

# WESTBAY

Notice descriptive



## Le mot du promoteur

Cher client,

Vous trouverez ci-après la notice descriptive prévue à l'article 1605-1 du Code Civil concernant notre projet immobilier Westbay à Strassen.

Avant tout, laissez-nous vous présenter le projet de construction de **prestige et d'avant-garde** que sera Westbay.

Tout d'abord, nous avons décidé il y a un certain temps de prévoir une construction en **classe AAA**, dite passive. Nous répondrons donc d'ores et déjà au règlement grand-ducal du 05.05.2012 qui prévoit qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2017 toutes les nouvelles constructions devront répondre à cette classe énergétique.

Nous avons mis la barre encore plus haute en demandant à tous les intervenants (architectes, ingénieurs statiques et ingénieurs en conseil énergétique) de prévoir l'apport de chaleur et de froid par **géothermie**.

Le site de Strassen ne permettant pas une géothermie verticale (forage de trous à 50m ou plus), nous allons procéder à une technique similaire en forant environ 200 trous d'un diamètre de 60cm et d'une profondeur de 6m en dessous de la dalle de sol sur l'entièreté du deuxième sous-sol commun aux 4 résidences.

Les chauffages au sol des appartements seront alimentés par des pompes à chaleur. Les penthouses auront en plus des plafonds produisant de la chaleur, ainsi que du froid si nécessaire.

Les eaux chaudes sanitaires seront approvisionnées par capteurs solaires situés sur les toitures des résidences, ainsi que par la récupération des chaleurs des eaux dites grises (provenant des salles de bain, des cuisines, des machines à laver, des sèche-linges, des lave-vaisselles, etc...)

Il n'y aura donc aucun combustible qui sera utilisé pour le chauffage et le refroidissement de nos immeubles. Pas de fioul, pas de gaz, pas de pellets au bois. Nous pouvons donc dire à juste titre que notre projet sera **un vrai AAA**.

Pour arriver à ce label de construction passive, nous avons évidemment dû chercher la meilleure manière d'implanter les bâtiments, lesquels seront tous orientés vers l'est, l'ouest ou le sud, seul des fenêtres dans les salles de bain seront orientées nord.

Les appartements, studios et penthouses seront tous munis d'une ventilation à simple flux, et non de double flux. Les airs dans toutes les pièces seront évacués par sous-pression au moment où les sondes situées dans les pièces auront détectées une nécessité d'agir.

Il reste finalement à préciser que le choix du matériel de construction sera de toute première classe, les murs étant en voile de béton pour garantir une isolation acoustique de premier niveau ainsi que pour éviter au maximum les fissures dues au rétrécissement des divers matériaux.

Les façades seront recouvertes par un isolant puissant avec des panneaux en marbre/pierre/aluminium/plaques en fibro-ciment, afin de ne pas risquer d'avoir des dégradations importantes dues aux algues et autres microbes.

Les éléments de fenêtres seront en bois avec des couvertures en aluminium sur l'extérieur, pour prononcer l'effet de luxe et pour améliorer davantage le rendement de performance énergétique des bâtiments.

Pour faciliter le choix des investisseurs recherchant prioritairement un rendement locatif intéressant, nous avons prévu de livrer les studios avec un équipement de cuisine ainsi que tout mobilier répondant au niveau de grand luxe dont bénéficie toute la réalisation. Les cuisines seront conçues pour chaque studio par Kiche Concept, le mobilier par BO Concept ou Roche Bobois. L'équipement est prévu pour un montant de 15.000,00€ TVA 17% comprise pour la cuisine et 15.000,00€ TVA 17% comprise pour le mobilier.

Les plans et les brochures seront visibles en nos bureaux. Il est cependant précisé que ces équipements pourront être changés par le futur acquéreur qui sera contacté en temps utile afin de confirmer ses choix.

Vous pourrez voir dans le descriptif qui suit notre choix de proposer deux versions pour les appartements et les penthouses. Une version « luxe » et une version « prestige », afin d'avoir la possibilité de décider quel degré de finition vous souhaitez. Cette dernière prévoit des améliorations par rapport à la version de grand luxe proposée pour la base quant aux équipements sanitaires, les choix de revêtements de sols et de murs et de l'équipement électrique (KNX).

Nous vous laissons maintenant le loisir de découvrir en toute tranquillité cette brochure, et nous tenons à votre entière disposition pour répondre à toutes vos questions.

Immo301 Promotion S.A

Le projet immobilier dont il est question dans la présente note descriptive se situe à Strassen aux abords d'une nouvelle rue que nous avons construite, dénommée rue Général George S. Patton.

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé de quatre bâtiments résidentiels avec au total 65 appartements et deux parkings souterrains sur deux niveaux.

**1. RÉSIDENCE PORTOFINO**

comportant 16 logements desservis par 2 entrées, 2 cages d'escaliers et 2 ascenseurs

**2. RÉSIDENCE BARCELONA**

comportant 16 logements desservis par 2 entrées, 2 cages d'escaliers et 2 ascenseurs

**3. RÉSIDENCE MONACO**

comportant 12 logements desservis par 2 entrées, 2 cages d'escaliers et 2 ascenseurs

**4. RÉSIDENCE PORTO CERVO**

comportant 21 logements desservis par 2 entrées, 2 cages d'escaliers et 2 ascenseurs

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

Toute modification à la présente notice doit être notifiée par écrit et à part. Les détails, tels que teintes et formes des façades, fenêtres, balcons, terrasses et autres agencements des représentations graphiques de la présente brochure ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuels.

