.14. Terrasse

Un point lumineux extérieur avec luminaire (modèle au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur) avec un allumage simple à l'intérieur avec témoin.

Une prise de courant étanche sur la façade (emplacement au choix de l'Acquéreur).

5.2.2.15. Prises supplémentaires (intérieures)

Dix prises à installer suivant choix de l'Acquéreur.

5.2.2.16. Points lumineux supplémentaires (intérieurs)

Cinq points lumineux à installer suivant choix de l'Acquéreur.

5.2.2.17. Accès extérieur

Suivant étude, points lumineux extérieurs avec luminaires (modèles au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur) avec détecteur de mouvement/minuterie et avec un allumage simple à l'intérieur avec témoin.

5.2.2.18. Alimentation stores extérieurs

Alimentation électrique et interrupteur prévus pour chaque moteur de store.

5.2.2.19. Centrale d'alarme

La fourniture, l'installation, la programmation et la mise en service d'une centrale d'alarme par lot. Comprendant :

- La centrale d'alarme avec accu d'alimentation de secours, type SATEL.
- Le module de communication GSM/GPRS avec messagerie via e-mail, application mobile, notifications ou SMS (abonnement et carte SIM à charge de l'Acquéreur via son opérateur téléphonique).
- Un clavier écran tactile blanc 4,3", type SATEL.
- Deux détecteurs de mouvements blancs, à double technologie avec voyant LED, type SATEL.
- Une sirène intérieure blanche (~100 dBA), type MINI MURANO.
- Les détecteurs de fumée blancs, optique/thermique avec voyant LED, type SATEL. Emplacements suivant les normes en vigueur.
- Les câblages et les raccordements des contacts magnétiques (suivant descriptif pos. 3.6.).

Une sirène extérieure blanche ou noir (~115 dBA) avec flash LED avec accu d'alimentation de secours, type MOSE, raccordé aux centrales privatives. Au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur.

5.3. Installation photovoltaïque, borne, batterie de stockage

5.3.1. Gains

5.3.1.1. Pour photovoltaïque

Une gaine vide avec tire-fil et un col-de-cygne pour le passage des câbles passage en toiture, permettant le raccordement ultérieur d'une installation photovoltaïque commun.

5.3.1.2. Pour borne électrique

Une gaine vide avec tire-fil, permettant le raccordement ultérieur d'une installation de charge pour voiture électrique resp. hybride. Installation de charge et toutes sujétions non prévues dans le prix de base.

L'offre se fera directement avec notre sous-traitant choisi au moment des travaux et suivant les besoins et données de l'Acquéreur. Sous réserve de l'accord et autorisation de la société distributrice.

Remarque :

Pas de gaine prévue si le compteur principal est installé dans la même pièce (garage) suivant plans.

5.3.2. Photovoltaïque

L'installation photovoltaïque n'est pas prévue.

6. LES LOCAUX ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1. Plâtres intérieurs

Les murs sauf salle de bains/douches et les plafonds en béton hors pièces avec enduits reçoivent du plâtre de qualité Q2 - lissé à la main. Les coins vifs sont protégés par des baguettes métalliques galvanisées. Des angles vifs sont réalisés à la jonction entre deux murs resp. mur et plafond.

Le plafond suspendu resp. le caisson technique hors pièces avec enduits est réalisé en plaques de carton plâtre à plâtrer, vissées sur une ossature métallique suspendue.

6.2. Isolation sols et chapes

6.2.1. Isolation thermique du sol

Une isolation thermique est prévue pour tous les sols dans l'enveloppe thermique. Elle est constituée d'un polyuréthane projeté type ECO-POLYSPRAY HFO ou en panneaux isolants au choix du Promoteur (type et épaisseur définis suivant le calcul énergétique) posés en dessous de la chape de pose du revêtement de sol.

6.2.2. Séparation acoustique à l'impact au sol

Une séparation acoustique horizontale est prévue sous la chape flottante et est posée dans toutes les pièces dans l'enveloppe thermique. Une séparation de dilatation et phonique est prévue sur le pourtour des murs et cloisons.

6.2.3. Chapes

Les sols reçoivent une chape armée talochée apte à recevoir un revêtement collé.

6.3. Revêtements de sols

6.3.1. Revêtement carrelage (commun)

6.3.1.1. Garage, local technique, hall

Carrelage et plinthes au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur suivant les collections du fournisseur.

Est prévu un tapis-paillason marque "ROSCO" ou similaire, encasté au revêtement de sol pour l'entrée au sous-sol et l'entrée principale.

6.3.1.2. Escalier

Carrelage et plinthes au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur suivant les collections du fournisseur.

6.3.2. Revêtement carrelage (privatif)

6.3.2.1. Buanderie, débarras, cave

Carrelage (pose droite) de dimension maximum 30x30cm suivant les collections du fournisseur pour une valeur d'achat du carrelage de 30,00 €/m² hors TVA, plinthes comprises.

