



TREND HOUSE

RÉSIDENCE ESKADA

CAHIER DES CHARGES

WWW.TRENDDHOUSE.LU



Trend House - Résidence Eskada - Diekirch 2



01	LE PROJET	<i>Pag. 04</i>
02	COMMUNE / INFRASTRUCTURE	<i>Pag. 06</i>
03	SITUATION GÉOGRAPHIQUE	<i>Pag. 07</i>
04	PASSEPORT ÉNERGÉTIQUE	<i>Pag. 08</i>
05	PLANS	<i>Pag. 10</i>
06	NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX ET FOURNITURES	<i>Pag. 18</i>
07	CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE	<i>Pag. 30</i>
08	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS	<i>Pag. 38</i>
09	PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE	<i>Pag. 58</i>

1. LE PROJET -RÉSIDENCE ESKADA

La résidence ESKADA est une nouvelle résidence construite selon les normes d'une construction basse énergie et dispose de finitions de qualité et d'équipements provenant de marques reconnues. Ce nouvel ensemble de cinq unités répartis sur trois niveaux avec ascenseur a été conçu pour vous garantir un confort optimal et des espaces de vie de qualité : chauffage par le sol, stores extérieurs, revêtements et finitions de qualité, larges terrasses, cahier de charges de très haut standing.

L'architecture sobre et à la fois contemporaine de la résidence ESKADA offre des prestations optimales dans le plus grand respect de l'environnement. L'utilisation de matériaux de qualité tels que le verre, l'acier, le béton, l'isolation, confèrent à cet ensemble une esthétique architecturale distincte se différenciant des bâtiments adjacents. Une bonne isolation thermique en façade, les menuiseries extérieures avec triple vitrage seront autant d'éléments qui viendront compléter le bon rendement énergétique de l'immeuble. Chaque appartement est conçu de manière à privilégier les espaces de vie. Les appartements, bénéficient d'un maximum de lumière grâce aux larges baies vitrés. Toutes les appartements disposent d'un espace extérieur (balcon et / ou terrasse).

La construction, la conception architecturale, le choix des matériaux, la finition de qualité, l'isolation thermique et acoustique et l'utilisation rationnelle de l'énergie garantissent à l'investisseur une stabilité assurée de capital et un rendement adéquat certain.



2. COMMUNE | INFRASTRUCTURE



Diekirch, chef-lieu de district et de canton, est une petite ville pittoresque (6854 habitants / 27.06.2018), située au bord de la Sûre et entourée des plateaux verdoyants qui offrent un environnement privilégié et paisible.

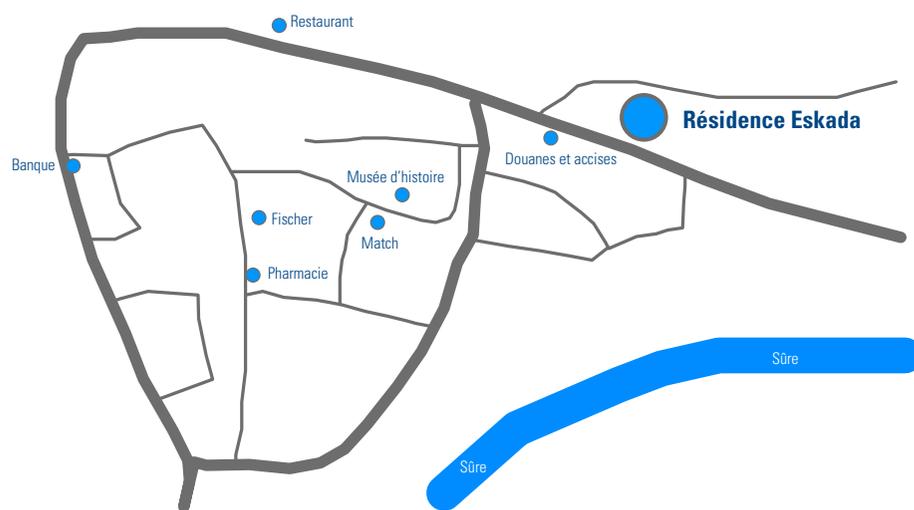
Diekirch c'est la culture, le loisir, la détente et l'approche de la nature pour les petits, les jeunes et les moins jeunes.

La zone piétonne avec ses magasins, ses cafés, ses vieilles rues et ruelles et surtout la grande terrasse en plein centre vous invitent en été à de nombreux concerts, jeux et folklore autour d'une bonne bière de Diekirch.

Si vous êtes férus d'histoire, c'est dans le vieux quartier que vous découvrirez, enchâssé dans un pâtre d'anciennes maisons, le joyau de la ville

Si vous êtes amoureux de la nature, Diekirch vous offre toutes sortes de possibilités de vous ressourcer. La descente de rivière en kayak, pêche et les randonnées à bicyclette, en VTT ou à pied vous feront découvrir une nature authentique.

3. SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU PROJET



RÉSIDENCE ESKADA

21, rue Clairefontaine - Diekirch

ESKADA sera érigée au 21, rue Clairefontaine, L-9243 Dieckirch sur un terrain de 8 ares 66 ca.

Ce nouvel ensemble de cinq unités bénéficie d'une situation centrale profitant ainsi de toutes commodités que l'on peut prétendre. Lignes de bus régulières, gare CFL, accès rapide au réseau autoroutier.

Très proche de l'autoroute du Nord, le plateau de Kirchberg et l'aéroport du Findel sont à quelques minutes en voiture.

4. LA « CLASSE ÉNERGÉTIQUE D'UN IMMEUBLE » QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le passeport est un label de qualification énergétique basé sur un système de classification similaire à celui en vigueur pour les appareils ménagers.

Il est obligatoire pour des nouveaux bâtiments d'habitation et lors de travaux de rénovation de bâtiments d'habitation existants exigeant une autorisation de bâtir depuis le 1er janvier 2008.

Il est exigé en cas de changement de propriétaire (uniquement en cas de vente) ou de locataire dans les bâtiments d'habitation à partir du 1er janvier 2010, date à partir de laquelle le passeport énergétique est également établi en cas d'une transformation substantielle pour laquelle aucune autorisation de bâtir n'est requise et qui affecte le comportement énergétique du bâtiment d'habitation.

L'objectif du passeport énergétique est de donner un outil qui permette de comparer les performances énergétiques de bâtiments différents. Le passeport énergétique, également appelé certificat de performance énergétique, indique de façon claire et simple les besoins en énergie du bâtiment. Ainsi, même sans connaissances spécifiques, le consommateur peut évaluer l'efficacité énergétique du bâtiment d'habitation.

Le passeport énergétique est valable pendant 10 ans à compter de sa date d'émission. La date d'émission et la date d'échéance se trouvent sur son en-tête. L'information essentielle donnée par le passeport est l'indice de dépense d'énergie. Celui-ci est déterminé sur base des besoins en énergie calculés pour le bâtiment d'habitation, et permet une classification énergétique.

Cette classification des bâtiments résidentiels est déterminée selon les trois catégories suivantes qui vont de A (la meilleure) à I (la plus mauvaise):

- **Besoin en énergie primaire** (classe d'efficacité énergétique) couvre les besoins en chaleur de chauffage et de préparation de l'eau chaude (rendement des installations techniques inclus) et tient compte de l'énergie supplémentaire requise pour le processus d'exploitation (production, extraction, transport, transformation, etc.) du vecteur énergétique utilisé.
- **Besoin en chaleur de chauffage** (classe d'isolation thermique) correspond à la quantité de chaleur requise pour maintenir la température intérieure du bâtiment au niveau souhaité.
- **Emissions annuelles de CO2** (classe de respect environnemental) représentent la quantité de gaz nocif au climat généré par la combustion de sources d'énergie fossiles qui est indiquée en équivalent de CO2. Elle contient à la fois le gaz carbonique (CO2) et certains autres gaz nocifs au climat (méthane, HCFC...) lesquels sont générés au cours de l'exploitation, la transformation et le transport de l'énergie. Moins il y aura d'émission de gaz nocifs au climat pour le chauffage d'un bâtiment, plus l'environnement sera respecté.

Le passeport contient également des informations concernant les installations techniques de chauffage et de préparation d'eau chaude sanitaire du bâtiment. Il permet également de faire une comparaison théorique entre la consommation réelle et calculée, ainsi que des recommandations pour améliorer la performance énergétique du bâtiment.