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

Les travaux et fournitures se répartissent en deux parties : une première destinée aux parties communes, une seconde destinée aux parties privatives.

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

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

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

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

Si pour des raisons techniques (statiques) le promoteur était amené ultérieurement à poser dans l'une ou l'autre pièce sous comble un ou plusieurs poteaux, éléments porteurs de la charpente, non prévus sur les plans actuels, cette mise en place devrait être acceptée par l'acquéreur sans droit à une indemnité ou compensation malgré le fait que ces éléments porteurs n'étaient pas prévus sur les plans initiaux.

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

Durant les travaux de constructions, seul le Maître d'ouvrage pourra apporter des changements au niveau des quantités et des qualités relatives aux parties communes, s'il le juge nécessaire, dans l'intérêt général de l'immeuble.

Aucun changement aux parties communes ne peut être envisagé par l'acquéreur d'une partie privative.

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

### Qualité

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

### Validité et limite de la présente note descriptive

La présente note descriptive et les plans complémentaires sont à considérer comme exécutoires. Les installations techniques et autres mobiliers tels que (armoires, vestiaires, cuisines, etc..) et décorations inscrits dans les plans, ne le sont qu'à titre indicatif, à moins d'être expressément décrits et énumérés ci-après dans le présent cahier des charges.

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

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

- Le type et la couleur des appareils sanitaires et accessoires, les emplacements des prises et points électriques,
- Les emplacements pour le téléphone et l'antenne,
- Les revêtements de sols et les revêtements muraux,
- Le type des menuiseries intérieures (portes).



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

La description et la configuration des lots est faite sous réserve expresse que les autorités compétentes ne demandent pas de changements aux autorisations.

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

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

### Passeport Energétique

Le certificat de performance énergétique (CPE) établi par le bureau Boydens (bureau d'études) indique que chaque bâtiment atteint la **classe AAA**.

La classe de performance énergétique d'un bâtiment est déterminée en fonction du besoin en énergie primaire (géothermie, pompes à chaleur, panneaux solaires, récupération d'énergie au niveau de la ventilation à simple flux et des eaux grises).

La classe d'isolation thermique est déterminée en fonction du besoin en chaleur de chauffage.

Le niveau de performance atteint le classement A (meilleure classe = maison passive). L'isolation thermique sera réalisée avec des panneaux isolants en RESOL type KINGSPAN KOOLTHERM ou similaire pour les parties de façade réalisées en pierre naturelle, ainsi que pour les parties réalisées en bardage de fibres de ciment, respectivement en aluminium.

Les éléments de fenêtres, seront réalisés en châssis bois/alu avec triple vitrage isolant, lesquelles atteignent la meilleure performance en isolation thermique. Le coefficient de transmission thermique du verre sera de 0,5 - 0,6 W/m.K et la menuiserie extérieure sera absolument étanche à l'air grâce à la mise en place de membranes spéciales à l'intérieur.

Le chauffage au sol permettra d'avoir un confort thermique optimal et homogène dans toutes les pièces.

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire sera assurée par des pompes à chaleur du système de géothermie à spirales HELIX indépendante, ainsi que des panneaux solaires et de la récupération d'énergie sur les eaux grises.

L'occupant bénéficiera également d'une excellente qualité de l'air, grâce à la mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée à simple flux avec récupération de chaleur. L'air frais arrivera dans les espaces de vie (living, chambres) par simple dépression sans effet sonore nuisible. L'extraction de l'air des espaces utilitaires (salles de bains, toilettes, espaces cuisine) se fera par un système de ventilation mécanique pour éviter les problèmes de condensation.

Étant donné que les prix de vente des appartements tiennent compte de l'octroi de certaines subventions étatiques pour la réalisation d'un immeuble de type passif, le bénéficiaire économique des aides étatiques sera le réalisateur Immo301 Promotion S.A.

Pour faire preuve de la conformité des bâtiments par rapport aux critères d'utilisations rationnelles d'énergie le réalisateur fera exécuter à ses frais les tests suivants :

- Tests de «blower door» conformes à la norme DIN EN 13829

### Charges du promoteur

L'assurance décennale et tous risques chantiers (TRC),  
Les frais de la garantie bancaire d'achèvement ou de remboursement pour la période de construction prévue,  
Les taxes de l'autorisation à bâtir,  
Les taxes du raccordement principal du bâtiment comme par exemple : eau, canalisations, électricité, téléphone, antenne, etc. (suivant les alimentations spécifiques prévues),  
Les frais de nettoyage final avant la réception (le nettoyage final soigné et minutieux des parties privatives incombe à chaque acquéreur),  
Les frais de premier établissement ou de rétablissement des chaussées et trottoirs,  
Les frais pour le chauffage du bien pendant la construction,  
Les assurances du bien jusqu'au jour de la première réception ou d'occupation.