6.3.2.2. Séjour, salle à manger, cuisine, WC séparé, hall



Carrelage (pose droite) de dimension maximum 60x60cm suivant les collections du fournisseur pour une valeur d'achat du carrelage de 100,00 €/m² hors TVA, plinthes comprises.

6.3.2.3. Salle de bains/douches

Carrelage (pose droite) de dimension maximum 60x60cm suivant les collections du fournisseur pour une valeur d'achat du carrelage de 90,00 €/m² hors TVA.

Remarque :

Pas de plinthes prévues pour les pièces qui reçoivent un revêtement mural en faïence.

6.3.2.4. Escalier

Carrelage suivant les collections du fournisseur pour une valeur en fourniture et pose de 300,00 € hors TVA par marches et contremarches, plinthes comprises.



6.3.3. Revêtement bois (privatif)

6.3.3.1. Chambre, bureau

Parquet en bois collé suivant les collections du fournisseur pour une valeur d'achat du parquet de 90,00 €/m² hors TVA, plinthes comprises.



6.4. Revêtements muraux, tablettes et parois

6.4.1. Revêtements muraux (privatif)

6.4.1.1. Enduits

Les murs de la salle de bains/douches reçoivent un enduit au mortier de ciment, destiné à être revêtu de faïence.

6.4.1.2. Faïences murales de la salle de bains/douches

Carreaux céramiques (pose droite) de dimension maximum 30x60cm à la hauteur du plafond sur tout le pourtour suivant les collections du fournisseur pour une valeur d'achat du carrelage de 70,00 €/m² hors TVA.



6.4.2. Tablettes de fenêtres intérieures (privatif)

Tablettes de fenêtres intérieures, en pierre naturelle ou autres suivant les collections du fournisseur pour une valeur en fourniture et pose de 180,00 €/m² hors TVA.

Remarque :

Pas de tablette prévue pour les pièces qui reçoivent un revêtement mural en faïence.

6.4.3. Paroi de douches (privatif)

Paroi en verre sécurisé de teinte claire suivant les collections du fournisseur pour une valeur en fourniture et pose de 2.750,00 €/pce hors TVA, tous les accessoires compris.

7. SERRURERIE

7.1. Main-courante intérieure

7.1.1. Commun

La main-courante de l'escalier est exécutée en profilés d'acier peint de forme rectangulaire et aux sections appropriées. Au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur.

7.1.2. Privatif

La main-courante de l'escalier est exécutée en profilés d'acier peint (couleur à choisir dans la palette standard du fournisseur) de forme rectangulaire et aux sections appropriées. Modèle au choix de l'Acquéreur dans la collection proposée par le fournisseur.



7.2. Escalier extérieur

7.2.1. Privatif

La fourniture et pose d'un escalier hélicoïdal préfabriqué autoportant sur colonne centrale de section appropriée en acier peint. Les marches (sans contremarches) sont exécutées en acier peint, embouties et perforées. Le garde-corps est exécuté en tôle d'acier peint.

L'ensemble au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur.

7.3. Garde-corps extérieur

7.3.1. Commun

Le garde-corps extérieur de l'escalier de l'accès suivant plans est exécuté en tôle d'acier peint. L'ensemble au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur.

7.3.2. Privatif

Le garde-corps de la terrasse est exécuté en verre sécurisé de teinte claire. Modèle au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur.

8. MENUISERIES INTERIEURES

8.1. Généralité

Porte standardisée suivant norme DIN 18101 (hauteur libre 2.09 m).

8.2. Hors de l'enveloppe thermique

Porte de cave avec chambranle, en acier de pré-teinté standard à peindre (peinture suivant pos. 10.), type HÖRMANN. Fermeture par serrure clé à gorge. Modèle et teinte au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur.

8.3. Dans l'enveloppe thermique

8.3.1. Commun

8.3.1.1. Porte local technique

Porte coupe-feu suivant les prescriptions en vigueur. Fermeture et serrure à cylindre. Modèle et teinte au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur.

8.3.1.2. Porte étanche à l'air

Porte battante en bois aggloméré plein et étanche à l'air entre local chaud et local froid. Modèle et teinte au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur.

8.3.1.3. Porte buanderie

Porte battante à âme tubulaire. Modèle et teinte au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur.

8.3.1.4. Porte palière

Porte palière coupe-feu suivant les prescriptions en vigueur. Fermeture par serrure de sécurité à trois points, cylindre de sécurité et barre (côté commun) en acier inoxydable. Modèle et teinte au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur.

8.3.2. Privatif

8.3.2.1. Porte intérieure

Porte battante à âme tubulaire suivant les collections du fournisseur pour une valeur en fourniture et pose de 940,00 €/pce hors TVA, chambranle, quincaillerie et tous les accessoires compris.



