

Résidence « Beim Rousebierg »

1-3 route d'Arlon
L-8410 STEINFORT

Cahier des Charges



«Maison passive»

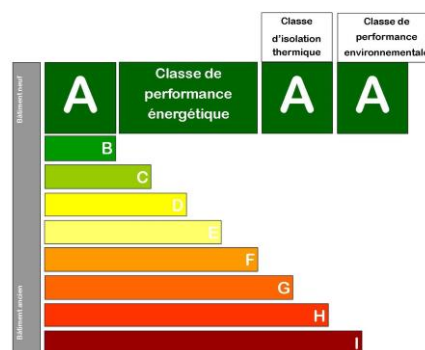


Table des matières

A. Généralités	3
B. Charges et obligations	4
C. Vente, acte notarié, réception	5
D. Description générale de l'ouvrage	6
E. Modalités de paiement	7
F. Divers	8
G. Notice Descriptive	9-30

NOTICE DESCRIPTIVE SUIVANT LE RÈGLEMENT GRAND-DUCAL DU 03.09.1985

A. GÉNÉRALITES

Le présent descriptif forme un ensemble avec le contrat de vente et les plans qui y sont annexés. Toute modification au présent cahier de charges doit être notifiée à part. Les travaux et fournitures se répartissent en deux parties, une première destinée aux parties communes de l'immeuble, une seconde destinée aux parties privatives.

Les limites entre les parties communes et les parties privatives sont définies par les plans du cadastre vertical annexés. Aucun changement aux communs ne peut être envisagé par les propriétaires des appartements.

Les propriétaires seront contactés pour d'éventuelles modifications en supplément :

- emplacements des sources d'électricité
- choix des corps sanitaires
- revêtements des sols et murs
- menuiserie intérieure

dans la mesure du possible et selon le stade de finition de l'immeuble.

Les cloisons intérieures privatives peuvent être modifiées avant leur construction, sur demande du propriétaire et avec accord du promoteur, confirmé par écrit. Pendant la période des travaux, la partie acquéreuse ne pourra faire aucun changement supplémentaire dans l'exécution des parties privatives sans l'accord écrit préalable du promoteur.

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. Ceci vaut également pour des installations complémentaires (p. ex. installations alarme, ...) exécutées par des corps de métier étrangers non mandatés par le promoteur.

Les demandes pour des changements, modifications respectivement pour des travaux supplémentaires doivent être introduites à temps par la partie acquéreuse, afin que les travaux en cours ne soient pas retardés. L'acquéreur supportera à part entière tous les frais engagés. En outre des matériaux, seront à charge entière de la partie acquéreuse, les frais d'architectes et d'ingénieur-conseil pour l'établissement de nouveaux plans, devis, métrés et décomptes, tout comme les frais résultants d'éventuelles diminutions de quantités. Aucune réception respectivement remise des clefs ne pourra avoir lieu avant le paiement par l'acquéreur de tous les frais supplémentaires pour les modifications demandées par lui.

Tous travaux et fournitures ainsi que les frais supplémentaires résultants de transformations et/ou modifications commandées seront facturées directement soit par les firmes concernées soit par le promoteur à la partie acquéreuse.

En cas de retard de commandes par la partie acquéreuse ou retard des réceptions, la partie acquéreuse supportera aussi à part entière les frais supplémentaires de la garantie bancaire.

Le promoteur se réserve le droit d'apporter au projet de base les modifications qualitatives et quantitatives qu'il juge utiles ou nécessaires.

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, sauf ceux figurant explicitement dans la présente notice descriptive. Il en est de même pour les plantations extérieures.

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 acquéreurs 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. CHARGES ET OBLIGATIONS

Les charges et obligations du promoteur ainsi que du propriétaire sont définies comme suit :

A charge du promoteur

- Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la réception ou de l'occupation du premier appartement (à partir de cette date, les primes seront réglées par la copropriété)
- Les frais de la garantie bancaire d'achèvement et de remboursement pour la période de construction prévue (art. 1601-5 sub. F du Code Civil)
- Les frais des travaux de raccordement aux réseaux
- Les frais de réfection de chaussée et de trottoir
- Les frais de nettoyage général avant la réception (le nettoyage soigné des parties privatives incombe à chaque propriétaire)

A charge des propriétaires

- L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié
- Les taxes des autorisations de bâtir
- Les frais de combustibles (gaz, électricité etc.), pour les chauffages de l'immeuble pendant la construction, réparti au prorata des millièmes
- Les taxes et frais de raccordement et d'installation des compteurs individuels et communs (électricité, gaz et eau)
- Les frais et taxes de raccordements pour canalisations
- Les frais et taxes de raccordement au réseau des POST et antenne collective
- En cas de changements accordés dans la partie privative d'un acquéreur, les frais et honoraires y relatifs

A charge des propriétaires sous le régime de la copropriété (à partir du jour de la réception ou de l'occupation du premier appartement)

- Toutes les taxes (taxes communales et autres)
 - Les primes d'assurances
 - Les frais de toute nature des parties communes (nettoyage, entretien, ...)
 - Les frais communs pour le chauffage, eau, électricité et autres
 - Les frais d'aménagement et entretien des extérieurs (plantations et luminaires servant à l'éclairage extérieur) calculés, répartis et supportés suivant le règlement de copropriété.
-

C. VENTE, ACTE NOTARIE, RECEPTION

Situation de l'immeuble

L'immeuble sera érigé sur un terrain sis à L-8410 Steinfort, 1-3 route d'Arlon.

Désignation cadastrale : commune de Steinfort, section A de Steinfort, numéro cadastral 455/4394.

Réalisateur

La construction sera réalisée par la société immobilière « An Hintges s.à r.l. », ayant son siège social à L-8436 Steinfort, 60 rue de Kleinbettingen.

Les plans ont été réalisés par le bureau de l'architecte CUBUS architectes urbanistes sis à L- 5360 Schrassig, 1 rue d'Oetrange.

Acte notarié

L'acte notarié aura lieu à l'étude du notaire Kessler, Notaire à Pétange.

A l'acte notarié, les acquéreurs paieront le prix de leur quotité de terrain et frais architecte et ingénieur ainsi que les parties de la construction et du parachèvement déjà réalisés à ce moment.

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

Garantie bancaire d'achèvement

La garantie bancaire d'achèvement et de remboursement sera fournie par le promoteur en conformité de l'article 1601-5 sub. F du code civil et assurée par une banque luxembourgeoise.

Réception

La réception, équivalant agrégation, de l'achèvement de la partie privative aura lieu sur invitation du promoteur. Elle sera constatée au moyen d'un procès-verbal, signé par les deux parties. (Art. 1601-7 de la loi du 28 décembre 1976).

La dernière tranche de paiement de 5% du solde est due après réception finale. La remise des clés aura lieu après liquidation de tout solde.

Qualité

La conception de l'immeuble est conforme au règlement grand-ducal du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation. L'immeuble sera éligible suivant le règlement grand-ducal du 12 décembre 2012 instituant un régime d'aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et mise en valeur des énergies renouvelables, ainsi que par le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 portant introduction d'une certification de la durabilité des logements. Une analyse d'étanchéité (Blower-Door test) sera réalisée et un certificat de performance énergétique sera délivré à l'acquéreur attestant la performance énergétique de la maison.

Le promoteur se chargera d'introduire le dossier de demande à l'administration de l'environnement et restera bénéficiaire des aides éventuellement allouées, aides desquelles il a été, sur base des règlements sus visés, tenu compte lors de l'établissement du prix de vente des différents lots privatifs.