### Charges de l'acquéreur

L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié pour la quote-part relative aux lots acquis,  
Les frais d'installation et de raccordement des compteurs individuels (eau, électricité, etc.) même si les frais pour ces raccordements sont facturés au, et avancés par le promoteur, ce dernier les refacturera de plein droit à l'acquéreur,  
Les frais du raccordement privatif au réseau des P&T,  
En cas de changements accordés dans la partie privative d'un acquéreur, les frais et honoraires y relatifs,  
A partir de la date de réception ou de l'occupation, les primes sont à charge de l'acquéreur.

### Charges de la communauté des copropriétés

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

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

*L'assurance décennale n'est pas une obligation au Luxembourg. Le promoteur a fait le choix de contracter cette assurance afin de fournir une garantie supplémentaire aux acquéreurs sur le bâtiment pour une durée de 10 ans. Cette assurance va permettre d'indemniser le propriétaire en cas de sinistre dans les dix ans après l'achèvement des travaux, et cela sans condition et sans devoir attendre les résultats de l'expertise établissant les responsabilités des parties impliquées. En effet, tous les intervenants contractuellement liés au maître de l'ouvrage sont soumis à la responsabilité décennale, y compris tous les sous-traitants n'ayant un lien contractuel qu'avec l'entrepreneur principal. Une assurance décennale représente pour le bâtiment couvert une plus-value non négligeable en cas de revente avant les dix ans, la qualité de bénéficiaire étant transmise à tous les acquéreurs successifs du bien.*

### Modification des prestations prévues

Durant la période de construction, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement supplémentaire dans l'exécution sans l'accord écrit préalable du promoteur.

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

### *Délais supplémentaires*

Afin que l'exécution des travaux, respectivement les délais des travaux, établie par l'architecte ne soit pas perturbée ou retardée, toute demande de changement doit être présentée par écrit en temps utile et l'accord de l'acquéreur devra intervenir dans les délais fixés à ce moment par l'architecte ou par le promoteur, étant donné que les travaux ne seront exécutés qu'à partir du moment où l'acquéreur aura signé le devis « bon pour accord ». Pour tous travaux de modifications commandés par l'acquéreur, le promoteur ne pourra en aucun cas être responsable des retards éventuels. Au cas où l'acquéreur désire procéder à un choix de matériaux et/ou d'installations techniques et/ou d'agencements quelconques autres que ceux prévus dans l'exécution standard du présent cahier des charges, il accepte d'office et sans que le promoteur n'ait besoin de lui notifier à chaque fois, que les délais supplémentaires générés directement ou indirectement par les choix en question, feront augmenter le délai global fixé à l'acte notarié, et ceci de plein droit.

Ces augmentations de délais s'appliquent aussi bien pour :

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

### *Frais supplémentaires*

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

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



### Tierces entreprises

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

Il a été convenu dès à présent que le non-respect de cette clause libère d'office et sans autre préavis le promoteur et l'architecte/ingénieur de sa responsabilité pour les dégâts causés par des tiers de 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 promoteur et ce avant la réception du lot etc. l'acquéreur décharge expressément le promoteur et l'architecte/ingénieur de toutes garanties quelconques relatives à tous les travaux exécutés.

### Moins-values

Dans le cas où l'acquéreur ne souhaiterait pas bénéficier de certains équipements prévus d'office dans ce descriptif, la moins-value prise en compte correspondrait à 70% du prix de vente, à l'exception des équipements GESSI et DURAVIT pour lesquels aucune moins-value n'est remboursée.

### Révision de prix

Les prix sont non révisables, excepté en cas de variation du taux de la TVA.

### Acte notaire

A l'acte notarié, l'acquéreur payera le prix de sa quote-part de terrain, le cas échéant, la quote-part des parties de la construction et du parachèvement déjà réalisées à ce moment.  
Les frais de l'acte notarié seront à charge de l'acquéreur.

### Modalité de paiement et charges

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

### Garantie d'achèvement

La garantie bancaire d'achèvement et/ou de remboursement, contractée auprès de la banque sera fournie par le promoteur en conformité de l'article 1601-5 du Code Civil.

### Plan de paiement

Le paiement des factures se fera dans les quinze jours après la réception des factures, lesquelles seront envoyées suivant l'avancement du chantier, suivant les modalités suivantes:

Part terrain à l'acte notarié, puis :

- 05 % à l'achèvement du terrassement
- 10 % à l'achèvement des fondations
- 06 % à l'achèvement de la dalle sur sous-sol -2
- 06 % à l'achèvement de la dalle sur sous-sol -1
- 06 % à l'achèvement de la dalle rez-de-chaussée
- 06 % à l'achèvement de la dalle sur premier étage
- 06 % à l'achèvement de la dalle sur deuxième étage
- 05 % à l'achèvement de la dalle sur troisième étage
- 10 % à l'achèvement de la menuiserie extérieure
- 05 % à l'achèvement des murs et cloisons intérieures
- 02 % lors de l'installation sanitaire
- 03 % lors de l'installation électrique
- 03 % lors des travaux de coulée des chapes
- 04 % lors des travaux de plâtrage
- 06 % lors des travaux de pose de carrelages
- 06 % lors des travaux de pose de menuiserie intérieure
- 03 % lors des travaux de peinture
- 03 % lors des travaux de pose de revêtement de sol dans les chambres à coucher
- 05 % lors de la remise des clés

### Divers

Les cotes et mesures inscrites dans les plans, sont des cotes de la maçonnerie brute non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et études.