8.4. Cuisine ou autres mobiliers

8.4.1. Privatif



La cuisine auprès de Home Center Willy Putz s.a. au choix de l'Acquéreur pour une valeur en fournisseur et pose de 25.000,00 € hors TVA, tous compris.

Les autres mobiliers intérieurs (dressing, armoire, porte placard/armoire, porte intégrée dans meuble, vestiaire, ...) ne sont pas prévus dans le prix de base, mais en tant que client de l'ASSOCIATION N. AREND & C. FISCHBACH s.a., vous pouvez bénéficier de conditions spéciales à l'achat de mobilier(s) intérieur(s), auprès de Home Center Willy Putz s.a.

9. FACADE ISOLANTE

9.1. Isolation thermique intérieure

L'isolation entre locaux chauds et locaux froids est réalisée avec des panneaux d'isolant en laine de roche (type et épaisseur définis suivant le calcul énergétique) recouverts d'un enduit armé prêt à peindre (peinture suivant pos. 10.).

9.2. Isolation thermique extérieure



L'isolation est réalisée avec des panneaux d'isolant en laine de roche (type et épaisseur définis suivant le calcul énergétique) recouverts d'un enduit d'armature et un enduit final structure limousin (teintes au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur). Le socle pour autant qu'il ne soit pas enterré reçoit un enduit avec une couche de peinture.

10. TRAVAUX DE PEINTURE INTERIEURE

10.1. Commun

Les travaux de peinture comprenant :

- Les murs plâtrés sont tapissés au "Variolvies" et peints.
- Les plafonds plâtrés sont peints.
- Les murs avec enduits ciments et les murs resp. les plafonds en béton brut de décoffrage peints.
- Les joints acryliques autour des chambranles de portes intérieures ainsi que les raccords entre les murs et le plafond.
- Toutes sujétions à la bonne exécution des travaux.

Peinture au latex mat en 2 couches, de teinte claire, au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur.

10.2. Privatif

Les travaux de peinture comprenant :

- Les murs plâtrés sont tapissés au "Variolvies" et peints.
- Les plafonds plâtrés sont peints.
- Les murs avec enduits ciments et les murs resp. les plafonds en béton brut de décoffrage peints.
- Les plafonds suspendus resp. les caissons ou cloisons en plaques de carton plâtre sont tapissés au "Variolvies" et peints.
- Les joints acryliques autour des chambranles de portes intérieures ainsi que les raccords entre les murs et le plafond.
- Toutes sujétions à la bonne exécution des travaux.

Peinture au latex mat en 2 couches, de teinte claire (à choisir dans la palette proposée par le fournisseur).

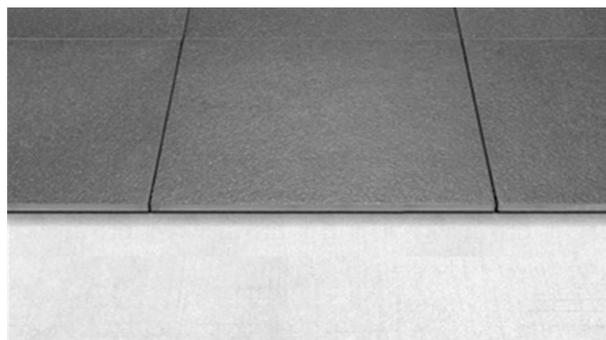
11. AMENAGEMENT ET AGENCEMENT EXTERIEUR

Sont compris :

- Les accès en pavés béton teinte GRANIT NOIR 257 GRENAILLE, formats suivant fabricant, type "KRONIMUS BARRETTO XL".



- La terrasse sur plots en dalles Grès Cérame, dimension 60/60/2cm, suivant la collection du fournisseur pour une valeur d'achat des dalles de 70,00 €/m² hors TVA.



- Le remblai jusqu'au niveau du terrain projeté.
- Le profilage du terrain avec couche de terre végétale et engazonnement (les frais d'entretien sont à partir du jour de la première réception ou de l'occupation à charge de l'Acquéreur).
- La bande de gravier de Bastogne 16/22 de +/- 40 cm pour la protection des façades (avec bordure de séparation gravier/pelouse). Au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur.



- L'ensemble des clôtures type "BETAFENCE" ou équivalent, de couleur gris anthracite, d'une hauteur de +/- 120cm, limitant les jardins privés, avec un portillon par lot suivant plans. Au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur.
- La boîte aux lettres et le numéro de la maison, au choix de l'Architecte et/ou le Promoteur.

Ne sont pas compris :

- Tous les travaux d'aménagements extérieurs non décrits dans le présent cahier des charges tels que : arbre, buisson, etc..., même si ces agencements figurent sur les plans.

BON POUR ACCORD

Vente

(Date)