Délai de livraison

La mise à disposition des parties privatives aux acquéreurs est prévue dans un délai de 26 mois à partir du début des travaux, sauf en cas de forces majeures indépendant de la volonté du promoteur.

Gérance

Afin d'organiser la mise en service de la résidence ainsi que son exploitation dès la première occupation, le promoteur désignera une société de gérance, chargée d'assurer la gérance technique et administrative durant les 2 premières années à partir de la première remise des clés, au prix de 25€ htva par mois et par unité, ainsi que les frais de bureau de 47,50€ htva par an et unité. Ceci de mener à bon et meilleur terme possible la fin du chantier.

Il appartient aux copropriétaires de choisir, après ces 2 années, s'ils jugent opportun, un autre syndic. Une assurance contre l'incendie, foudre, explosion, eau tempête et grêle est conclue auprès d'une compagnie d'assurance agréée au Luxembourg. Cette assurance est à charge de la copropriété dès la première remise des clés.

D. DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'OUVRAGE

Description de la nature de l'ouvrage

sous-sol (niveau -1)

12 caves privatives, 18 emplacements intérieurs, 5 emplacements extérieurs, local chaufferie, local technique électricité, local technique gaz et eau, emplacements vélos, locaux poubelles bloc A et bloc B et local femme de ménage

rez-de-chaussée

3 locaux commerciaux/bureaux

1^{er} étage

4 appartements

2^{ème} étage

4 appartements

3^{ème} étage

2 appartements penthouse

Remarque :

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 pourraient avoir lieu, tant pour l'emplacement que pour les dimensions, suivant les études et calculs à effectuer par les entreprises chargées de l'exécution des travaux.

Ces changements ne pourront donner lieu ni à une augmentation, ni à une diminution des prix, ceci valant pour les deux parties.

E. MODALITÉS DE PAIEMENT

Le solde global est subdivisé en différents paiements suivant l'avancement des travaux. Au moment de l'acte notarié, seule la quote-part du terrain ainsi que des frais d'architecte et ingénieur sont dues. Les paiements partiels sont répartis de la façon suivante :

- 5 % après les travaux de terrassement
- 5 % après les travaux de radier et de fondation
- 10 % après le bétonnage de la dalle sur sous-sol
- 10 % après le bétonnage de la dalle sur rez-de-chaussée
- 10 % après le bétonnage de la dalle sur premier étage
- 5% après le bétonnage de la dalle sur 2^{ième} étage
- 5 % après le bétonnage de la dalle sur 3^{ième} étage
- 10 % lors de l'achèvement de la pose de la menuiserie extérieure et volets roulants
- 10 % lors de l'achèvement des travaux d'installation des sanitaires, ventilations et du chauffage
- 5 % lors de l'achèvement des travaux d'installation d'électricité
- 5 % lors de l'achèvement des travaux de façade
- 5 % lors de l'achèvement des travaux de plâtre
- 5 % lors de l'achèvement des travaux de chape
- 5 % lors de l'achèvement des travaux de carrelage
- 5 % après la réception finale et avant la remise des locaux à disposition de l'acquéreur

Les paiements, conformément à l'article 1601-9 du Code Civil, seront effectués par tranches suivant l'avancement des travaux, net et sans escompte. L'acquéreur s'engage à effectuer ses versements au plus tard dix jours après la réception de la facture. Après dépassement de ce délai, les intérêts bancaires en vigueur seront portés en compte de l'acquéreur sans autres formalités supplémentaires.

En cas de retard de paiement, le promoteur se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans la partie privative et de faire payer les frais supplémentaires (garantie bancaire, intérêts, etc.) découlant de cette mesure par l'acquéreur.

Révision des prix (art. 1601-5 de la loi du 28 décembre 1976)

Les prix sont révisables en cas de variation du taux de TVA actuellement en vigueur et suivant l'évolution de la situation conjoncturelle. Toute variation du coût de vie, indice des prix luxembourgeois (STATEC, échelle mobile des salaires) entraîne automatiquement une adaptation de prix pour les tranches de paiement encore non encore échues. L'indice actuellement en vigueur est de 855,62.

F. DIVERS

Les cotes inscrites dans les plans se rapportent à la maçonnerie brute. Une différence entre les cotes indiquées dans les plans et les mesures effectives ne peut donner lieu à aucune contestation. Les fissures dues au retrait ou à la dilatation de matériaux, qui peuvent survenir dans le bâtiment, ne donnent lieu à aucune contestation, ni à des dommages et intérêts, ni à aucun retardement dans les paiements de la part de l'acquéreur.

Le constructeur se réserve le droit d'apporter au projet de base des modifications de détails que nécessitent les conditions d'exécution ou d'approvisionnement, ainsi que l'aménagement éventuel d'installation à usage commun, soit dans les parties communes, soit dans les parties privatives de l'immeuble (pose de tuyaux pour ventilation, distribution d'eau et de chauffage, d'électricité, évacuation des eaux usées, drainage, etc.). Ces changements ou modifications cités ci-dessus, ne peuvent donner lieu à aucune contestation de la part des présents et futurs propriétaires ou acquéreurs.

Les conventions et promesses verbales sont à considérer comme nulles et non avenues, si elles ne sont pas confirmées par écrit par le promoteur.

Toutes modifications sur l'initiative de l'acquéreur, entraînant ou provoquant de moins-values sur fournitures et travaux, ne peuvent en aucun cas donner lieu à des ristournes de la part du promoteur.

Il est expressément convenu entre les parties que tous les travaux décrits dans le présent cahier des charges et faisant partie de l'acte de vente en état future d'achèvement, seront exécutés 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.

Tous les travaux supplémentaires ou de modifications exécutées avant la réception du lot privatif doivent obligatoirement être exécutés par les corps de métiers 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, non mandatés par le promoteur.

Il a été convenu dès à présent que le non-respect de cette clause libère le promoteur de sa responsabilité pour les dégâts causés par des tiers à l'acquéreur. Au cas où des travaux seraient exécutés sans autorisation au nom et pour compte de l'acquéreur par des firmes non contractées par le promoteur et cet avant la réception du lot privatif, l'acquéreur décharge expressément le promoteur de toute garantie relative aux travaux exécutés.

L'acquéreur s'engage à adhérer aux règlements ultérieurs concernant la participation à l'entretien et à toutes autres dépenses prévues au règlement d'ordre intérieur à l'acte de base.

Fait en autant d'originaux que de parties ayant un intérêt distinct, chaque partie reconnaît avoir reçu un original signé.

Steinfors, le

Le promoteur

L'acquéreur

G. Notice descriptive

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. Infrastructure

1.1.1. Fouilles

Terrassement en pleine masse dans le terrain jusqu'au niveau inférieur défini par le plan et évacuation des terres excédentaires. Terrassement par engins mécaniques ou à la main pour les fondations et canalisations, y inclus enlèvement des terres.

1.1.2. Fondations

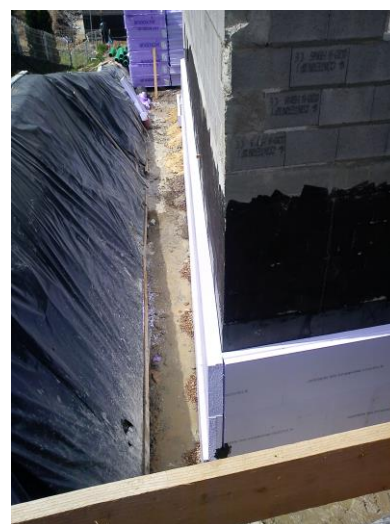
Reconnaissance de la résistance du sol, fondations et semelles en béton, resp. béton armé suivant les calculs statiques et indications de l'ingénieur-conseil.