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE L'IMMEUBLE A-B-A

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE L'IMMEUBLE A-B-A

La Résidence Eskada est un immeuble à basse consommation d'énergie de classe énergétique (**passport énergétique en catégories ABA**) qui permet une utilisation rationnelle de l'énergie afin d'obtenir les avantages suivants:

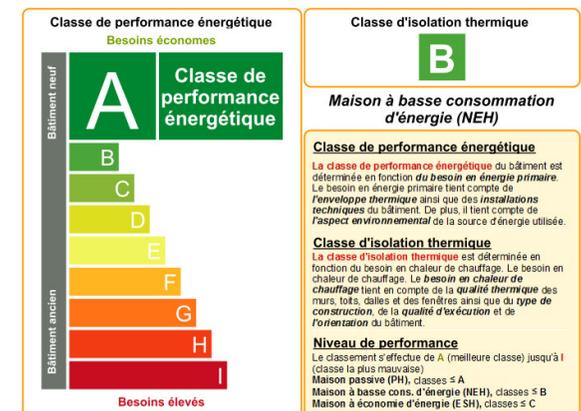
En termes d'économie d'énergie, un immeuble en classe A consomme un équivalent de 4 m³ de gaz par an et par m² de surface habitable, contre une consommation de 20 m³ de gaz par an et m² de surface habitable pour la moyenne des bâtiments existants. La réduction de la consommation gaz atteint 80%.

En termes de confort, un immeuble en classe A permet d'obtenir des températures des côtés internes des murs et des vitrages plus élevées, ce qui diminue nettement la sensation de froid. Grâce à l'enveloppe étanche, les sensations de courant d'air froid sont supprimées. Les déperditions étant tellement faibles, la température d'eau du chauffage de sol peut être limitée à 30-35 degrés, ce qui augmente considérablement le confort et l'acceptation du chauffage de sol, ainsi que le rendement de la chaudière. Enfin, la ventilation mécanique double flux avec filtre intégré permet de garantir le renouvellement hygiénique de l'air. Elle évacue également efficacement les divers polluants, l'humidité et le gaz carbonique de l'appartement et ceci même en cas de fermeture prolongée des fenêtres. Durant les mois d'été l'isolation accrue de l'immeuble, les stores extérieurs, ainsi que la ventilation mécanique double flux, peut légèrement refroidir l'air extérieur soufflé et évite au bâtiment de se réchauffer au-delà de l'acceptable. Été comme hiver, le confort est maintenu facilement.

En termes de préservation des éléments constructifs de l'immeuble, l'isolation thermique accrue, l'enveloppe étanche et la ventilation mécanique concourent à réduire au maximum les risques de condensation et donc d'apparition de moisissures à l'intérieur des habitations.

Tout cela s'obtient par:

- Isolation accrue de l'enveloppe extérieure
- Enveloppe étanche de l'immeuble
- Triple vitrage performant
- Bonne orientation solaire
- Stores extérieurs
- Chaudière gaz à condensation
- Ventilation mécanique double flux avec récupération de chaleur, individuelle pour chaque appartement
- Chauffage par le sol avec basse température d'eau





5. PLANS DES APPARTEMENTS



77.71 M ²	APPARTEMENT 01
65.51 M ²	APPARTEMENT 02
77.71 M ²	APPARTEMENT 03
65.51 M ²	APPARTEMENT 04
120.34 M ²	APPARTEMENT 05



Trend House Residence Eskada - Dreikirch 17



6. NOTICE DESCRIPTIVE
DES TRAVAUX ET FOURNITURES



01	PRÉLIMINAIRES	Pag. 20
02	RÉALISATION	Pag. 20
03	STATUT	Pag. 20
04	CHOIX DES ACQUÉREURS	Pag. 21
05	VENTE ET MODALITÉS DE PAIEMENT	Pag. 22
06	GÉRANCE	Pag. 22
07	CHARGES	Pag. 23
08	SURFACES ET LIMITES	Pag. 24
09	GARANTIE D'ACHÈVEMENT / CONVENTION DE CAUTIONNEMENT	Pag. 24
10	GARANTIE BIENNALE ET DÉCENALE	Pag. 25
11	RÉCEPTION DE L'APPARTEMENT	Pag. 25
12	MODIFICATIONS DÉROGATIONS SUPPLÉMENTS	Pag. 26
13	TRANCHES DE PAIEMENT DU PROJET	Pag. 28
14	DÉLAI DE LIVRAISON	Pag. 29
15	DIVERS	Pag. 29

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX ET FOURNITURES

01. PRÉLIMINAIRE

Le but de la présente notice descriptive, prévue à l'article 1605-1 du Code Civil, 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 lot 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.

02. RÉALISATION

L'immeuble est élaboré par un Bureau d'Architecte désigné en qualité d'auteur du projet. Les études statiques seront confiées à des hommes de l'art possédant des expériences reconnues.

Des corps de métiers de premier ordre seront chargés de l'exécution des travaux selon les règles de l'art.

Un bureau de contrôle externe agissant dans le cadre de l'assurance de la garantie décennale sera chargé du contrôle sur chantier, contrôle des plans techniques et vérification de la bonne exécution des travaux suivant les règles de l'art.

03. STATUT

Les immeubles résidentiels seront dotés d'un statut de copropriété.

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 fonction indivise et sont délimitées des parties privatives suivant les plans de construction et les plans du cadastre vertical. Les piliers, poutres, gaines et cheminées à l'intérieur des parties privatives (appartements, caves, etc.) sont à considérer comme parties communes et pourront subir des modifications (dimensions, emplacement, etc.) suivant les impératifs et nécessités découlant des études statiques et techniques à réaliser. Ces modifications éventuelles ne peuvent donner lieu à des réclamations de la part de l'acquéreur.

Durant les travaux de construction, seul le maître de l'ouvrage pourra apporter des changements 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.

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX ET FOURNITURES

Si pour des raisons techniques (statiques) le maître d'ouvrage serait amené ultérieurement à poser dans l'une ou l'autre pièce un ou plusieurs poteaux, éléments porteurs, gaine technique, non prévus sur les plans actuels, cette mise en place devra être acceptée par les acquéreurs sans droit à des indemnités ou compensations, malgré le fait que ces éléments porteurs ne seraient pas prévus sur les plans initiaux.

Les parties privatives seront la propriété exclusive des propriétaires du sol qui auront la possibilité, avec l'accord écrit du maître d'ouvrage, de changer les parois intérieures selon leur goût, mais dans la mesure où ils n'affectent ni la conception portante, ni les gaines et cheminées. Les coûts relatifs aux études de modification à réaliser par l'architecte et/ou respectivement par l'ingénieur, tout comme les frais (des entreprises concernées) résultant des modifications demandées sont entièrement à charge de l'acquéreur du lot privatif.

L'acte notarié définira les parties privatives et les millièmes que la partie acquéreuse recevra dans les parties communes, plus amplement spécifiés dans le règlement de copropriété.

04. CHOIX DES ACQUÉREURS

Les acquéreurs seront convoqués en temps utile par le maître d'ouvrage pour déterminer d'un commun accord les agencements et équipements prévus dans la description spécifique qui suit, comme p. ex. :

- l'emplacement des cloisons intérieures non portantes
- le type et la couleur des appareils sanitaires
- les emplacements des sources d'électricité, de téléphone et de l'antenne
- les revêtements de sols
- les revêtements muraux en carrelage
- le type de menuiseries intérieures (portes).

Modifications, dérogations, suppléments : cp 5.12

Remarque importante:

Les acquéreurs sont tenus d'acquiescer une réserve de chaque type de revêtement posé, en vue de palier à une cessation de production de ces derniers. Cette réserve est destinée à être stockée par les ACQUEREURS.

En cas de manque de réserve lors d'une réparation à exécuter éventuellement par le maître d'ouvrage et faisant partie de la garantie biennale ou décennale, ce dernier ne pourra être rendu responsable pour le remplacement de l'intégralité du revêtement de sol.

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX ET FOURNITURES

05. VENTE ET MODALITÉS DE PAIEMENT

Est payé à l'acte notarié: la quote-part terrain, les frais et honoraires d'architecte et d'ingénieur et au cas où les travaux auraient déjà commencé, la quote-part pour la partie de l'ouvrage déjà réalisée. La TVA sur cette partie sera celle en application au moment de la signature de l'acte notarié.

Les frais de l'acte notarié sont toujours à charge de l'acquéreur.

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

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

A défaut, le maître d'ouvrage est autorisé à refuser la remise des clés.

Toutes les factures sont payables dans un délai de 10 jours à dater de la réception. A défaut de paiement, des intérêts de retard au taux légal sont dus de plein droit et sans qu'une mise en demeure préalable ne soit nécessaire jusqu'au jour du paiement intégral.

06. GÉRANCE

Afin d'organiser la mise en service de la résidence ainsi que son exploitation dès la première occupation, le maître d'ouvrage désignera une société de gérance de premier plan, chargée d'assurer la gérance technique et administrative durant la première année.

Il appartient aux copropriétaires de choisir, après cette année, s'ils le jugent opportun, un autre syndic.

Une assurance contre l'incendie, foudre, explosion, eau, tempête et grêle est conclue auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Luxembourg. Cette assurance est à charge de la copropriété dès la première remise des clefs.

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX ET FOURNITURES

07. CHARGES

A charge du Maître d'ouvrage:

- Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement (à partir de cette date, les primes seront réglées par la copropriété).
- Les frais de la garantie bancaire d'achèvement et de remboursement pour la période de construction prévue.
- Les frais de l'assurance décennale et biennale.
- Les taxes des autorisations de bâtir.
- Les frais de réfection de chaussée et de trottoir.
- Les frais de nettoyage généraux avant la réception (le nettoyage final et soigné incombant aux futurs ACQUEREURS).
- Les frais non repris ci-dessus seront automatiquement à charge de l'acquéreur ou de la copropriété.
- Les frais de combustible et d'électricité pour l'alimentation de l'immeuble pendant la construction.