Une différence inférieure à 3% entre les cotes et mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement. Le promoteur se réserve le droit d'apporter au projet de base des modifications de détail suivant nécessité et conditions d'avancement du bien.

En cas de retard dans le paiement, le promoteur se réserve le droit de faire arrêter les travaux et de mettre les frais supplémentaires (par exemple: garantie bancaire, intérêts, suppléments pour reprise des travaux, etc.) à charge dudit acquéreur sans autre préavis.

### Réception

La réception de l'achèvement du bien aura lieu sur invitation du promoteur. Elle sera consignée dans un procès-verbal de réception et de constat d'achèvement, signé par les deux parties (Art. 1601-7 du Code Civil). La dernière tranche de paiement pour solde de tout compte, y compris les soldes d'éventuels travaux supplémentaires, doit être réglée au plus tard à la remise des clefs qui pourra se faire conjointement avec la réception et le constat d'achèvement.

### Délais

Le vendeur s'oblige à entreprendre la construction du bien dès que toutes les autorisations seront disponibles et à mener les travaux de telle manière que l'ouvrage soit achevé au plus tard pour la fin du 4ème trimestre 2017 sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Le délai contractuel sera fixé à l'acte de vente notarié.

Il est convenu entre parties qu'en cas de dépassement du prédit délai pour une cause imputable au vendeur, celui-ci est tenu de payer à l'acquéreur, pour solde de tout compte une indemnité de cinquante euro (50€) par jour ouvrable de retard postérieur au dernier jour.

Ne peuvent être pris en considération comme jours ouvrables:

- Les samedis et dimanches,
- Les jours fériés et congés légaux.

Sont considérés notamment comme causes légitimes de suspension du délai, tout événement extérieur contraignant le vendeur à suspendre ses travaux tels que par exemple : cataclysmes, révolutions, guerres et leurs conséquences, accidents de chantier, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens de l'une des entreprises effectuant les travaux, injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes graves ou de négligences graves imputables au promoteur), troubles résultant d'hostilités, pluies persistantes, tremblement de terre, gelées ou tout autre événement hors de la volonté ou de la faute du promoteur. Il est bien entendu que le délai ci-avant précisé se rapporte exclusivement aux travaux faisant l'objet de la vente conclue entre le promoteur et l'acquéreur.

La suspension temporaire des travaux, résultant des événements qui précèdent entraîne, de plein droit et sans indemnité, la prorogation du délai d'exécution initialement prévu pour une période égale à la suspension, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

## 1. CARACTERISQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

### 1.1. INFRASTRUCTURE

#### 1.1.1. Fouilles

Excavation selon plan de terrassement et reconnaissance de la résistance du sol. Extraction de la roche si nécessaire et évacuation des déblais excédentaires à une décharge publique.

#### 1.1.2. Fondations

Radier complet avec soubassement adapté, respectivement fondations filantes suivant les calculs statiques. Une bande galvanisée pour la prise de terre est incorporée dans les fondations.

### 1.2. MURS ET OSSATURE

#### 1.2.1. Murs des sous-sols

##### 1.2.1.1. *Murs périphériques*

Voiles en béton armé, pré-murs en béton armé suivant le calcul statique de l'ingénieur. L'étanchéité des murs contre terres sera assurée si nécessaire par une membrane thermo soudée renforcée.

##### 1.2.1.2. *Murs de refends*

Les murs porteurs intérieurs seront construits en voile de béton armé selon calculs statiques. Les murs présenteront une surface lisse ou une surface apparente en béton.

#### 1.2.2. Murs de façade (aux divers niveaux)

Les murs porteurs extérieurs seront construits en voile de béton armé selon calculs statiques. Les voiles seront isolés avec des panneaux isolants en RESOL type KINGSPAN KOOLTHERM ( $\lambda$ -Wert 0,020 W/m.K) ou similaire, d'une épaisseur adaptée (de 14-16 cm) pour les parties de façade réalisées en pierre naturelle, ainsi que pour les parties réalisées en bardage de fibres de ciment genre EQUITONE ou similaire, respectivement en aluminium.

Le choix des coloris respectivement des pierres naturelles est réservé au réalisateur après concertation avec l'architecte.

Les appuis de fenêtre seront réalisés en tablettes en aluminium de la même teinte que les châssis respectivement en pierre naturelle ou en fibres de ciment genre EQUITONE ou similaire.

#### 1.2.3. Murs pignons

Idem 1.2.2.

#### 1.2.4. Murs mitoyens

Néant.

#### 1.2.5. Murs extérieurs divers (loggias-séchoirs)

- Loggias : Idem 1.2.2.

- Séchoirs : Néant.

#### 1.2.6. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux seront construits en voiles de béton armé (épaisseur de 20 à 30) selon calculs statiques, enduits de plâtre des deux côtés.