1.2. Murs et ossatures

1.2.1. Murs du sous-sol

1.2.1.1. Murs périphériques

En blocs de béton lourd, resp. voiles en béton armé, ép. 24 cm suivant calcul statique. Les surfaces extérieures souterraines seront protégées contre l'humidité par une isolation spéciale soudée à la flamme composée d'une couche de polyester enrobée de bitume de 4 mm d'épaisseur appliquée sur un vernis d'adhérence bitumeux, elle-même protégée par la pose de plaques d'isolation thermique, ép. suivant besoin thermique. Les murs enterrés des pièces chauffées sont isolés thermiquement par des panneaux de polystyrène extrudé type Jackodur KF300 ou similaire, épaisseur suivant calcul thermique. Une protection mécanique du type Platon ou similaire est posée devant l'isolation thermique. Les surfaces murales intérieures recevront un enduit en deux couches au mortier de ciment ou béton vu lisse pour voiles.



1.2.1.2. Murs de refends

Maçonnerie en briques de laitier ou blocs béton, resp. piliers et poutres en béton armé ép. 17 - 24 cm, suivant les indications de l'ingénieur-conseil.

Enduits intérieurs en deux couches au mortier de ciment ou béton vu lisse pour voiles, piliers et poutres.

1.2.2. Murs de façade

En blocs de béton lourd ép. 24 – 30 cm ou en béton armé suivant calcul statique.

Enduits de façade : façade thermique, épaisseur suivant besoin thermique, $\lambda_d \leq 0,035$ W/mK, avec fixation mécanique, système silicone hydrofuge ou équivalent. Harmonie des teintes en tons pastel suivant les indications du promoteur. Socles en enduit à la silicone hydrofuge, bancs de fenêtres en aluminium.

Enduits intérieurs : en plâtre de première qualité. Les raccords des murs et plafonds seront en équerre. Les coins vifs seront protégés par des baguettes métalliques galvanisées.

1.2.3. Murs porteurs à l'intérieur des locaux

Maçonnerie en briques de laitier resp. piliers et poutres en béton armé ép. 24 cm suivant calcul statique.

Enduits intérieurs comme sub. 1.2.1.2.

1.2.4. Murs ou cloisons séparatifs

- Entre locaux privatifs contigus
En briques de laitier ép. 24 cm, resp. en blocs silico-calcaires, ép. 24 resp. 30 cm
Enduits intérieurs comme sub. 1.2.1.2.
 - Entre locaux privatifs et autres locaux
En briques de laitier ép. 24 cm, resp. en blocs silico-calcaires, ép. 24 resp. 30 cm
Enduits intérieurs comme sub. 1.2.1.2.
-

1.3. Planchers

1.3.1. Planchers sur étage courant

Dalles monolithes en béton armé, épaisseur suivant indications de l'ingénieur-conseil, surface brute de décoffrage.

1.3.2. Planchers sous terrasse

Idem 1.3.1. plus pare-vapeur bituminé soudé à la flamme, isolation thermique pour toitures plates PIR WLG027 dh 150 ou équivalent, ép. selon besoin thermique calculé et étanchéité par membrane en PVC type Alwitra ou équivalent.

1.3.3. Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés

Idem 1.3.1. plus isolation thermique ép. selon besoin thermique calculé

1.3.4. Planchers sur locaux non chauffés

Idem 1.3.3.

1.4. Cloisons de distribution

1.4.1. Entre pièces principales

Cloisons en briques de laitier, épaisseur 11,5 cm. Enduits comme sub 1.2.2.

1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service

Idem 1.4.1.

1.5. Escaliers

1.5.1. Escalier principal

Dos d'escalier et marches en béton armé.

1.6. Conduits de fumée et de ventilation

1.6.1. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

(néant)

1.6.2. Conduits d'air frais

(néant)

1.6.3. Conduits de fumée de chaufferie

Cheminée selon les consignes du fabricant de la chaudière, conduit de fumé encastré librement dans un conduit d'enrobage en briques selon prescription en vigueur.

1.6.4. Ventilation haute de chaufferie

Idem sub. 1.6.1

1.7. Chutes et grosses canalisations

1.7.1. Chutes d'eau pluviale

Chutes à l'extérieur du bâtiment : les eaux de toitures sont évacuées verticalement par tuyaux de descente en zinc de diamètres appropriés, raccordés à des tuyaux en fonte d'une hauteur de 1 m.

Chutes à l'intérieur du bâtiment : tuyaux en PP, installés dans des gaines verticales et sous plafond au sous-sol. Isolation moyennant enrobement avec laine de roche dans les gaines.

1.7.2. Chutes d'eaux usées

Tuyaux en PP, installés dans gaines verticales et sous plafond au sous-sol. Ventilation du réseau en haut de toiture ou par clapet équilibreur de pression dans gaines.

Isolation moyennant enrobement avec laine de roche ou équivalent dans gaines.

1.7.3. Canalisations en sous-sol

Tuyaux des canalisations, suivant les prescriptions du service technique de la commune, pour l'évacuation des eaux usées et eaux pluviales.

Le réseau comprend en outre :

- Un regard de révision muni d'un couvercle en fonte 62/62 cm'
- Des siphons de sol dans les locaux des poubelles, le local technique gaz/eau et la chaufferie.
- Rigole Acodrain ou similaire avec grilles galvanisées pour les garages

1.7.4. Branchements aux égouts

Le raccordement de la canalisation au réseau d'égout communal suivant prescriptions du service technique de la commune.

1.8. Toitures

1.8.1. Charpente, couverture et accessoires

(néant)

1.8.2. Etanchéité et accessoires

L'étanchéité de la toiture garages, des balcons, terrasses et toiture plate est assurée par un pare-vapeur multicouches à base de bitume. Isolation thermique épaisseur suivant calcul thermique. Etanchéité en membrane de PVC type ALWITRA soudé ou équivalent.

1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Revêtement des souches de cheminée en zinc naturel ou équivalent.

Bouches de ventilation hors toitures en zinc naturel ou équivalent.

Sur terrasses et toitures plates, raccords à la membrane par pièces spéciales.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS (APPARTEMENTS)

2.1. Sols et plinthes

2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales

A Living :

Dallage en grès cérame suivant collection du constructeur jusqu'à 45,00 €/m² (TTC) fourniture (prix publics), collé sur chape flottante. Isolation acoustique aux bruits d'impacts Isolgomma ou similaire. Plinthes de parquet stratifié au prix de 4,50€/m (TTC) fourniture (prix publics).



B Chambres :

Pose flottante de stratifié suivant collection du constructeur jusqu'à une valeur de 30,00€/m² (TTC) fourniture. Plinthes assorties au prix de 4,50€/m (TTC) fourniture (prix publics).



2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service (cuisines, bains, W.C. et remises)

Idem 2.1.1.A pas de plinthes dans les salles de bains et WC (murs carrelés).

2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements.

Idem 2.1.1.A

2.1.4. Sols des balcons, loggias et terrasses

Dallage sur plots au choix du constructeur, pas de plinthes.

2.2. Revêtements muraux (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1. Revêtements muraux des pièces de service

- Bains :
Carreaux céramiques à la hauteur des plafonds, mais max. 2.60m, suivant collection du constructeur jusqu'à concurrence de 45,00 €/m² (TTC) fourniture (prix publics).
- WC :
Carrelage mural jusqu'à hauteur d'environ 1.20m derrière WC et lave-mains (2 murs), suivant collection du constructeur jusqu'à concurrence de 45,00 €/m² (TTC) fourniture (prix publics).
- Tablettes de fenêtres intérieures :
Les tablettes de fenêtres sont en pierre naturelle ou en quartz jusqu'à 26cm de profondeur et jusqu'à concurrence de 72,00€/m (TTC) fourniture.