A charge de l'Acquéreur:

- L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié
- Les frais de taxes communales à partir du jour de l'acte notarié (cela fera l'objet d'une facture séparée)
- Les frais d'installation et de raccordement des compteurs individuels privatifs (eau, électricité, chauffage)
- Les frais de raccordement généraux du bâtiment (eau, canalisations, électricité, gaz..)
- Les frais du raccordement privatif à l'antenne collective
- Les frais du raccordement privatif au réseau des P&T
- Les frais des compteurs pour les radiateurs, l'eau chaude sanitaire et les frais des compteurs pour l'eau froide
- Les taxes communales pour un appartement.
- Les frais et honoraires relatifs en cas de changements accordés dans la partie privative. Au cas où l'acquéreur veut apporter des modifications aux plans, l'architecte est libre de facturer ces heures directement à l'acquéreur (taux horaire OAI)

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX ET FOURNITURES

07. CHARGES

A charge de l'Acquéreur sous le régime de la copropriété:

Voir point 06 Gérance et à partir de la première réception ou de l'occupation du premier appartement

Soit :

- Les taxes (communales et autres)
- Les primes d'assurance
- Les frais de toute nature des parties communes (nettoyage, entretien)
- Les frais communs pour chauffage gaz, eau, électricité, et autres
- Les frais d'aménagement et entretien des extérieurs (y compris le salage et le déneigement)
- Les contrats d'entretien des appareils de protection, de sécurité et de levage calculés, répartis et supportés conformément au règlement de copropriété.

08. SURFACES ET LIMITES

Les surfaces indiquées dans l'acte notarié correspondent aux surfaces calculées dans la liste des millièmes suivant les prescriptions de l'administration du cadastre (cadastre vertical). Ainsi, les limites entre les parties communes et les lots privatifs sont définies par les plans de ce même cadastre vertical.

D'ores et déjà, les futurs copropriétaires donnent leur accord irrévocable au maître d'ouvrage, de pouvoir modifier les lots restants et leur affectation, y compris la partie commune y afférente (c.à.d. de faire de 2 lots un seul, ou le contraire, d'un lot en faire 2, etc...) ce qui entraînera bien entendu un changement de l'acte de base.

09. GARANTIE D'ACHÈVEMENT / CONVENTION DE CAUTIONNEMENT

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

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

10. GARANTIE DÉCENNALE ET BIENNALE

En ce qui concerne la garantie décennale et biennale, il est renvoyé aux dispositions contractuelles liant les parties. A défaut de dispositions contractuelles, le droit commun s'applique.

En plus, cette responsabilité est couverte par un contrat d'assurance décennale souscrit auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Luxembourg.

Dans ce sens, un bureau de contrôle sera chargé de la surveillance du chantier et du contrôle des plans techniques.

11. RÉCEPTION DE L'APPARTEMENT

La réception et la constatation de l'achèvement de la partie privative auront lieu sur invitation du maître d'ouvrage. Elles seront fixées au moyen d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties (Art. 1601-7 de la loi du 28 décembre 1976).

La dernière tranche de paiement pour solde, et toutes factures supplémentaires doivent être réglées au plus tard à la remise des clés qui pourra se faire conjointement avec la réception.

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX ET FOURNITURES

12. MODIFICATIONS – DÉROGATIONS - SUPPLÉMENTS

MODIFICATIONS ENTRAINANT DES FRAIS SUPPLEMENTAIRES / PLUS-VALUE :

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 appartement 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. Ces matériaux doivent toutefois faire partie d'une collection proposée par le fournisseur du maître d'ouvrage.

Dans tous les cas, chaque acquéreur d'un lot privatif désirant procéder à des modifications, devra en avertir par écrit le maître d'ouvrage et devra obtenir l'accord écrit préalable de ce dernier. Le maître d'ouvrage dressera un devis des travaux et/ou des 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.

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

L'acquéreur doit supporter tous les frais supplémentaires qui découleraient de ces changements y compris les frais d'architectes et d'ingénieur conseil pour l'établissement de nouveaux plans, devis, métrés et décomptes, tout comme les frais résultant d'éventuelles diminutions de quantités. Il en réglera les montants directement au maître d'ouvrage et ceci avant la réalisation des travaux supplémentaires demandés. Aucune réception, respectivement remise des clés, 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.

Afin que l'exécution des travaux, respectivement le timing des travaux 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 le maître d'ouvrage, 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 maître d'ouvrage ne pourra en aucun cas être rendu responsable des retards éventuels dans la finition de l'appartement.

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX ET FOURNITURES

12. MODIFICATIONS – DÉROGATIONS - SUPPLÉMENTS

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

Il a été convenu, dès à présent, que le non-respect de cette clause libère le maître d'ouvrage et l'architecte/ingénieur de sa responsabilité pour les dégâts causés à des tiers par l'acquéreur. 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 maître d'ouvrage et ce avant, la réception de l'appartement, l'acquéreur décharge expressément le maître d'ouvrage et l'architecte/ingénieur de toutes garanties quelconques relatives à tous les travaux exécutés.

MODIFICATIONS ENTRAINANT DES MOINS-VALUES OU RISTOURNES :

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

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX ET FOURNITURES

13. TRANCHES DE PAIEMENT DU PROJET

La quote-part terrain ainsi que les tranches relatives aux travaux qui seraient d'ores et déjà réalisés au moment de la signature de l'acte authentique seront payables le jour de l'acte authentique.

En ce qui concerne les constructions restant à réaliser au-delà de la date de l'acte authentique, elles seront facturées suivant les tranches reprises ci-dessous (calculées en pourcentage du prix des constructions) à savoir :

POURCENTAGE DES TRANCHES

- 8% Lors des travaux de terrassement
- 7% À l'achèvement des fondations
- 9% À l'achèvement de la dalle couvrant le rez-de-chaussée
- 9% À l'achèvement de la dalle couvrant le 1^{er} étage
- 9% À l'achèvement de la dalle couvrant le 2^e étage
- 8% À l'achèvement de la dalle supérieure
- 10% À l'achèvement des travaux de menuiserie extérieure
- 10% À l'achèvement des travaux d'installations techniques
- 10% À l'achèvement des travaux d'enduits intérieurs
- 5% À l'achèvement des travaux de carrelage
- 5% À l'achèvement des travaux de menuiserie intérieure
- 5% À l'achèvement des travaux de peinture
- 5% À la livraison de l'immeuble

100% Total des tranches

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX ET FOURNITURES

14. DÉLAI DE LIVRAISON

La mise à disposition des parties privatives aux acquéreurs est prévue dans un délai maximum de **18 mois** à partir du début des travaux de construction (date de facturation de la tranche fondations faisant foi) et pour une exécution suivant le présent descriptif, sauf cas de force majeure indépendant de la volonté du promoteur (voir détails repris dans l'acte notarié). Toute(s) modification(s) demandée(s) par l'acquéreur peut (peuvent) entraîner une majoration du délai indiqué.

15. 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 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.

Tous appareils ou meubles (p.ex. armoires, vestiaires, cuisines etc.) éventuellement indiqués sur les plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont pas compris dans les prix de vente, sauf ceux figurant explicitement dans la présente notice descriptive.

Des fissures dues au retrait normal ou à la dilatation des matériaux mis en œuvre ne peuvent donner lieu, ni à des contestations, ni à des demandes en dommages et intérêts ou à des suspensions des paiements de la part de l'acquéreur.

L'acquéreur s'engage à adhérer aux règlements et réglementations ultérieures concernant la participation à l'entretien ainsi qu'à toutes autres dépenses prévues au règlement d'ordre intérieur de la copropriété.

Aussi, le client est tenu de ventiler régulièrement les locaux, afin d'éviter des risques de condensation et moisissure. Un nettoyage régulier des terrasses, siphons et caniveaux de sol est essentiel, afin d'éviter la formation de Salpêtre, l'obstruction des canalisations et autres problèmes. Il est précisé que le défaut d'entretien des constructions, installations techniques et alentours, pour quelque raison que soit, annule de plein droit les garanties du promoteur, qu'elles soient de droit commun ou contractuelles.

Durant l'exécution du chantier, les visites des acquéreurs sur le chantier doivent être accompagnées par une personne désignée par la maître d'ouvrage et ceci pour des raisons évidentes de sécurité et d'assurance. Rendez-vous et visite peuvent être organisés sans aucun problème dans le respect des jours et heures normaux de travail.



7. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES
DE L'IMMEUBLE



01	DESCRIPTION DE LA NATURE DE L'OUVRAGE	Pag. 32
02	INFRASTRUCTURE	Pag. 33
03	MURS ET OSSATURE	Pag. 34
04	PLANCHERS	Pag. 36
05	ESCALIERS	Pag. 37
06	CONDUITS DE FUMÉE ET VENTILATION	Pag. 37
07	TOITURE	Pag. 37
08	CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	Pag. 37

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

01. DESCRIPTION DE LA NATURE DE L'OUVRAGE

REZ-DE-CHAUSSÉE :

- 3 emplacements de parking extérieurs privés
- 1 emplacement de parking extérieur pour visiteurs
- 2 garages privés
- 5 caves privées
- locaux communs: raccordements, techniques, poubelles, bicyclettes, buanderie, hall commun avec cage d'escalier et ascenseur

ETAGE 01 :

- App. 01 - 2 chambres
- App. 02 - 1 chambre
- hall commun avec cage d'escalier et ascenseur

ETAGE 02

- App. 03 - 2 chambres
- App. 04 - 1 chambre
- hall commun avec cage d'escalier et ascenseur

ETAGE 03

- App. 05 - 3 chambres

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

En ce qui concerne les installations techniques et plus particulièrement les gaines y relatives (distribution d'eau, d'électricité, de chauffage, des ventilations et accessoires), de légères modifications pourront avoir lieu au niveau des parties privatives, tant pour l'emplacement que pour les dimensions, suivant les études et calculs à effectuer par les entreprises chargées de l'exécution de ces travaux. Ces changements ne pourront donner lieu ni à une augmentation, ni à une diminution des prix, ni à toute autre demande en dommage et intérêt, ceci valant pour les deux parties.

Les mesures reprises sur le présent cahier des charges et sur les plans (dimensions intérieures, dimensions extérieures, surface de terrain, limites de propriété, etc...) sont reprises à titre indicatif et, si le cas échéant elles n'étaient pas respectées pour diverses raisons, le maître d'ouvrage ne pourra être tenu responsable vis-à-vis de quelque personne que ce soit et n'entraînera aucune moins-value.

Il va de soi que si le « taux de tva » devait être modifié en cours de réalisation de l'ouvrage, cette modification entraînerait des contraintes financières qui seraient supportées uniquement par l'acquéreur et n'entraîneraient aucune moins-value pour le client.

02. INFRASTRUCTURE

Fouilles

Fouilles en pleine masse évacuées. Evacuation des terres en excès. Utilisation éventuelle des déblais exempts de terre végétale pour exécution des remblais.

Fondations et dalle de sol

Semelles en béton armé et dalle au sol respectivement radier général, suivant nature du sol et suivant les besoins de l'implantation de l'immeuble et suivant les indications du bureau d'ingénieur conseil (génie civil, statique).

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

03. MURS ET OSSATURE

Murs du Sous-sol | Murs périphériques

Voiles de béton armé coulés sur place et/ou préfabriqués et/ou blocs en béton lourd, suivant nécessités statiques, plans d'architectes et indications de l'ingénieur conseil.

Finition extérieure pour la partie enterrée :

Étanchéité contre terres à base de bitume, genre « DEITERMANN » type

Superflex 10 ou équivalent ou membrane Derbigum 4 mm thermo-soudée.

Isolation thermique suivant concept et calcul énergétique.

Protection de l'étanchéité verticale avec un matelas drainant vertical, type - PLATON DOUBLE DRAIN - ou équivalent, suivant nécessités techniques.

Finition intérieure :

Les surfaces murales intérieures seront brutes rejointoyées ; éventuellement en béton brut de décoffrage.

Murs de refend

Maçonneries en briques ou en blocs de béton, respectivement voiles en béton armé ; piliers et poutres suivant les indications de l'ingénieur statique.

Murs de façades (à tous les niveaux)

Partie courante en briques ou blocs de béton, respectivement voiles en béton armé, à déterminer par l'ingénieur-conseil.

Façade thermique, épaisseur de l'isolant 26cm. Cette épaisseur pourra varier en fonction du calcul de la performance énergétique établi par le bureau d'étude.

Enduit de façade : type Chromolith ou similaire, aspects et teintes au choix du MAÎTRE D'OUVRAGE. Les couleurs des plans et vues de la présente brochure ne sont qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuelles.

Enduits intérieurs : en plâtre sauf pour les salles de bains où un enduit en ciment sera mis en œuvre dans les zones d'eau. Les raccords des murs aux plafonds seront en équerre. Les coins saillants seront protégés par des baguettes métalliques galvanisées.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

Murs mitoyens

Voiles de béton armé coulés sur place et/ou préfabriqués et/ou blocs en béton lourd, suivant nécessités statiques, plans d'architectes et indications de l'ingénieur conseil.

Finition:

Enduit au plâtre ou ciment pour pièces « humides » telles que les salles de bain...

Murs porteurs à l'intérieur des locaux

Maçonneries en briques et/ou blocs de béton avec piliers et poutres en béton armé selon besoins.

Finition:

Enduit au plâtre ou ciment pour pièces « humides » telles que les salles de bain...

Murs et cloisons séparatrices

Murs en briques de ciment 11,5 cm ou briques/ou blocs silico-calcaire/ou bloc de béton cellulaire ou similaire.

Finition:

Enduit au plâtre ou ciment pour pièces « humides » telles que les salles de bain...



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

04. PLANCHERS

Sous-sol

Dalle en béton armé coulé en place, épaisseur suivant nécessités et indications du bureau d'études ingénieur conseils.

Finition et revêtement :

Sol en béton industriel, ou chape de ciment talochée avec revêtement en carrelage ou pierre naturelle au choix du maître d'ouvrage.

Planchers sur étage courant

Dalle en béton armé ou prédalles en béton, épaisseur suivant nécessités statiques et indications du bureau d'étude.

Finition face inférieure :

Plafond du sous-sol:

Dalle brute de coffrage et/ou Isolation thermique éventuelle suivant nécessités techniques et indications du passeport énergétique.

Plafond du 1er au 3ème étage :

Enduit au plâtre

Finition face supérieure :

Dalle du premier étage:

Pré-chape isolante suivant nécessités techniques et indications du passeport énergétique et chape de ciment armée et talochée ou chape liquide.

Dalle du 1er, du 2ème et du 3ème étage :

Pré-chape de ciment ou utilisation d'une chape isolante thermiquement et acoustiquement du type Thermotec ou similaire (choix suivant nécessité technique et au choix du maître d'ouvrage), Chape de ciment armée et talochée ou chape liquide, épaisseurs suivant plans.

Balcons / terrasses

Dalle en béton armé, ou en béton drainant dimensions suivant nécessités statiques et indications de l'ingénieur-conseil.

Garde-corps à l'extérieur :

Feuille de verre sur cadre métallique, hauteur 100cm ou en Inox au choix du maître d'ouvrage.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

05. ESCALIERS

Escalier principal

Paillasse d'escaliers et marches en béton armé, épaisseur suivant nécessités statiques (indications de l'ingénieur-conseil).

Finition de la face inférieure :

Limon et sous-face paillasse d'escalier: enduit au plâtre, peinture de latex, mat ou satiné, teinte au choix du maître d'ouvrage ou de l'architecte.

Finition de la face supérieure :

(marches et contremarches) Carrelage ou dallage en pierre naturelle suivant choix du maître d'ouvrage ou de l'architecte, plinthes assorties.

06. CONDUITS DE FUMÉE ET VENTILATION

Suivant recommandation du bureau d'étude technique

07. TOITURE

Toiture plate, avec un pare-vapeur, une isolation en pente d'une épaisseur suivant calcul de la performance énergétique établi par le bureau d'étude, étanchéité soudée, natte de protection et lestage.

08. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

Chutes d'eaux pluviales

Chutes à l'extérieur du bâtiment : en zinc de diamètre et dauphins appropriés.

Chutes et conduits à l'intérieur des murs ou dans gaines : tuyaux en matière synthétique non isolés.

Conduits enterrés: tuyaux en matière synthétique, posés suivant les règles de l'art.

Chutes d'eaux usées

Tuyaux en matière synthétique, munis de regards de visite, suivant étude sanitaire à réaliser par la firme chargée de leur exécution.

Canalisations en sous-sol

Tuyaux en matière synthétique non isolés.

Réseau de canalisations enterrées en matière synthétique PP ou PE-HD, de sections appropriées pour l'évacuation des eaux usées et pluviales.

En système séparatif.

Branchements aux égouts

Raccordement suivant prescriptions et instructions de la Commune et/ou des services de voirie de l'Etat.

An architectural rendering of a modern, multi-story building with a white facade and large glass windows. The scene is overlaid with a semi-transparent red filter. In the foreground, a white car is partially visible on the left, and a dark car is parked in the middle ground. A person is walking on the sidewalk to the right. The building has balconies with glass railings. The overall atmosphere is clean and contemporary.

8. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS



01	SOLS ET PLINTHES	<i>Pag.</i> 40
02	CARRELAGE MURALE ET FAÏENCE	<i>Pag.</i> 41
03	PLAFONDS	<i>Pag.</i> 42
04	MENUISERIES EXTÉRIEURES	<i>Pag.</i> 42
05	MENUISERIE INTÉRIEURE	<i>Pag.</i> 43
06	PEINTURES, PAPIERS PEINTS	<i>Pag.</i> 43
07	ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS	<i>Pag.</i> 44
08	ALIMENTATION EN EAU	<i>Pag.</i> 44
09	DISTRIBUTION D'EAU FROIDE ET CHAUDE	<i>Pag.</i> 44
10	BRANCHEMENTS EN ATTENTE	<i>Pag.</i> 44
11	APPAREILS SANITAIRES	<i>Pag.</i> 45
12	ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES	<i>Pag.</i> 48
13	CHAUFFAGE	<i>Pag.</i> 50
14	VENTILATION	<i>Pag.</i> 51
15	OPTIONS	<i>Pag.</i> 52

LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

01. SOLS ET PLINTHES

Au choix du client dans les limites suivantes (les prix indiqués s'entendent hors TVA). Avant la pose d'un revêtement de quelque nature que ce soit (autre que celui spécifié par le maître d'ouvrage au départ), il sera procédé à la mesure du taux d'humidité au niveau de la chape. Si le test n'est pas concluant par rapport au revêtement concerné (taux d'humidité trop élevé), en aucun cas la pose sera effectuée à ce moment. Le maître d'ouvrage ne sera plus tenu de respecter le délai convenu au préalable avec le propriétaire et ceci n'entraînera ni dédommagements de quelque nature que ce soit ni moins-value.

Toutes les pièces privées intérieures :

Carrelage de sol au choix du client jusqu'à une valeur fourniture de **50.00 Eur/m²** htva et hors pose (prix annoncés chez le fournisseur).

Un revêtement en pierre naturelle ou un parquet collé pour la même valeur fourniture pourra être posé en variante. Il n'y aura pas de moins-value accordée en cas de valeur fourniture inférieure à celle prévue. Elle ne pourra également pas être reportée sur un autre corps de métier.

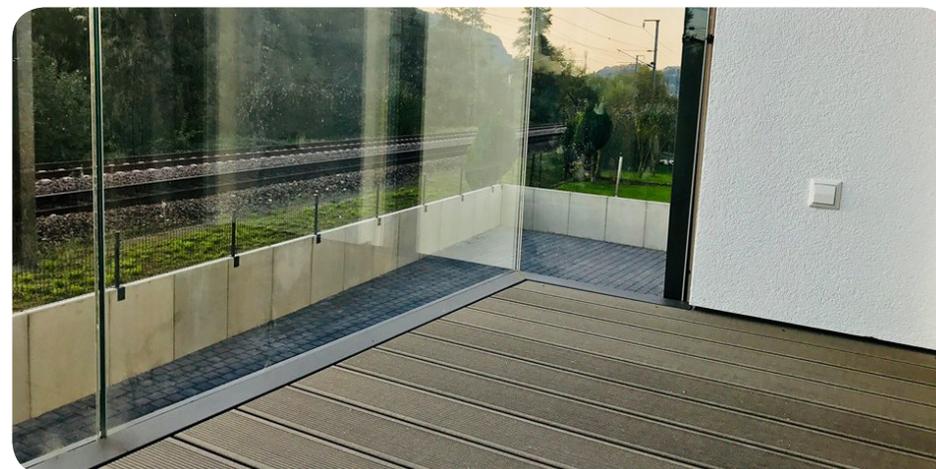
Les plinthes assorties ou coupées du carrelage pour une valeur fourniture de **12,00 Eur/m²** htva et hors pose. Prix annoncé chez le fournisseur. Pas de plinthes prévues en cas de carrelage mural.

La pose spéciale: La base est prévue pour une pose droite et pour des formats 60/60 maximum. Pour les petits formats sur filet, les mosaïques, listelles, décors, formats spéciaux, ainsi que les formats à partir de 60/60 et la pose en diagonale ou autres, un supplément de prix sera transmis suivant l'offre de l'entreprise chargée des travaux. Pas de supplément pour la pose d'un parquet faisant partie de la gamme du maître d'ouvrage. La pose pour la pierre naturelle fera l'objet d'une offre de prix

Les tablettes de fenêtre intérieures: sont en pierre naturelle suivant choix du maître d'ouvrage ou de l'architecte ou suivant choix du client dans la collection proposée par le maître d'ouvrage, pour une largeur maximale de 20cm, et une épaisseur de 2cm. Pas de tablette de fenêtre prévue pour la/les fenêtres dans la partie cuisine.

Sols balcons et/ou terrasses

Au choix du maître d'ouvrage.



LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

02. CARRELAGE MURAL ET FAÏENCE

Salles de bains et WC :

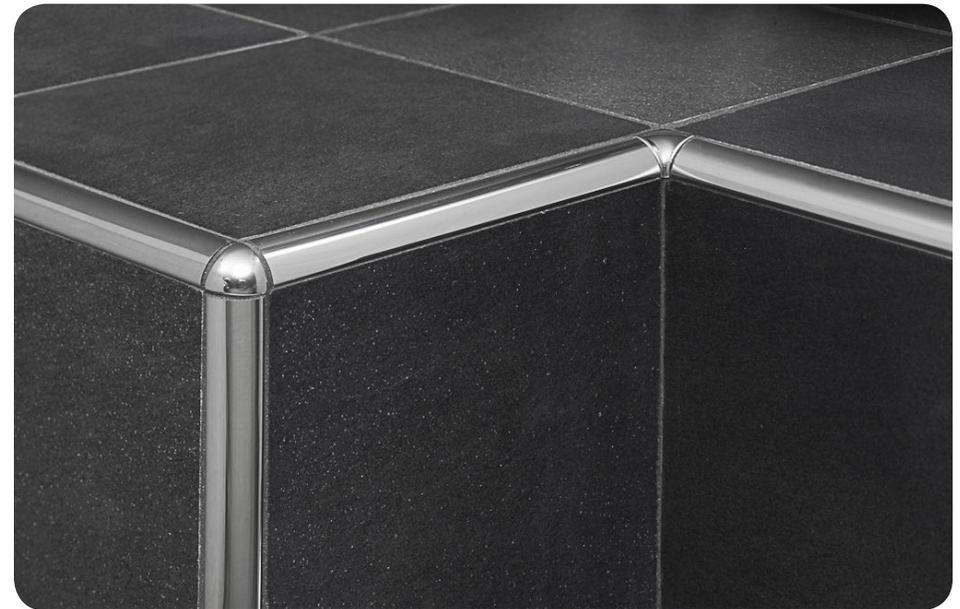
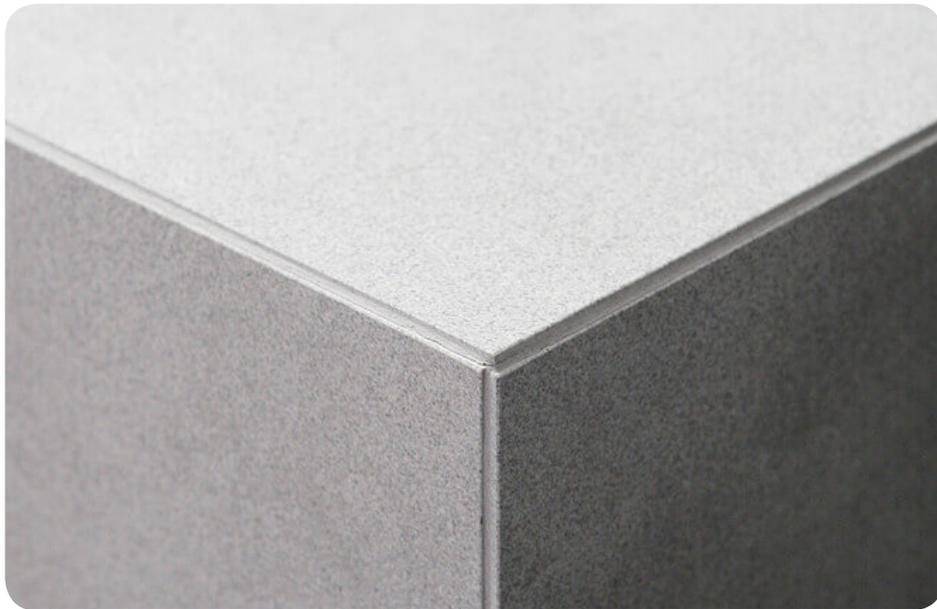
Carrelage mural, posé à la colle flexible, sur toute la hauteur des salles de bains et/ou WC (max. 2,50m), au choix du client pour une valeur fourniture de **50.00 EUR /m²** htva et hors pose (prix annoncés chez le fournisseur).

Sont compris dans le prix de base, les travaux d'encastrement (deux côtés maximum) pour les baignoires et/ou récepteurs de douches.

Pour une finition plus contemporaine, tous les coins vifs des carrelages, seront coupés à 45 degrés et cela sans supplément. Les acquéreurs qui le veulent, peuvent toutefois opter pour des baguettes de coin traditionnelles en PVC, aluminium ou acier inoxydable sur simple demande.