#### 1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs

- *Entre les locaux privatifs contigus*

a) Entre les appartements :

- Idem 1.2.6.

b) A l'intérieur des appartements, les cloisons seront construites en briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm, enduites de plâtre.

c) Entre les caves privatives contiguës, les cloisons seront construites en briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm, en maçonnerie rejointoyée vue.

- *Entre les locaux privatifs et les autres locaux*

a) Entre les appartements et les escaliers, l'ascenseur, hall et locaux divers, les murs séparatifs seront construits suivant l'article 1.2.6.

b) Entre les caves privatives et les locaux communs, les cloisons seront construites en briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm, en maçonnerie rejointoyée vue.

- *Les gaines techniques*

Les gaines techniques seront isolées thermiquement et acoustiquement par de la laine de roche respectivement un flocage avec des copeaux traités anti-feu.

### 1.3. PLANCHERS

#### 1.3.1. Planchers sur étage courant

Dalle en béton armé suivant les calculs statiques, pré-chape en mousse expansive pour recouvrir les conduites et gaines. Isolation acoustique par application d'une mousse expansive et chape flottante dont l'épaisseur variera suivant le type de revêtement de sol.

La partie inférieure de la dalle comportera un enduit de plâtre à l'exception des plafonds des sous-sols, de certains faux-plafonds ou caissons

#### 1.3.2. Planchers sous balcons

Habillage des sous-faces des balcons en bardage de fibres à ciment EQUITONE avec isolation en RESOL selon calcul thermique.

##### 1.3.2.1 *Planchers sous terrasse ou loggia terrasses*

Etanchéité adaptée selon calcul thermique

Loggias : Idem. 1.3.2.

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

Dalle en béton armé suivant les calculs statiques, avec isolation thermo-acoustique et chape flottante dont l'épaisseur variera suivant le type de revêtement de sol.

#### 1.3.4. Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Dalle en béton armé lisse suivant les nécessités des calculs statiques avec une isolation thermo-acoustique suivant besoin.



## 1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

### 1.4.1. Entre pièces principales

Les cloisons de distribution seront réalisées en briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm et enduites de plâtre. Certaines gaines techniques seront munies d'un habillage coupe-feu suivant les besoins du dossier de sécurité.

### 1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service

Idem 1.4.1.

## 1.5. ESCALIERS

### 1.5.1. Escaliers

Les escaliers seront réalisés en béton armé coulé sur place et munis d'un revêtement en pierre naturelle ou carrelage avec chape de pose.

### 1.5.2. Escaliers de secours

Néant.

## 1.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

### 1.6.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Néant - Les locaux privatifs ne seront pas munis de conduits de fumée pour foyers individuels.

### 1.6.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

La ventilation des appartements se fera par une ventilation mécanique à simple flux avec récupération de chaleur. L'extraction d'air de la hotte de la cuisine vers l'extérieur n'est pas possible en raison de l'obligation de construire un immeuble étanche à l'air.

Le client devra dès lors faire équiper ses cuisines avec des hottes avec filtre intégré (p.ex. à charbon), ceci pour ne pas déséquilibrer la régulation de la ventilation mécanique.

### 1.6.3. Conduits d'air frais

Par la ventilation mécanique à simple flux.

### 1.6.4. Conduits de fumée de la chaufferie

Néant.

### 1.6.5. Ventilation de chaufferie

Néant.

## 1.7. CHUTES DE GROSSES CANALISATIONS

### 1.7.1. Chutes d'eaux pluviales

Les tuyaux de descente (au-dessus du sous-sol), servant à évacuer les eaux pluviales vers la canalisation, seront encastrés dans la façade de sorte qu'il n'y aura pas de descentes visibles en façade.

### 1.7.2. Chutes d'eaux usées

Les chutes d'eaux usées seront réalisées en tuyaux de PE-HD noir soudés ou similaire, munies d'une isolation acoustique.

### 1.7.3. Canalisations en sous-sol

Les canalisations seront réalisées en tuyaux de PE-HD.

### 1.7.4. Branchements aux égouts

Suivant plans et prescriptions de la commune.

## 1.8. TOITURES

### 1.8.1. Charpente, couverture et accessoires

Formes des toitures : toitures plates.

L'eau de pluie sera évacuée vers un bassin de rétention via une canalisation à l'air libre selon les prescriptions de la Gestion de l'Eau.

### 1.8.2. Étanchéité et accessoires

Voir 1.8.1.

### 1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Les déflecteurs en toiture des ventilations et conduits divers seront en zinc ou en inox.

## 1.9. TOITURES PLATES

Réalisation d'une dalle en béton armé suivant calcul statique. Isolation thermique suivant les calculs du C.P.E., membrane d'étanchéité soudée, protection mécanique anti-racines, couche drainante, système de toiture végétalisée avec substrat, tablettes en zinc quartzite ou autre, selon concept architectural.

## 2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

### 2.1. SOLS ET PLINTHES

#### 2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales

Isolation thermo-acoustique par une pré-chape en mousse expansive, chape flottante de hauteur variable adaptée aux revêtements respectifs.