2.2.2. Revêtements muraux dans autres pièces

(néant)

2.3. Plafonds (sauf peintures, tentures)

2.3.1. Plafonds des pièces intérieures

Plâtre en sous-revêtement des couches de peinture, à arêtes vives, les coins saillants protégés par des baguettes métalliques galvanisées.

2.3.2. Sous – face des balcons

(néant)

2.4. Menuiseries extérieures

2.4.1. Menuiserie extérieure des pièces principales

Châssis de fenêtres et portes-fenêtres en profilés isolés et renforcés en PVC $u_w \leq 1,00 [W/(m^2K)]$. Teinte au choix du promoteur, marque SCHÜCO ou équivalent, étanchéité par joints périphériques en PVC soudés aux angles.

Les châssis sont équipés de triples vitrages isolants « THERMOPANE » $u_g \leq 0,6 [W/(m^2K)]$ ou équivalent d'une épaisseur appropriée à leur grandeur, vitrage de sécurité au rez-de-chaussée.

Système d'ouverture : châssis oscillants, oscillo-battants et fixes suivant les indications du constructeur.

2.4.2. Menuiserie extérieure des pièces de service

Idem 2.4.1.

2.5. Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire

2.5.1. Pièces principales

Toutes les fenêtres, portes-fenêtres des pièces d'habitation seront munies de volets roulants en PVC, teinte au choix du promoteur, moteurs électriques

2.5.2. Pièces de service

Idem 2.5.1.

2.6. Menuiseries intérieures

2.6.1. Huisseries et bâtis

Chambranles en bois plaqué laque blanche avec joints isolants en PVC.

2.6.2. Portes intérieures

En bois, âme tubulaire, plaqué laque blanche, de marque HUGA type Basic Durat Exclusive ou équivalent, avec poignées en alu anodisé et serrures simples à un tour avec clés.

Toutes les portes sont de dimensions d'après la norme DIN 18101.



2.6.3. Portes palières

En bois laqué blanc, EI-30 avec poignée de qualité en aluminium, serrure de sécurité à cylindre faisant partie du système de fermeture centralisé, triple verrouillage avec 5 clés, coupure thermique et judas.

Dimensions d'après la norme DIN 18101.

2.7. Serrurerie et garde-corps

2.7.1. Garde-corps et barres d'appui

Garde-corps des balcons en acier galvanisé et laqué au choix du promoteur.

2.7.2. Grilles de protection des baies

Au choix du promoteur.

2.8. Peintures, papiers peints, tentures

2.8.1. Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1. Sur enduits, sous - faces et rives de balcons

(néant)

2.8.2. Peintures intérieures

2.8.2.1. Sur menuiseries

(néant)

2.8.2.2. Sur murs

Deux couches de peinture latex satiné mat, teintes claires au choix du client.

2.8.2.3. Sur plafonds

- Cuisines, bains et W.C. : Deux couches de latex satiné mat sur sous-couches de préparation, incl. enduit partiel. Teinte blanche.
- Halls, livings, chambres et dégagements : Deux couches de latex satiné mat sur sous-couches de préparation. Teinte blanche.

2.8.2.4. Sur canalisation, tuyauteries, éléments de chauffage

- (néant)

2.8.3. Papiers peints

2.8.3.1. Sur murs

- Les murs des halls, livings, chambres et dégagements recevront des revêtements en fibres de verre tissées genre « SCANDATEX » nr. 6297 ou équivalent.
- Idem pour les murs de cuisine

2.9. Equipements intérieurs

2.9.1. Equipement sanitaires et plomberie

Tous les tuyaux d'évacuation et d'alimentation dans les pièces d'habitation sont non apparents, sous gaines ou encastrés dans murs et chapes. Les chutes d'eaux usées seront ventilées hors toiture ou par clapet équilibreur de pression dans gaines. Puisqu'il s'agit d'un bâtiment d'habitation passif, l'installation tient compte de l'étanchéité à l'air qui sera testé en fin de projet (valeur min. $n_{50} \leq 0,6$).

2.9.1.1. Distribution d'eau froide

Tuyaux VPE dans gaines de protection en PVC pour les tuyaux encastrés dans murs et chapes, resp. tuyaux d'alimentation en tubes d'acier galvanisé pour les colonnes montantes dans gaines et sous plafonds au sous-sol. Des compteurs volumétriques par unité d'appartement seront installés dans les gaines montantes dans la cage d'escalier.

2.9.1.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage

La distribution se fera comme sub. 2.9.2.1. y compris isolations thermiques nécessaires. Seront desservis en eau chaude : Eviers, lavabos, lave-mains, baignoires et douches. Des compteurs volumétriques/calorifiques par unité d'appartement seront installés dans les gaines montantes dans la cage d'escalier.

2.9.1.3. Evacuations

L'évacuation des eaux usées se fera par des tuyaux en PP de diamètres appropriés, dûment siphonnés.

2.9.1.4. Branchements en attente

Les branchements suivants sont prévus pour :

Cuisines : égout, eau froide et chaude pour évier avec possibilité de raccordement égout et eau froide pour lave-vaisselle
Égout pour machine à laver et VMC (selon plan).

2.9.1.5. Appareils sanitaires

Les salles de bains et WC seront équipés des appareils d'après les plans de couleur blanche, robinetterie et accessoires chromés.

W.C. séparé :

- Corps de W.C. suspendu à double couvercle, marque V&B modèle O.NOVO avec SANBLOC ou similaire
- Lave-mains marque V&B modèle O.NOVO nr. 43423601 dim. : 36/25 cm avec siphon design



Salles de bains : (nombre et nature des appareils d'après plans) de couleur blanche

- Baignoire à encastrer 1.70 x 0.75 cm' BETTEFORM, acier/émail avec soupape d'écoulement
- Receveur de douche BETTEFLOOR 90 x 90 art.nr. 5931-000
- Lavabos V&B, modèle O.NOVO nr.4A416001 dim. :60/46, avec cache siphon en faïence
- Corps de W.C. suspendu à double couvercle, marque V&B modèle O.NOVO avec SANBLOC ou similaire, plaque Geberit Sigma10 blanche



2.9.1.6. Robinetterie

Les robinetteries suivantes sont prévues pour chaque appareil :

Baignoire : mitigeur pour baignoire marque GROHE, série CONCETTO 32 211 000 chromé, garniture de douche avec support et flexible, modèle NEW TEMPESTA COSMOPOLITAN III

Lavabo : mitigeur marque GROHE, série CONCETTO 32 204 000 chromé

Lave-main : mitigeur marque GROHE, modèle CONCETTO 32 204 000 chromé

Douche : Euphoria 180 Système de douche avec mitigeur thermostatique pour montage mural, GROHE Art.nr.27 296 001, douche de tête EUPHORIA Cosmopolitan 180, tuyau et douche à main réglable EUPHORIA 110 Massage

2.9.1.7. Accessoires divers

Les accessoires suivants sont prévus pour chaque appareil :

Douche :

paroi de douche avec profilés en aluminium anodisé de haute qualité, en argent mat et/ou argent poli, porte battante, verre de sécurité jusqu'à concurrence de 800,00€ (TTC) fourniture

Lavabo : un miroir de 60/80 cm, un porte-essuie double KEUCO City2, chromé nr.art. 02 318 01 00 00

W.C. : un porte-papier KEUCO City2, chromé nr.art. 02 760 01 00 00

Lave-main : un miroir de Ø 60 cm et un crochet double KEUCO City2 chromé nr.art. 11 613 01 00 00



2.9.2. Equipement électrique

2.9.2.1. Type d'installation

Courant triphasé 220/380V. Installation encastrée, mise à terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre équipotentielle. Puisqu'il s'agit d'un bâtiment passif, l'installation tient compte de l'étanchéité à l'air, qui sera testée en fin de projet (valeur min. $n_{50} = 0,6$).