Les tablettes de fenêtre dans les salles d'eau seront réalisées en carrelage.

Pas de moins-value lorsque le carrelage n'est pas posé sur toute la hauteur des murs.



03. PLAFONDS

Plafonds des pièces intérieures

Plâtre en sous-face des dalles en béton.



04. MENUISERIES EXTÉRIEURES

Fenêtres :

Fenêtres en PVC-Aluminium (couleur au choix du maître d'ouvrage) à coupure thermique, ouvrant simple et/ou oscillo-battant, fixe ou coulissant, simple ou double suivant projet. Triple vitrage clair, coefficient isolant suivant calculs énergétiques.

Les fenêtres et portes fenêtres des pièces d'habitation seront munies de volets roulants électriques en PVC OU ALU (couleur laissée à l'appréciation du maître d'ouvrage). Ni volets ni stores sur les fenêtres de dimensions réduites, ainsi que pour les châssis en angle ne sont prévus. Les volets ou stores peuvent être en une ou plusieurs parties suivant impératifs techniques et de dimensionnement.

Toutes les valeurs U seront conformes au Certificat de Performance Énergétique (Énergie-Pass). Les travaux d'étanchéité à l'air des menuiseries seront réalisés de manière telle que l'épreuve du « blower door test » donne toutes les garanties pour que la classe d'énergie à atteindre soit assurée.

Portes de garage :

Porte sectionnelle, type « HÖRMANN » ou similaire et équivalent. Ouverture par moteur commandé à distance et contact manuel avec corde tirette à l'intérieur. Une commande à distance individuelle est prévue par emplacement/garage. Sur demande, des commandes supplémentaires pourront être fournies par la firme chargée de l'exécution, moyennant un supplément de prix à payer par l'acquéreur.

(Couleur laissée à l'appréciation du maître d'ouvrage)

LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

05. MENUISERIE INTÉRIEURE

REZ-DE-CHAUSÉE

Portes respectant les conditions établies par le service d'incendie au choix du maître d'ouvrage.

Portes palières (Entrée appartement)

Porte coupe-feu type « HERHOLZ » ou similaire et équivalent suivant les conditions établies par le service d'incendie. Finition choix du maître d'ouvrage. Dimensions suivant plans. Serrure de sécurité à cylindre faisant partie du système de fermeture centralisé fournie avec minimum 3 points de fermeture.

Portes intérieures des appartements

Portes en panneaux compacts « RÖHRENSPAN » ou similaire et équivalent, finition au choix de l'acquéreur dans la collection proposée d'une valeur fourniture de **400 Eur/pce** htva et hors pose avec serrure et poignée (prix annoncés chez le fournisseur). Toutes les portes sont équipées d'une serrure à simple pêne fournie avec une clef, deux paumelles par porte.

06. PEINTURES, PAPIERS PEINTS

Toutes les pièces privatives intérieures:

Enduit au plâtre (sauf salle de bains), avec revêtement en toile de verre non-tissé « VARIOVLIES » ou similaire au choix de l'acquéreur dans la collection proposée par le promoteur et deux couches de latex mat, teinte claire (facteur de luminosité compris entre 100 et 50) au choix de l'acquéreur. Les papiers peints et/ou les couleurs foncées feront l'objet d'un supplément de prix suivant l'offre de l'entreprise chargée des travaux de peinture.



LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

07. EQUIPEMENTS INTÉRIEURS

Équipement ménagers

Les dessins de l'implantation du mobilier n'engagent en rien la responsabilité du maître d'ouvrage. (Ni en quantité ni en emplacement, se référer au cahier des charges).

Bloc-évier, robinetterie

Cuisine : néant, à fournir par l'acquéreur

L'alimentation en eau chaude et froide ainsi que le raccord pour le tuyau de décharge seront toutefois réalisés en attente.

Équipements sanitaires et plomberie

Ecoulements de canalisation en matière synthétique, posés dans les gaines techniques et dans les chapes; suspendus à nu sous plafond ou sur murs au sous-sol.

08. ALIMENTATION EN EAU

Compteur central dans local compteurs. Colonnes montantes desservant tous les appartements via les gaines techniques, isolation par colliers phoniques. Comptage individuel installé dans les appartements ou dans les gaines techniques.

09. DISTRIBUTION D'EAU FROIDE ET CHAUDE

Tuyauterie en polyéthylène pour la distribution collective des appartements. Tuyauterie en polyéthylène pour la distribution individuelle des appartements.

Comptage individuel installé dans les appartements ou dans les gaines techniques.

10. BRANCHEMENTS EN ATTENTE

Raccords pour machines à laver, dans le débarras ou dans la salle de bain de chaque appartement (suivant le choix du client). Raccords pour machines à laver supplémentaire dans la cave (suivant le choix du client). Le séchoir sera du type « à condensation », pas de ventilation naturelle prévue pour le sèche-linge.

Les branchements égout, eau froide et chaude pour évier, égout et eau froide pour lave-vaisselle sont prévus pour les cuisines selon plans fournis par les acquéreurs.

Les plans des cuisines sont à fournir avant le démarrage des travaux de cloisons intérieures. A défaut, ce sont les emplacements techniquement reconnus les plus simples, que les corps de métiers utiliseront sans autre mise en demeure et bien entendu en se référant au présent descriptif.

LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

11. APPAREILS SANITAIRES

Appareils sanitaires pour les salles d'eau et pour les WC séparés suivant choix du client dans la collection proposée par notre fournisseur.

Tous les appareils sanitaires proviennent des marques reconnues tels que Villeroy & Boch.

Nature et nombre d'appareils suivant plan architecte.

Le budget total pour tous les appareils sanitaires y compris fixations, siphons, robinets équerre et toute pièce nécessaire au montage des appareils, est fixé à **6500,00 Eur** forfaitaire htva et hors pose.

Les bâtis-supports de WC Geberit Sanbloc ou équivalents ainsi que toutes les pré-installations encastrées, ne sont pas compris dans ce budget.

Pas de moins-value lorsque le budget à disposition n'est pas atteint.

En cas de dépassement du budget, le client devra payer le supplément de prix suivant l'offre de l'entreprise chargée des travaux.

La configuration du WC séparé et celle de la salle de bain ci-après, est purement à titre indicatif. Il s'agit d'une possibilité d'aménagement dans le respect du budget à disposition.



LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

Exemple de conception



MITIGEUR LAVABO
TREMME NANOTECH
5428 CHROME



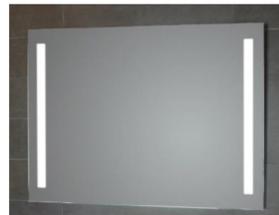
MEUBEL DE SALLE DE BAIN
COSMIC BLOCK EVO
AVEC DEUX TIROIRS
100X50CM



RADIATEUR PORTE-SERVIETTES
ARBONIA BAGNOTHERM BT
STANDARD BLANC 600X1486MM



PAROIE DE DOUCHE FIXE
120X200CM SUR MESURE
DE LA SOCIETE ORIGER



MIROIR KOH-I-NOOR
SIMPLY LED 120X80CM



KEUCO MOLL
PORTE-SERVIETTE 450MM
CHROME



DOUCHE A L'ITALIENNE
COMPRENANT CHAPE DE PENTE
ETANCHEITE ET CANIVEAU DE
DOUCHE CERALINE NANO F AVEC
CACHE STANDARD



COLONNE DE DOUCHE
TREMMEE CHROME
5854-CC



Salle d'eau

LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS



MIROIR
COSMIC BASIC
40X60CM



V&B SUBWAY 2.0
WC SUSPENDU BLANC FOND CREUX
AVEC SIEGE WC BLANC
QUICK RELEASE ET SOFTCLOSE

V&B PLAQUE DE DECLENCHEMENT
WC SIGMA 01 BLANC ALPIN



MITIGUEUR LAVE-MAINS
HERZBACH DESIGN NEW SMALL



KEUCO MOLL
PORTE- BALAI
CHROME



LAVE-MAINS COSMIC FANCY
40x20cm
AVEC SOUS-MEUBLE 1 PORTE

KEUCO MOLL
PORTE -PAPIER
CHROME



WC

12. EQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

Type d'installation

Les installations électriques répondront aux exigences et prescriptions du fournisseur d'électricité qui en fera la réception. Une boîte à coupe-circuit (sous-distribution) sera installée dans le hall de chaque appartement. Installation apparent et/ou encastrée dans les appartements et installation apparente pour le sous-sol. L'emplacement pourra être modifié pour des raisons d'ordre technique sans entraîner une moins-value pour l'acquéreur.

Colonne montante

Desservant tous les appartements à partir du local technique via les gaines électriques prévues dans les parties communes.

Puissance à desservir

Courant triphasé 230/400 V, installation encastrée sauf au sous-sol.

Si la nécessité d'encastrer l'installation électrique en sous-sol se faisait sentir, cela resterait le choix du maître d'ouvrage et n'entraînerait aucune plus-value pour l'acquéreur. Mise à la terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre équipotentielle.