##### Revêtements :

Tous les sols sont prévus avec chape et revêtement en carrelage (sauf chambres à coucher) d'une valeur d'achat du revêtement hors pose auprès du fournisseur de 80,00 €/m<sup>2</sup> hors TVA pour les versions «luxé» et 100,00 €/m<sup>2</sup> hors TVA pour les versions «prestige» (= prix brut officiel annoncé chez le fournisseur). Pose rectangulaire. Format maximum 45x45.

Les sols des chambres à coucher seront en finition parquet « Hochkantlamellen » en chêne 22mm hauteur. La fourniture et la pose de plinthes adaptées au revêtement de sol de base sont comprises dans le prix.

N.B. Si le client se décidait pour un autre revêtement à l'intérieur de son appartement (en tout ou en partie, p.ex. parquet, lino, granit, etc...) ou une autre façon de pose (p.ex. diagonale), ou bien un format  $\geq 45 \times 45$ , un décompte en plus ou en moins sera fait en fonction du choix précis du client, ceci sur base d'une offre séparée.

#### 2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service (s'il y a lieu)

Idem 2.1.1.

#### 2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements

Voir 2.1.1.

#### 2.1.4. Sols des balcons, loggias et terrasses

Revêtement en bois IPE (pose sur plots).

## **2.2. REVETEMENTS MURAUX (autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures)**

### 2.2.1. Revêtements muraux des pièces de service (format max. : 20x25)

- Cuisine : revêtement mural entre les éléments de cuisine : à voir avec le fournisseur de la cuisine, non compris.

- Salle de bains/salle de douche : carrelage d'une valeur d'achat du revêtement hors pose auprès du fournisseur de 80,00 €/m<sup>2</sup> hors TVA pour les appartements de finition «LUXE» et de 100,00 €/m<sup>2</sup> hors TVA pour les appartements de finition «PRESTIGE» (= prix brut officiel annoncé chez le fournisseur).

Dans les WC, le carrelage mural est prévu sur une bande du sol au plafond d'une largeur de 1 mètre (valeur idem ci-devant). Voir aussi 2.8.2.2.

### 2.2.2. Revêtements muraux dans autres pièces

Voir 2.8.2.2. b

## **2.3. PLAFONDS (sauf peintures, tentures)**

### 2.3.1. Plafonds des pièces intérieures

A l'exception des sous-sols, enduit de plâtre lisse, baguette de finition entre les murs et les plafonds.

Pour des raisons techniques, certains plafonds des couloirs ou locaux sanitaires seront munis d'un faux-plafond. La mise en place de faux-plafonds engendrera une diminution de la hauteur totale de ces locaux.

### 2.3.2. Plafonds des séchoirs à l'air libre

Néant.

### 2.3.4. Plafonds des loggias

Voir 1.3.

### 2.3.5. Sous-face des balcons

Voir 1.3.

## 2.4. MENUISERIE EXTERIEURE

### 2.4.1. Menuiserie extérieure des pièces principales

Les fenêtres et portes fenêtres seront réalisées en châssis bois naturel avec clips extérieurs en alu gris anthracite à triple vitrage isolant (verre anti-effraction pour appartements au rez-de-chaussée).

Caractéristiques techniques du vitrage : valeur  $U_g$  du vitrage = 0,5 et valeur  $U_w$  de l'ensemble, vitrage + châssis = 0,7 W/(m<sup>2</sup> x K).

La quincaillerie et les ferrements seront adaptés et livrés par le même fournisseur.

L'ensemble des châssis sera posé de manière à garantir une étanchéité absolue à l'eau et à l'air (montage pour maisons à basse énergie : membrane collée à l'intérieur).

La répartition et le dimensionnement des différents éléments des châssis est repris à titre indicatif sur plans et sera respecté à condition qu'il n'y ait pas de contrainte technique s'y opposant (poids spécifique des différents éléments).

### 2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service

Idem 2.4.1.

## 2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

### 2.5.1. Pièces principales

Toutes les fenêtres de forme carrée ou rectangulaire seront munies de stores électriques à lamelles en aluminium. Ouverture et réglage des stores par interrupteur encastré à côté des ouvertures respectives. Les stores ne permettent pas une occultation totale des locaux.

### 2.5.2. Pièces de service

Néant.



## 2.6. MENUISERIES INTERIEURES

### 2.6.1. Huisseries et bâtis

Voir 2.6.2.

### 2.6.2. Portes intérieures des appartements

Les valeurs (hors TVA) suivantes ont été prises en compte pour le calcul du prix de l'immeuble. Il s'agit de valeurs fournitures (ensemble porte et chambranle et quincaillerie) suivant les prix bruts officiels annoncés chez le fournisseur, la pose étant comprise.

Portes: Anyway doors	Valeur porte: 1.150,00€ HTVA
Encadrement alu, modèle BKO	
Charnières 1 ou 2 ways	
Portes pleines : Finition Resopal	
Poignée Anyway DG08 Alu-Naturel	

Portes coulissantes: Anyway doors	Valeur porte: 1.680,00€ HTVA
Portes pleines : Finition Resopal	
Poignée intégrée 1200V IBHG	

Portes doubles en verre clair: Anyway doors	Valeur porte: 3.150,00€ HTVA
Poignée Anyway DG08 Alu-Naturel	

### 2.6.3. Impostes en menuiseries

Néant.