2.9.2.2. Puissance à desservir

40A par unité d'appartement.

2.9.2.3. Equipement de chaque pièce

- Halls et dégagement : 1 allumage va et vient pour 1-2 points lumineux (selon taille)
1 prise de courant simple
- Livings : 1 allumage en série pour 2 points lumineux
1 prise de courant simple, 2 prises de courant double et 1 prise de courant triple
Alimentation pour volet roulant avec interrupteur de commande simple
1 interrupteur par volet
- Cuisines : 1 allumage en série pour 2 points lumineux
5 prises de courant simple 16A
2 prises de courant double (plan de travail)
1 prise triphasée 380V pour cuisinière
Alimentation pour volet roulant avec interrupteur de commande simple
1 interrupteur par volet (si nécessaire)
- Chambres : 1 allumage va et vient pour 1 point lumineux
1 prise de courant simple et 2 prises de courant double
Alimentation pour volet roulant avec interrupteur de commande simple
1 interrupteur par volet
- Bains : 1 allumage simple pour 2 points lumineux
1 prise de courant doubles
Alimentation pour volet roulant avec interrupteur de commande simple (si nécessaire)
- W.C:
- Débarras : 1 allumage simple pour 1 point lumineux
Alimentation pour ventilation mécanique contrôlée (emplacement défini par le promoteur (hall, débarras, WC ou s.d.b.)
- Balcons et terrasses : 1 allumage simple avec témoin pour 1 point lumineux y compris luminaire
1 prise de courant étanche

Les prises de courant et interrupteurs sont type BERKER S1 standard blanc ou similaire.

2.9.2.4. Sonnerie de porte palière

Un visiophone avec commande d'ouverture est installé dans les halls des appartements, reliée à une sonnette devant la porte palière, resp. à la porte d'entrée principale.

2.9.2.5. Détecteurs de fumé

Détecteur de fumé par appartement selon prescription.

2.9.3. Chauffage, cheminées, ventilations

Tous les tuyaux de distribution en VPE dans des gaines de protection en PVC pour les tuyaux encastrés dans murs et chapes, resp. tuyaux d'alimentation en tubes d'acier SIKRO II DIN 2440 ARBED ou équivalent avec sablage extérieur et primer soudable pour les colonnes montantes dans gaines et sous plafond au sous-sol. Isolation des tuyaux en acier encastrés dans murs et chapes par un bandage à base de goudron « BITUTHENE » contre les infiltrations d'humidité extérieure. Isolation des tuyaux visibles dans sous-sol et gaines au moyen de coquilles en mousse genre RUBAFLEX resp. ISOTUBE selon la norme pour maisons passives. Puisqu'il s'agit d'un bâtiment d'habitation passif, l'installation tient compte de l'étanchéité à l'air qui est testée en fin de projet (valeur min. $n_{50} \leq 0,6$).

2.9.3.1. Type s'installation

Les appartements sont desservis par des circuits individuels reliés à la chaufferie centrale. Le circuit desservant les pièces chauffées de chaque partie privative permet le réglage automatique de la vanne par thermostat d'ambiance. Chaque circuit peut être fermé et vidé individuellement.

2.9.3.2. Températures garanties dans les diverses pièces par températures extérieures de -15°

- $+20^{\circ}$ C dans chambres, cuisine
- $+22^{\circ}$ C dans living
- $+24^{\circ}$ C dans salle de bains

2.9.3.3. Appareils d'émission de chaleur

Chauffage au sol, les circuits des pièces sont équipés de vannes régulatrices. Le collecteur est encastré dans un mur ou apparent suivant indication du promoteur. Les locaux réglés sont : living, chambres et bains. Les salles de bains sont équipées d'un radiateur sèche-serviette électrique. L'enregistrement des calories fournies est assuré moyennant compteur volumétrique installés dans les gaines montantes dans la cage d'escalier.

2.9.3.4. Conduits et prises d'air frais (Ventilation mécanique contrôlée)

Suivant étude technique. Fourniture et montage d'un appareil de ventilation mécanique contrôlée du type ZEHNDER ou similaire à double flux avec échangeur de récupération de chaleur interne avec un rendement du système de récupération de chaleur (Wärmebereitstellungsgrad) égal ou supérieur à 75%. Il est équipé de filtres G4/G4. Un by-pass interne permet la désactivation à 100% de l'échangeur de récupération de chaleur interne, contrôlé électroniquement suivant la température extérieure respectivement de la température à l'intérieure de l'immeuble.

L'appareil est muni d'une commande avec display LCD du type COMFOCONTROL ou similaire, placée près de l'appareil avec les fonctions suivantes :

- arrêt et mise en marche de la ventilation
- réglage du débit d'air en fonction de l'occupation de l'appartement
- programmation hebdomadaire et journalière en fonction de l'heure
- gestion d'ouverture du by-pass
- témoin d'alerte de remplacement des filtres et de disfonctionnement



L'appareil de ventilation est installé soit dans le débarras, WC sép, s.d.b., le hall de l'appartement ou autre.

2.9.3.4.1 Tuyauterie d'aspiration et de pulsion principale

Les tuyauteries d'aspiration et de pulsion principale sont du type COMFOPIPE en acier galvanisé isolé, à l'aide de mousse en polyéthylène à micro cellules fermées type Armstrong ou en polyéthylène spiralé, gamme TUBISO y compris les accessoires (silencieux, coudes, réductions etc.).

2.9.3.4.2. Tuyauterie de distribution

La tuyauterie de distribution est en matière synthétique ou métallique encastrée dans chapes, murs ou faux-plafonds. Réglage du débit d'air par pièce.

2.9.3.4.3. Pièces desservies

- Pulsions d'air frais :
 - le séjour
 - les chambres
- Extraction d'air vicié :
 - les salles de bains
 - WC
 - la cuisine
 - le débarras



2.9.3.4.4. Raccordement hotte

- (néant)

Une hotte au filtre à charbon est prescrite pour ne pas perturber le fonctionnement du système de ventilation mécanique contrôlée et de garantir l'étanchéité à l'air de l'enveloppe.

2.9.4. Equipement de télécommunication

2.9.4.1. Radio et TV

(néant) Fonctionne par installation internet.

2.9.4.2. Téléphone

Le répartiteur d'appartement (internet) est installé près du boîtier de distribution électrique dans le débarras ou le hall de l'appartement. Une installation en attente de raccordement est prévue jusqu'au living et chambres, tube avec câblage min. CAT6 et prise double RJ45.

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

Un bouton poussoir, combiné avec un visiophone et permettant d'ouvrir la porte d'entrée principale, est installé dans les halls à côté de la porte d'entrée des appartements.

2 bis. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS (Commerces)

La finition des locaux commerciaux correspond à la définition « gros-œuvre fermé ».

Pour les travaux d'installation sanitaire, chauffage et ventilation ainsi que pour l'installation électrique le propriétaire s'engage à faire exécuter les travaux par les sociétés mandatées par le promoteur. Toutes les installations et travaux de finitions doivent être conformes aux réglementations concernant la performance énergétique des bâtiments. L'installation doit tenir compte de l'étanchéité à l'air qui sera testée en fin de projet (valeur min. $n_{50} \leq 0,6$). Dans le cas où la valeur minimale requise du Blowerdoortest ne peut être atteinte et que la principale fuite provient d'un local commercial, le propriétaire de celui-ci supportera à part entière les frais du Blowerdoortest.