Comptage des services généraux

Tableau de comptage suivant normes en vigueur du fournisseur d'électricité, installé dans le local technique.

Branchement et comptages individuels

Compteurs individuels dans le local technique.

Commande d'ouverture de la porte d'entrée principale de l'immeuble

Un équipement parlophone et bouton poussoir « ouvre-porte » est prévu dans le hall des appartements. Ceci en liaison avec interphone prévus dans le hall d'entrée ou à l'extérieur de l'immeuble. Une gâche électrique est installée dans la porte d'entrée principale du rez-de-chaussée.

Equipements prévus par lot privatif

PAR GARAGE :

- 1 boutons poussoir IP44, montage apparent
- 1 points lumineux, montage apparent
- 1 luminaires étanches IP65 1x 58W VVG
- 1 alimentation pour moteur de garage
- 1 prise de courant, montage apparent

PAR HALL D'ENTRÉE :

- 1 tableau divisionnaire
- 2 points lumineux au plafond
- 3 interrupteurs va et vient pour commande point lumineux
- 2 prises de courant
- 1 parlophone avec ouvre-porte électrique et sonnette

LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

PAR SÉJOUR / SALLE À MANGER :

- 2 boutons poussoirs pour l'alimentation des stores extérieurs
- 1 interrupteur simple allumage avec voyant intégré (pour l'éclairage ext.)
- 1 alimentation thermostat(s) d'ambiance
- 1 prise tv encastrée(s)
- 1 prise téléphonie encastrée(s) avec câble Cat. 6 (2 x 0.8 RJ45)
- 1 prise double encastrée
- 4 prises simples encastrées
- 2 point lumineux plafond
- 2 interrupteurs va et vient encastrés

PAR CUISINE :

- 1 bouton poussoir pour l'alimentation des stores extérieurs
- 1 point lumineux plafond
- 1 interrupteur simple allumage pour point lumineux au plafond
- 6 prises de courant
- 1 attente triphasée pour cuisinière
- 1 prise de courant avec circuit séparé pour lave-vaisselle
- 1 prise de courant avec circuit séparé pour four

PAR DÉBARRAS :

- 1 alimentation groupe de ventilation
- 1 interrupteur simple allumage pour point lumineux
- 1 point lumineux plafond
- 3 prises simples encastrées (Lave-linge, sèche-linge et prise supplémentaire)

PAR BALCON ET/OU TERRASSE LE CAS ÉCHÉANT :

- 1 applique étanche au choix du maître d'ouvrage
- 1 prise de courant étanche

PAR WC :

- 1 interrupteur simple allumage pour point lumineux
- 1 point lumineux plafond

PAR SALLE DE BAIN :

- 2 points lumineux (applique et plafond)
- 1 interrupteur double allumage pour commande des 2 points lumineux
- 1 prise de courant

PAR CHAMBRE :

- 1 point lumineux au plafond
- 2 interrupteurs va et vient lumineux
- 5 prises de courant

LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

13. CHAUFFAGE

Type d'installation

Les installations de distribution de chauffage sont dimensionnées et réalisées suivant les plans et les prescriptions du bureau d'études en techniques spéciales.

Pompe à chaleur

Pompe à chaleur, suivant étude.

Pompe à chaleur air/eau de chauffage pour installation en extérieur

Technologie éco-énergétique à inverter pour des températures de départ élevées même en hiver. Parfaitement adaptée aux constructions très rapprochées, grâce aux faibles bruits de fonctionnement haute classe d'efficacité énergétique A++ y compris des températures de départ de 55°C

Au sous-sol, les conduites sont visibles et fixées sur les murs, plafonds et colonnes.

Dans les appartements, les conduites sont dissimulées, depuis les gaines techniques verticales jusqu'aux compteurs de chaleur en amont des collecteurs de distribution du chauffage sol.

Régulation

Régulateur automatique agissant suivant les conditions atmosphériques

(«AUSSENTEMPERATURSTEUERUNG»). Régulation individuelle par appartement avec thermostat agissant sur vanne motorisée. Régime de régulation de la chaudière à définir

Pompes

Circuit à circulation d'eau chaude par pompes « WILLO » ou similaire et équivalent. Suivant étude technique à réaliser.

Accessoires divers

Suivant étude technique à réaliser.

Colonne montante

Suivant étude technique à réaliser.

Températures

Températures minimales prévues dans les diverses pièces pour une température extérieure de -12 °C :

Living	22°C
Cuisine	20°C
Chambres	20°C
Bains	24°C
WC	20°C
Halls	18°C
Local technique	18°C

LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

Mode d'émission de chaleur

Séjours, cuisines, chambres, halls et WCs :

Le chauffage au sol est prévu dans les pièces principales. Corps de chauffe ou chauffage au sol dans les pièces secondaires, au choix du promoteur et suivant études techniques.

La régulation thermique se fait par un ou plusieurs thermostats permettant d'ajuster la température pièce par pièce.

Salle de bains :

Chauffage par le sol plus sèche-serviette électrique supplémentaire de teinte blanche.

Halls, escaliers et couloirs communs :

Au besoin et suivant étude à réaliser par la firme chargée de l'exécution.

14. VENTILATION

Type d'installation

Installation de ventilation avec groupe de ventilation double flux à récupération de chaleur.

Distribution

Les gaines de ventilation seront posées dans la dalle de béton ou posées dans l'épaisseur de la chape suivant indication du bureau d'étude.

L'emplacement des grilles de pulsion ou d'extraction sont définis par le bureau des techniques spéciales. Les modèles des grilles restent au choix du maître d'ouvrage.

Le groupe de ventilation sera positionné en apparent dans les débarras, respectivement local technique suivant indication du bureau d'étude.

15. OPTIONS

INSTALLATION ELECTRIQUE

Fourniture et pose de

D1: Delta Light trimless grid simple	350,00 EUR / pc
D2: Delta Light trimless grid double	455,00 EUR / pc
S1: Spot encastré simple JUNISTAR GYRO	200,00 EUR / pc
S2: Spot encastré double JUNISTAR GYRO	225,00 EUR / pc
P1: Caches Jung LS anthracite (Supplément)	15,00 EUR / pc

* Pour les spots encastrés, l'étude d'éclairage ainsi que la confection des plans de positionnement des luminaires et la fourniture et pose des boîtiers d'encastrement lors du bétonnage des dalles, sont compris.

* Les prix s'entendent hors tva, fourniture et pose comprise.



INSTALLATION SANITAIRE

ROBINETTERIE ENCASTRÉE:

À la fois discret et design, un mitigeur encastrable ne laisse visible que son corps et ses commandes, sa valve étant dissimulée. C'est avant tout un choix déco, plébiscité dans les salles de bain contemporaines. Thermostatique ou non, il s'encastre dans la douche, sur la baignoire ou sur le lavabo. On le choisit parmi différentes formes et matériaux pour qu'il s'accorde à l'esthétique de la salle de bain.

Dans la douche, si vous souhaitez installer une pomme de tête, l'encastrement du mitigeur devient obligatoire à moins d'opter pour une colonne de douche.

Supplément pour pose de robinetterie encastrée par douche ou baignoire :

850,00 EUR (prix hors robinetterie)

DOUCHE ITALIENNE

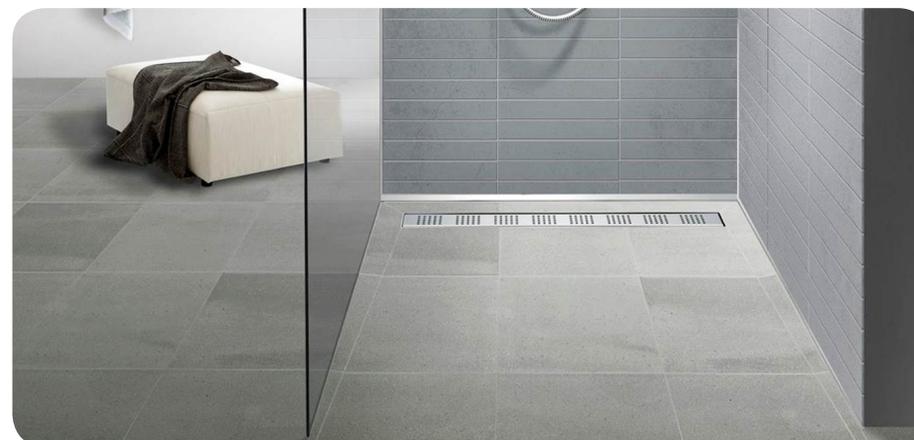
Très facile d'accès, design et pratique à nettoyer, la douche à l'italienne est devenue la douche de référence dans une salle de bains. Elle fait l'unanimité côté esthétique, mais elle implique des coûts supplémentaires.