### 2.6.4. Portes palières

Portes entrée appartement:	Valeur porte: 3.000,00€ HTVA
----------------------------	------------------------------

Portes blindées avec charnières 4 points de sécurité (3 centraux, 1 haut), "Kältefeind" en bas de porte, judas.

Portes pleines, coupe-feu T30, quincaillerie en inox Karcher Seattle ou équivalent. Cylindre de sécurité, cadre et pré-cadre en acier thermolaqué.  
Panneaux de revêtement int. / ext. laqués en blanc.

### 2.6.5. Portes de placards

Non compris.

### 2.6.6. Portes des locaux de rangement

Caves : éléments de porte intérieure avec chambranle et contre-chambranle en décor hêtre ou frêne blanc (imitation bois), la feuille de porte et le chambranle sans coins arrondis. Poignées de marque Hoppe (type F2 ou F3) ou similaire.

Les portes auront en haut et en bas une ouverture de +- 10 cm permettant de mieux ventiler les locaux des caves. Le chambranle sera également placé à 10 cm du sol, de sorte que la plinthe en carrelage puisse passer en dessous de celui-ci.

### 2.6.7. Moulures et habillages

Néant.

## 2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

### 2.7.1. Garde-corps et barres d'appui

Garde-corps balcons et protection devant fenêtres si nécessaire en vitrage de sécurité, respectivement en inox selon plans architecte.

### 2.7.2. Grilles de protection des baies

Idem 2.7.1.

### 2.7.3. Ouvrages divers

Néant.

## 2.8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

### 2.8.1. Peintures extérieures et vernis

#### 2.8.1.1. *Sur menuiseries*

Néant.

#### 2.8.1.2. *Sur fermetures et protections*

Néant.

#### 2.8.1.3. *Sur serrurerie*

En inox

### 2.8.2. Peintures intérieures

#### 2.8.2.1. *Sur menuiseries*

Néant.

#### 2.8.2.2. *Sur murs*

Les surfaces non carrelées de la cuisine et des WC (voir aussi 2.2.1) seront revêtues de fibre en verre et de deux couches de laque acrylique à l'eau, satinée et lavable. Les murs des pièces principales : Fibre en verre et deux couches de latex. Les coloris seront au choix de l'acquéreur (3 teintes claires par appartement).

Lorsque le client désire la mise en peinture de surfaces avec des teintes foncées ou vives, un devis séparé sera dressé. Celui-ci comprendra également les frais pour la commande et la confection d'échantillons.

#### 2.8.2.3. *Sur plafonds*

Les plafonds des cuisines, salle de bains et WC seront peints de deux couches de laque acrylique à l'eau, satinée et lavable, couleur blanche.

Les plafonds des autres pièces seront peints en latex de couleur blanche (deux couches). Pour des raisons d'ordre technique (encastrement des ventilations), certains plafonds des couloirs et certaines gaines seront habillés en plaques de plâtre, avec enduisage et mise en peinture (diminution de la hauteur de ces pièces).

### 2.8.2.4. *Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers*

Pas de tuyauterie apparente pour le chauffage de sol dans les appartements.

Tableaux de distribution du chauffage au sol et de la ventilation, tableaux électriques et autres seront partiellement encastrés dans les murs aux endroits des garde-robes et seront pré-laqués en blanc.

### 2.8.3. Papiers peints

#### 2.8.3.1. *Sur murs*

A l'exception des surfaces carrelées, tous les murs seront recouverts de fibre en verre (genre Scandatex-collection Essential). Les coloris seront au choix de l'acquéreur (3 teintes claires par appartement). Lorsque le client désire la mise en peinture de surfaces avec des teintes foncées ou vives, un devis séparé sera dressé. Celui-ci comprendra également les frais pour la commande et la confection d'échantillons.

#### 2.8.3.2. *Sur plafonds*

Néant.

### 2.8.4. Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc.)

#### 2.8.4.1. *Sur murs*

Néant.

#### 2.8.4.2. *Sur plafonds*

Néant.

## 2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

### 2.9.1. Equipements ménagers

#### 2.9.1.1. *Bloc évier, robinetterie*

Bloc évier : néant.

Robinetterie dans la cuisine : pour l'évier : raccordements en attente pour l'eau chaude et froide et l'évacuation des eaux usées, pour le lave-vaisselle : raccordements en attente pour l'eau froide et l'évacuation des eaux usées.

#### 2.9.1.2. *Appareils et mobilier*

Néant.

#### 2.9.1.3. *Evacuation des déchets*

Néant.

#### 2.9.1.4. *Armoire sèche-linge*

Néant.

### 2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie

#### 2.9.2.1. *Distribution d'eau froide*

Distribution encastrée moyennant une tuyauterie synthétique avec gaine protectrice.

Distribution apparente en tuyauterie rigide synthétique multicouche de diamètre approprié suivant DIN 1988.  
Le comptage de la consommation sera individuel par appartement.

#### 2.9.2.2. *Distribution d'eau chaude collective et comptage*

Idem 2.9.2.1. Compteur séparé.