2.1. Sols et plinthes

2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales

(néant)

2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service (cuisines, W.C. et remises)

(néant)

2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements.

(néant)

2.1.4. Sols des balcons, loggias et terrasses

Dallage sur plots au choix du constructeur, pas de plinthes.

2.2. Revêtements muraux (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1. Revêtements muraux des pièces de service

(néant)

2.2.2. Revêtements muraux dans autres pièces

(néant)

2.3. Plafonds (sauf peintures, tentures)

2.3.1. Plafonds des pièces intérieures

(néant)

2.3.4. Sous – face des balcons

(néant)

2.4. Menuiseries extérieures

2.4.1. Menuiserie extérieure des pièces principales

Châssis de fenêtres et portes-fenêtres en profilés isolés et renforcés en PVC $u_w \leq 1,00 [W/(m^2K)]$. Teinte au choix du promoteur, marque SCHÜCO ou équivalent, étanchéité par joints périphériques en PVC soudés aux angles.

Les châssis sont équipés de triples vitrages isolants « THERMOPANE » $u_g \leq 0,6 [W/(m^2K)]$ ou équivalent d'une épaisseur appropriée à leur grandeur, vitrage de sécurité au rez-de-chaussée.

Système d'ouverture : châssis oscillants, oscillo-battants et fixes suivant les indications du constructeur.

2.4.2. Menuiserie extérieure des pièces de service

Idem 2.4.1.

2.5. Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire

2.5.1. Pièces principales

Toutes les fenêtres, portes-fenêtres des locaux commerciaux seront munies de stores à lamelles extérieures en alu, teinte au choix du promoteur, moteurs électriques.

2.5.2. Pièces de service

Idem 2.5.1.

2.6. Menuiseries intérieures

2.6.1. Huisseries et bâtis

(néant)

2.6.2. Portes intérieures

(néant)

2.6.4. Portes palières

En bois laqué blanc, EI-30 avec poignée de qualité en aluminium, serrure de sécurité à cylindre faisant partie du système de fermeture centralisé, triple verrouillage avec 5 clés, coupure thermique et judas.
Dimensions d'après la norme DIN 18101.

2.7. Serrurerie et garde-corps

2.7.1. Garde-corps et barres d'appui

(néant)

2.7.2. Grilles de protection des baies

Au choix du promoteur

2.8. Peintures, papiers peints, tentures

2.8.1. Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1. Sur enduits, sous - faces et rives de balcons

(néant)

2.8.2. Peintures intérieures

2.8.2.1. Sur menuiseries

(néant)

2.8.2.2. Sur murs

(néant)

2.8.2.3. Sur plafonds

(néant)

2.8.2.4. Sur canalisation, tuyauteries, éléments de chauffage

(néant)

2.8.3. Papiers peints

2.8.3.1. Sur murs

(néant)

2.9. Equipements intérieurs

2.9.2. Equipement sanitaires et plomberie

Tuyaux d'évacuation et d'alimentation, en attente dans gaine technique selon plan. Les chutes d'eaux usées seront ventilées hors toiture ou par clapet équilibreur de pression dans gaines. Puisqu'il s'agit d'un bâtiment d'habitation passif, l'installation tient compte de l'étanchéité à l'air qui sera testé en fin de projet (valeur min. $n_{50} \leq 0,6$).

2.9.2.1. Distribution d'eau froide

Tuyaux d'alimentation en tubes d'acier galvanisé pour les colonnes montantes dans gaines et sous plafonds au sous-sol. Des compteurs volumétriques par unité seront installés dans les gaines montantes dans la cage d'escalier, raccordement en attente.

2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage

La distribution se fera comme sub. 2.9.2.1. y compris isolations thermiques nécessaires. Des compteurs volumétriques/calorifiques par unité seront installés dans les gaines montantes dans la cage d'escalier, raccordement en attente.

2.9.2.3. Evacuations

L'évacuation des eaux usées se fera par des tuyaux en PP de diamètres appropriés. Raccordement en attente selon plan.

2.9.2.4. Branchements en attente

(néant)

2.9.2.5. Appareils sanitaires

(néant)

2.9.2.6. Robinetterie

(néant)

2.9.2.7. Accessoires divers

(néant)

2.9.3. Equipement électrique

2.9.3.1. Type d'installation

Courant triphasé 220/380V. Installation encastrée, mise à terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre équipotentielle. Puisqu'il s'agit d'un bâtiment passif, l'installation tient compte de l'étanchéité à l'air, qui sera testée en fin de projet (valeur min. $n_{50} = 0,6$).

2.9.3.2. Puissance à desservir

40A par unité

2.9.3.3. Equipement de chaque pièce

(néant)

- Balcons et terrasses : 1 luminaire (installation électrique aux frais du propriétaire)

2.9.3.4. Sonnerie de porte palière

Un visiophone avec commande d'ouverture est installé à côté de la porte d'accès depuis la cage d'escalier, elle est reliée à une sonnette devant la porte palière, resp. à la porte d'entrée principale.

2.9.3.5. Détecteurs de fumé

(néant)

2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations

Tuyaux d'alimentation en tubes d'acier SIKRO II DIN 2440 ARBED ou équivalent avec sablage extérieur et primer soudable pour les colonnes montantes dans gaines et sous plafond au sous-sol. Isolation thermique des tuyaux visibles dans sous-sol et gaines au moyen de coquilles en mousse genre RUBAFLEX resp. ISOTUBE selon la norme pour maisons passives. Puisqu'il s'agit d'un bâtiment d'habitation passif, l'installation tient compte de l'étanchéité à l'air qui est testée en fin de projet (valeur min. $n_{50} \leq 0,6$). Installation en attente de raccordement.

2.9.4.1. Type s'installation

(néant)

2.9.4.2. Températures garanties dans les diverses pièces par températures extérieures de – 15°

(néant)

2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur

L'enregistrement des calories fournies est assuré moyennant compteur volumétrique installés dans les gaines montantes dans la cage d'escalier.

2.9.4.4. Conduits et prises d'air frais (Ventilation mécanique contrôlée)

Suivant étude technique Un appareil de ventilation mécanique contrôlée du type ZEHNDER ou similaire à double flux avec échangeur de récupération de chaleur interne avec un rendement du système de récupération de chaleur (Wärmebereitstellungsgrad) égal ou supérieur à 80% est à installer par le propriétaire.

2.9.4.4.1. Tuyauterie d'aspiration et de pulsion principale

Les bouches d'aspiration et de pulsion principales sont à installer en façade arrière de l'immeuble.

2.9.4.4.2. Tuyauterie de distribution

(néant)

2.9.4.4.3. Pièces desservies

- Pulsion d'air frais :

(néant)

- Extraction d'air vicié :

(néant)

2.9.4.4.4. Raccordement hotte

(néant)

Une hotte au filtre à charbon est prescrite pour ne pas perturber le fonctionnement du système de ventilation mécanique contrôlée et de garantir l'étanchéité à l'air de l'enveloppe.

2.9.5. Equipement de télécommunication

2.9.5.1. Radio et TV

Installation en attente de raccordement dans local technique.

2.9.5.2. Téléphone

Installation en attente de raccordement dans local technique.

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

Un bouton poussoir, combiné avec un visiophone et permettant d'ouvrir la porte d'entrée principale, est installé à côté de la porte d'entrée des locaux commerciaux. (2.9.3.4.)