Supplément pour la Confection d'une douche italienne carrelée comprenant :

- Chape en pente
- Rigole d'évacuation Dallmer CeraLine W
- Travaux d'étanchéité

950,00 EUR / douche (prix hors travaux de carrelage)

* Les prix s'entendent hors tva



15. OPTIONS

MENUISERIE EXTÉRIEURE

Les fenêtres en bois-aluminium vous permettent de profiter des avantages de deux matériaux : Le bois sur la face intérieur de la fenêtre émet une ambiance naturelle et chaleureuse dans votre habitation. La coque en aluminium se trouve du côté extérieur, offrant une forte résistance aux intempéries. Non seulement, l'innovation du double profilé permet une isolation thermique et énergétique efficace, mais elle se fait surtout remarquer par son excellente qualité et son design haut de gamme.

SUPPLEMENT POUR MESUISERIE EXTERIEURE EN ALU – BOIS au lieu d'ALU - PVC

525,00 EUR / élément

* Couleur des capots extérieurs en alu, au choix du promoteur en harmonie avec l'ensemble de la résidence

* Les prix s'entendent hors tva fourniture et pose comprise



Les Raffstores apportent une véritable alternative aux volets roulants. Ils renvoient les rayons solaires et, selon l'orientation des lames, laissent uniquement pénétrer la lumière souhaitée dans les pièces. Vous obtenez ainsi une luminosité et une température agréable dans vos pièces et vous empêchez la chaleur de rentrer. Idéal sur une grande baie vitrée, vous pouvez ainsi créer votre atmosphère préférée.

GRANDES BAIES VITRÉES ÉQUIPÉES
DE RAFFSTORES:

OFFERT PAR LE PROMOTEUR

LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

MENUISERIE INTÉRIEURE

Des portes coulissantes design pour valoriser votre appartement. Autrefois uniquement utilisée dans les entrepôts, les granges, les usines... La porte coulissante est aujourd'hui très prisée en décoration et aménagement d'intérieur. Elle apporte une véritable alternative à la porte à battant. Hormis l'aspect esthétique, la porte coulissante présente un autre avantage de taille par rapport à la porte classique puisque lorsqu'elle est ouverte elle ne prend pas de place. Le point faible de la porte coulissante est sans aucun doute son prix, beaucoup plus élevé qu'une porte classique.

Supplément pour la fourniture et pose de:

P1: Porte coulissante avec chambranle: **650,00 EUR / pc**

P2: Porte coulissante sans chambranle: **950,00 EUR / pc**

* Fourniture et pose de portes coulissantes seulement possible pour une commande effectuée avant la confection des murs.

* Les prix s'entendent hors tva



15. OPTIONS

SOLS & MURS

LES DÉTAILS QUI FOND LA DIFFÉRENCE:

Plinthes encastrées:

Supplément pour plinthes à fleur avec le mur:

Prix par ml de plinthe posée: **22,00 EUR / ml**



Rails rideaux 2 ou 3 voies:

Rails rideaux thermolaqués en couleur RAL 9016 blanc posé sous dalle avant lissage au plâtre.

Prix par ml de de rail posée: **82,00 EUR / ml**



MURS - DECORS

Vous souhaitez des murs intérieurs avec du caractère?

Une optique béton brut, béton ciré ou même acier corten vous passionne.

On vous propose de nombreuses optiques à un prix de **80,00 EUR / m²**.



Optique Acier corten



Optique béton aspect coffrage en lamelles de bois



Optique béton aspect coffrage grand format



Optique béton ciré



Trend House - Résidence Eskada - Diekirch 57



9. PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES
DE L'IMMEUBLE



01	SOLS ET PLINTHES	Pag. 60
02	REVÊTEMENTS MURAUX	Pag. 60
03	MENUISERIE EXTÉRIEURE	Pag. 60
04	MENUISERIE INTÉRIEURE	Pag. 60
05	SERRURERIE ET GARDE-CORPS	Pag. 60
06	CHAUFFAGE	Pag. 61
07	ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES	Pag. 61
08	ASCENSEUR	Pag. 62
09	BOÎTES AUX LETTRES	Pag. 62
10	STOCKAGE ET ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES	Pag. 62
11	POSTES D'INCENDIES ET EXTINCTEURS	Pag. 62
12	CIRCULATION DES PIÉTONS	Pag. 62
13	CLÔTURES	Pag. 62
14	ZONE VERTE COMMUNE	Pag. 62
15	ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR	Pag. 62

PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE

01. SOLS ET PLINTHES

Hall, paliers et couloirs communs (revêtement de sol):

Carrelage ou dallage en pierre naturelle suivant choix du maître d'ouvrage et en harmonie avec le revêtement des escaliers. Plinthes assorties.

02. REVÊTEMENT MURAUX

Halls, escaliers et couloirs communs :

Papier peint type scandatex, ou similaire et équivalent et peinture suivant choix du maître d'ouvrage.

Limon et sous-face paillasse d'escalier :

Peinture latex, mat ou satiné, teinte au choix du maître d'ouvrage ou de l'architecte.

03. MENUISERIES EXTÉRIEURE

Porte d'entrée principale :

Porte d'entrée en Aluminium à coupure thermique, avec tirant et/ou poignées. Ouverture par commande électrique. Vitrage clair, coefficient isolant en fonction de performance énergétique à atteindre. (couleur laissée à l'appréciation du MAÎTRE D'OUVRAGE)

04. MENUISERIE INTÉRIEURE

Sous-sol :

Portes respectant les conditions établies par le service d'incendie au choix du maître d'ouvrage.

Portes palières :

Portes respectant les conditions établies par le service d'incendie au choix du maître d'ouvrage.

Locaux techniques:

Portes respectant les conditions établies par le service d'incendie au choix du maître d'ouvrage.

05. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

Garde-corps à l'intérieur :

En tubes et barres d'acier ou en acier inoxydable suivant choix du maître d'ouvrage.

En cas de barres d'acier ; deux couches de peinture émail y compris antirouille, teinte au choix du maître d'ouvrage.

PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE

06. CHAUFFAGE

Type d'installation

Les installations de distribution de chauffage sont dimensionnées et réalisées suivant les plans et les prescriptions du bureau d'études en techniques spéciales.

Pompe à chaleur

La conception de la pompe à chaleur air | eau à inverter WPL 25 A offre de nombreux avantages dont profitent les nouvelles constructions. L'installation en extérieur réduit au maximum l'encombrement intérieur et reste réalisable pour les bâtiments très rapprochés grâce à son fonctionnement très silencieux. Au total, on atteint une puissance permettant d'obtenir des températures de départ jusqu'à + 65 °C grâce à un équipement qualitatif. Un montage rapide est possible du fait du raccordement hydraulique et du concept de connexion facile. En bref, un appareil conçu d'A à Z pour le confort.

07. EQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

Branchement et comptages individuels

Compteurs individuels dans le local technique.

Équipement des parties communes

Couloir du rez-de-chassée :

Détecteurs de mouvement IP54

Points lumineux, au choix du maître d'ouvrage

Luminaires de secours suivant normes en vigueur

Chaufferie / Local technique :

1 interrupteur simple IP44, montage apparent

1 point lumineux, montage apparent - luminaire étanche IP65 1x 36W VVG

1 prise simple IP44, montage apparent

Hall d'entrée principal :

Détecteurs de mouvement IP54,

Points lumineux, au choix du maître d'ouvrage

Luminaires de secours suivant normes en vigueur

Cage d'escalier :

Boutons poussoirs avec témoin, ou détecteurs de mouvement

Points lumineux, au choix du maître d'ouvrage

Luminaires de secours suivant normes en vigueur

PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE

08. ASCENSEUR

Un ascenseur de charge adaptée desservant tous les niveaux est prévu.
Ascenseur électrique, hydraulique ou autre, finition intérieur au choix du maître d'ouvrage.

09. BOITES AUX LETTRES

Batterie de boîtes aux lettres murale avec boutons poussoirs.

10. STOCKAGE ET ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES

Stockage des ordures soit dans des containers ou dans des poubelles individuelles à fournir par le service d'hygiène local qui en assure l'évacuation hebdomadaire. La copropriété décidera du choix de l'installation et fera les demandes nécessaires.

11. POSTES D'INCENDIES ET EXTINCTEURS

Suivant nécessité et prescriptions des autorités compétentes.

PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES A L'IMMEUBLE

12. CIRCULATION DES PIÉTONS

Dalles en béton 30/30 cm en basalte ou pavés de béton ou autre choix suivant choix du maître d'ouvrage ou de l'architecte. Trottoirs aménagés suivant les prescriptions de la commune et/ou de l'Administration des Ponts et Chaussées si nécessaire.

13. CLÔTURES

Suivant nécessité.

14. ZONE VERTE COMMUNE

Plantations aux choix du maître d'ouvrage.

15. ECLAIRAGE EXTÉRIEUR

Les entrées du bâtiment seront éclairées.
Type et positionnement des luminaires, au choix du maître d'ouvrage.

NOTES

L'(es) Acquéreur(s) reconnaît avoir lu et compris l'ensemble des stipulations du présent cahier des charges et l'avoir signé personnellement.

L'(es) Acquéreur(s)



Trend House

www.trendhouse.lu

Created by City Commerce