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. Caves

3.1.1 Murs ou cloisons

En béton armé, blocs de béton, resp. en briques de laitier ép. 24 cm et cloisons en briques de laitier ép. 11,5 cm. Hauteur des cloisons env. 2.20 m. Peinture en latex, teinte blanche.

3.1.2. Plafonds

Surface brute de décoffrage ou panneau composite en laine de bois ou équivalent selon besoin thermique.

3.1.3. Sol

Plancher monolithique lissage mécanique ou carrelage au choix du constructeur, pose collée sur chape.

3.1.4. Portes d'accès

En bois avec revêtement plaqué laque blanche ou similaire. Poignées en alu ou inox et serrures de sécurité faisant partie du système de fermeture. Posées dans chambranles en bois avec revêtement plaqué laque blanche ou similaire. Toutes les portes sont de dimensions d'après la norme DIN 18101.

3.1.5. Ventilation naturelle

Ventilation naturelle est assurée en partie haute du cloisonnement sur circulation des caves et en partie basse en dessus des portes, ainsi que par des fenêtres oscillo-battantes en profilés en PVC renforcé avec vitrage double (selon plan).

3.1.6. Equipement électrique

Installation apparente :

- 1 prise de courant 220V
- 1 luminaire étanche avec interrupteur

3.2. Box et parkings couverts

Emplacements de voitures individuels au sous-sol, dimensions d'après plan.

3.2.1. Murs ou cloisons

En blocs de béton 11,5cm, resp. en briques de laitier ép. 24 cm. Béton vu lisse pour voiles, peinture en latex, teinte blanche. Isolation thermique recouvert d'enduit selon besoin thermique.

3.2.2. Plafonds

Surface brute de décoffrage ou panneau composite en laine de bois ou équivalent selon besoin thermique.

3.2.3. Sols

Plancher monolithique lissage mécanique.

3.2.4. Portes d'accès

- Porte d'accès garage : rideau à lames/grille à enroulement en tôle galvanisée. Ouverture par moteur électrique, commandés à distance par émetteurs manuels individuels (1 télécommande par emplacement). Traitement de la surface : laque appliquée en usine.
- Portes d'entrées vers cage d'escalier : coupe-feu T60 type Hörmann avec poignées noire en PP avec plaque courte, ferme-porte automatique et serrure de sécurité. Toutes les portes sont de dimensions d'après la norme DIN 18101.

3.2.5. Ventilation naturelle

L'aération est assurée par fenêtres et par le grillage de la porte de garage.

3.2.6. Equipement électrique

Installation apparente

- Luminaires étanches en nombre suffisant commandés par détection de mouvement et minuterie.
-

3.3. Parkings extérieurs

(néant)

3.3.1. Sols

(néant)

3.3.2. Délimitation au sol

(néant)

3.3.3. Système de repérage

(néant)

3.3.4. Système condamnant l'accès

(néant)

4. PARTIES COMMUNES A L'INTERIEUR DE L'IMMEUBLE

4.1. Hall d'entrée de l'immeuble

4.1.1. Sols

Dallage en bandes, granit poli ou carrelage suivant choix du promoteur.

4.1.2. Parois

Revêtement en fibres de verre tissées genre « SCANDATEX » nr. 6297 avec deux couches de latex satiné mat. Teinte claire au choix du promoteur.

4.1.3. Plafonds

Enduit au plâtre avec deux couches de latex, satiné mat sur sous-couches de préparation. Teinte : blanche.

4.1.4. Porte d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

A l'entrée porte en profilés alu avec ferme porte automatiques et vitrées au verre Securit.

Ouverture automatique de la porte, à commander à partir des unités d'habitation. Haut-parleur relié aux visiophones des appartements. Indicateur lumineux et sonnettes intégrés dans l'ensemble boîtes aux lettres.

4.1.5. Boîtes aux lettres et à paquets

1 ensemble de 13 boîtes aux lettres avec ensemble sonnettes en aluminium laqué en usine, 2 clés par boîte.

4.1.6. Chauffage

(néant)

4.1.7. Equipement électrique

Eclairage par plafonniers en nombre suffisant commandé par détection de mouvement et minuterie.

4.2. Circulation du rez-de-chaussée, couloirs, halls et étages

4.2.1. Sols

Idem 4.1.1.

4.2.2. Murs

Idem 4.1.2.

4.2.3. Plafonds

Idem 4.1.3.

4.2.4. Equipement électrique

Idem 4.1.7.

4.3. Circulation du sous-sol

4.3.1. Sols

Idem 3.1.3. resp. 4.1.1

4.3.2. Murs

Idem 3.1.1. resp. 4.1.2

4.3.3. Plafonds

Idem 3.1.2. resp. 4.1.3

4.3.4. Portes d'accès

Idem 3.2.4.

4.3.5. Equipement électrique

Installation apparente.

Luminaires étanches en nombre suffisant commandés par détection de mouvement et minuterie.

4.4. Cages d'escalier

4.4.1. Sols des paliers

Idem 4.1.1.

4.4.2. Murs

Idem 4.1.2.

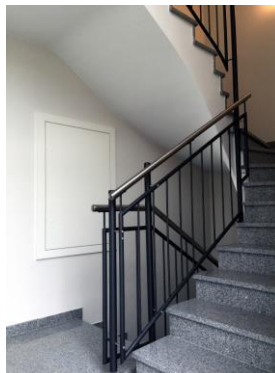
4.4.3. Plafonds

Idem 4.1.3.

4.4.4. Escaliers

Marches et contremarches en granit poli ou carrelage suivant choix du promoteur. Limon à gradins assorti.

- Garde-corps selon choix du promoteur avec main courante en inox.
- Sous face de la paillasse enduite de plâtre avec deux couches de latex satiné mat sur sous-couche de préparation.



4.4.5. Eclairage

Idem 4.1.7.

4.5. Locaux communs

4.5.1. Locaux de rangement et d'entretien

Murs et cloisons en blocs de béton ép.24cm. Cloisons en briques de laitier, ép.11,5cm. Peinture en latex, teinte blanche
Sol en carrelages au choix du promoteur.

Plafond en état brut de décoffrage ou panneau composite en laine de bois ou équivalent selon besoin thermique.

Porte d'accès en bois avec revêtement en PVC. Poignées en matière synthétique et serrure simples à un tour avec 1 clé. Posées dans chambranles en bois avec revêtement en PVC.

Equipement électrique comprenant luminaire étanche avec interrupteur et une prise de courant, installation apparente
Déversoir avec prise d'eau.

4.6. Locaux techniques

4.6.1. Local de réception des ordures ménagères

Murs et cloisons en briques de laitier. ép.24cm resp. 11,5cm avec panneaux isolants selon besoin thermique.
Peinture latex teinte blanche sur enduits.

Sol en carrelages au choix du promoteur, posé dans chape.

Plafond en état brut de décoffrage avec panneau composite en laine de bois ou équivalent selon besoin thermique.

Porte d'accès en acier coupe-feu T60 type Hörmann, les panneaux de portes et huisserie sont galvanisés et dotés d'un revêtement d'apprêt à base de poudre en blanc gris (comparable au RAL 9002). Béquilles arrondies (propylène) selon la norme DIN 18273 avec plaque courte.

Equipement électrique comprenant luminaire étanche avec détecteur de mouvement et une prise de courant, installation apparente.

La ventilation est assurée par une fenêtre.

4.6.2. Chaufferie / Local compteurs

Murs et cloisons en briques de laitier ép.24cm, resp. 11,5cm. Enduit en deux couches au mortier de ciment. Peinture en latex, teinte blanche.

Sol en carrelage au choix du constructeur. Pose dans chape.

Plafond en état brut de décoffrage.

Porte d'accès en acier coupe-feu T30 type Hörmann, les panneaux de portes et huisserie sont galvanisés et dotés d'un revêtement d'apprêt à base de poudre en blanc gris (comparable au RAL 9002). Béquilles arrondies (propylène) selon la norme DIN 18273 avec plaque courte.

Equipement électrique comprenant luminaire étanche avec interrupteur et une prise de courant. Installation apparente

4.6.3. Buanderie commune

(néant)

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. Ascenseur et monte-charge

Un ascenseur électrique desservira tous les niveaux du sous-sol au niveau 3. Charge utile : 600 kg ou 6 personnes. Vitesse 0.6 m/sec avec mise à niveau automatique. Type de commande à blocage. Portes palières télescopiques automatiques. Cabine en tôle d'acier avec revêtement mural en PVC, revêtement du sol en PVC. Eclairage indirect, avec miroir et main courante. Aération de la gaine par BlueKit.

5.2. Chauffage, eau chaude

5.2.1. Equipement thermique de chauffage

5.2.1.1. Production de chaleur

Chaudière gaz à condensation à rendement très élevé.
Equilibrage hydraulique du système. Puissance à déterminer par l'ingénieur-conseil.

5.2.1.2. Régulation automatique

La régulation primaire de l'eau chaude s'effectue à la chaudière par un ensemble de régulateurs électroniques programmés (thermostat extérieur) avec possibilité de ralenti nocturne et permettant en régime flottant de la chaudière avec priorité de température pour le préparateur d'eau chaude.

5.2.1.3. Pompes et brûleurs

Brûleur intégré dans la chaudière. Pompes de circulation électriques réglées.

5.2.1.4. Colonnes montantes

Les parties privatives sont desservies par des circuits individuels reliés à la chaufferie centrale. Les colonnes montantes avec possibilités de vidange et vannes de coupures, sont installées dans les gaines techniques accessibles à partir de la partie commune, prévues à cet effet. Isolation thermique selon la norme requise, par coquilles en mousse genre RUBAFLEX ou équivalent.

Tuyaux de circulation en tubes PE réticulé à sous gaine de protection ou en matière synthétique, desservant tous les appartements et locaux chauffés.

5.2.2. Service d'eau chaude

5.2.2.1. Production d'eau chaude

Distribution d'eau chaude par circuits individuels. Préparateur d'eau chaude sanitaire, alimenté par la chaudière ainsi que par des panneaux solaires thermiques et d'une contenance appropriée à déterminer par l'ingénieur-conseil.

5.2.2.2. Réservoirs

A déterminer par l'étude

5.2.2.3. Pompe

Pompe de circulation électrique d'une puissance appropriée.

5.2.2.4. Comptage général

Sera assuré par compteurs volumétriques installés dans la gaine technique accessible à partir de la cage d'escalier.

5.2.2.5. Colonnes montantes

Tubes en acier galvanisé avec vannes dans gaines techniques accessible à partir de la cage d'escalier. Isolation thermique au moyen de coquillage en mousse genre RUBAFLEX ou analogue.

5.3. Télécommunication

5.3.1. Téléphone

Installation en attente de raccordement par le service des PTT selon leurs prescriptions. Les tubes sont amenés jusqu'aux appartements. Les raccordements et abonnements sont à charge de l'acquéreur.

5.4. Réception stockage et évacuation des ordures ménagères

Stockage des ordures dans containers à fournir par le service d'hygiène qui assure l'évacuation hebdomadaire. Les frais d'achat des containers dus à la commune sont à charge du propriétaire.

5.5. Alimentation en eau

5.5.1. Comptages généraux

Le comptage général des eaux se fera à l'entrée de la conduite par un compteur volumétrique installé par le service technique de la commune.

5.5.2. Colonnes montantes

Tubes en acier galvanisé dans gaines techniques.

5.5.3. Branchements particuliers

Dans gaines techniques vanne de fermeture par appartement. Comptage par compteurs volumétriques dans gaine technique, accessible à partir de la partie commune.

5.6. Alimentation en gaz

5.6.1. Comptages des services généraux

Comptage par compteur volumétrique installé à l'entrée de la conduite de gaz, pour les besoins de la chaufferie.

5.7. Alimentation en électricité

5.7.1. Comptages des services généraux

Le comptage de la consommation en électricité des parties communs est assuré par compteur en courant force et lumière.

5.7.2. Colonnes montantes

Tuyaux de protection en PVC dans gaines techniques

5.7.3. Branchements et comptages particuliers

Le branchement des parties privatives se fait suivant indications du service technique de la société de fourniture. Le comptage sera assuré par des compteurs individuels, installés dans un local au sous-sol. Les boîtiers de distribution individuels avec disjoncteurs se trouvent dans les halls des appartements, WC ou débarras.

6. PARTIES COMMUNES A L'EXTERIEURS DE L'IMMEUBLE

6.1. Voirie et parking

6.1.1. Voirie d'accès

Les accès desservant les garages et parkings extérieurs seront revêtus par des pavés en béton au choix du promoteur, avec sous-couches sur remblayage de scories. Largeur de passage suivant plan.

6.2. Circulation des piétons

6.2.1. Chemins d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours

Escalier d'accès en béton, revêtement au choix du promoteur
Rampe d'accès vers l'entrée principale en pavés en béton, largeur env. 1,20 m.

6.3. Espaces verts

6.3.1. Plantations d'arbres, d'arbustes, fleurs

Travaux de plantations par une firme spécialisée sur toute la surface du terrain.

6.3.2. Engazonnement

Engazonnement par une firme spécialisée.

6.3.3. Arrosage

Robinet d'arrosage (branché sur le circuit de la communauté) dans le garage ou chaufferie.

6.4. Eclairage extérieur

6.4.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Appliques à côté de la porte d'entrée. Commande par détecteur de mouvement et minuterie.

6.4.2. Eclairage des voiries

Luminaires étanches en nombre suffisant pour l'accès des garages. Commande par détecteur de mouvement et minuterie.

6.5. Clôtures

6.5.1. Sur rue

(néant)

Démarcation par bordures en béton ou files de pavés

6.5.2. Avec les propriétés voisines

(néant)

6.6. Réseaux divers

6.6.1. Eau

Travaux de terrassement nécessaires. Fourniture et mise en place de tuyaux en PVC. Branchement à partir du réseau public vers local technique au sous-sol.

6.6.2. Gaz

Travaux de terrassement nécessaires. Branchement au gaz naturel par les services compétents, uniquement pour les besoins de la chaufferie.

6.6.3. Electricité

Travaux de terrassement nécessaires, fourniture et mise en place de tuyaux en PVC. Branchement à partir du réseau public vers le local technique au sous-sol.

6.6.4. Egouts

Travaux de terrassement nécessaires et branchement au réseau selon les consignes du service technique de la commune.

6.6.5. Télécommunications

Travaux de terrassement nécessaires, fourniture et mise en place de tuyaux en PVC. Branchements à exécuter par les PTT pour le téléphone et télédistribution.

6.6.6. Drainage du terrain

Un drainage efficace en tuyaux PVC 125 mm' sur le pourtour du sous-sol est prévu au niveau de fondations. Béton d'assise inclus et remblayage par scories.

6.6.7. Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur chemins

Rigoles d'écoulement en béton avec grille en acier galvanisé.

Fait en autant d'originaux que de parties ayant un intérêt distinct, chaque partie reconnaît avoir reçu un original signé.

Fait à Steinfort, le

Le promoteur

L'acquéreur