#### 2.9.2.3. *Production et distribution d'eau chaude sanitaire*

Production d'eau chaude sanitaire centralisée, par une pompe à chaleur connectée sur les eaux grises en combinaison avec des capteurs solaires thermiques.

L'eau chaude produite est ensuite stockée dans des ballons de capacité appropriée. Une circulation d'eau chaude est prévue jusque dans les appartements.

#### 2.9.2.4. *Evacuations*

En tuyaux de HDPE noir soudés ou similaire.

#### 2.9.2.5. *Distribution du gaz*

Néant.

#### 2.9.2.6. *Branchements en attente*

Néant

### 2.9.2.7. Appareils sanitaires

Equipements sanitaires DURAVIT de couleur blanche, nombre d'appareils sanitaires et emplacement suivant plans et tableau récapitulatif des appartements. Equipements armatures et robinetterie GESSI et DURAVIT en finition chromée, nombre et emplacement suivant plans et tableau récapitulatif des appartements.

#### Pour les studios finition « LUXE »

SALLE DE DOUCHE (équipements selon plan):

- **WC**

Marque: DURAVIT DURASTYLE  
compact réf. 253909 à fond creux y  
compris abattant DURASTYLE avec  
amortisseur de fermeture SoftClose et  
charnières en inox réf. 006379

**Prix TTC: 498,42€**



- **Bloc sanitaire**

Marque: Bloc GEBERIT MONOLITH  
en noir  
réf. 131022

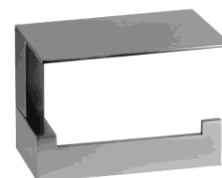
**Prix TTC: 842,75€**



- **Porte-papier**

Marque: GESSI RETTANGOLO  
réf. 20855

**Prix TTC: 238,68€**



- **Brosse**

Marque: GESSI RETTANGOLO  
Blanc réf. 20819  
Noir réf. 20820

**Prix TTC: 494,91€**





- **Lavabo**

Marque: DURAVIT D-CODE

avec trop-plein

réf. 034265 dim. 65 x 48 cm **Prix TTC: 228,15€**

réf. 034285 dim. 85 x 48 cm **Prix TTC: 288,99€**

dimensions selon plan



- **Meuble sous-lavabo suspendu**

Marque: DURAVIT DURASTYLE

avec un tiroir

Pour lavabo 65cm **Prix TTC: 580,32€**

Pour lavabo 85cm **Prix TTC: 603,72€**

dimensions selon choix lavabo



- **Porte serviette**

Marque: GESSI

réf. 20897 30 cm **Prix TTC: 312,39€**

réf. 20900 45 cm **Prix TTC: 314,73€**

dimension selon plan



- **Miroir avec éclairage**

Marque: DURAVIT KETHO

réf. KT7331 dim. 80 x 75 cm

**Prix TTC: 785,07€**



- **Receveur de douche**

Marque: DURAVIT P3 COMFORTS

dimensions selon plan

**Prix TTC: 865,80€ (90x90)**



- **Mitigeur**

Marque: GESSI RETTANGOLO avec

colonne de douche et douchette

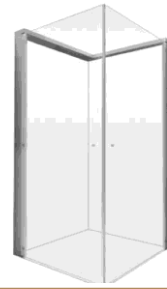
réf. 23407

**Prix TTC: 3002,22€**



- **Paroi de douche**

Marque: DURAVIT OPEN SPACE  
Paroi de douche repliable en verre transparent ou  
paroi/porte en verre transparent selon plan



- **Porte-savon douche**

Marque: OPEN SPACE finition  
polyuréthane et chrome  
réf. 791876



**Prix TTC: 186,03€**

- **Mitigeur**

Marque: GESSI RETTANGOLO  
réf. 20001



**Prix TTC: 528,84€**

- **Sèche-serviette**

Marque: Vasco Iris HD-EL  
avec thermostat radiofréquence de luxe  
Dimensions: 50x133



**Prix TTC: 748,80€**

Pour les appartements deux finitions au choix :

**Pour appartement selon finition « LUXE »**

WC SEPRE (équipements selon plan):

- **WC**

Marque: DURAVIT DURASTYLE  
compact réf. 253909 à fond creux y  
compris abattant DURASTYLE avec  
amortisseur de fermeture SoftClose et  
charnières en inox réf. 006379

**Prix TTC: 498,42€**



- **Bloc sanitaire**

Marque: Bloc GEBERIT MONOLITH en  
noir  
réf. 131022

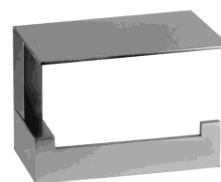
**Prix TTC: 842,75€**



- **Porte-papier**

Marque: GESSI RETTANGOLO  
réf. 20855

**Prix TTC: 238,68€**



- **Brosse**

Marque: GESSI RETTANGOLO  
Blanc réf. 20819  
Noir réf. 20820

**Prix TTC: 494,91€**



- **Lave mains complet**

Marque: DURAVIT VERO  
réf. 070350 dim. 50 x 25 cm

**Prix TTC: 298,35€**



- **Mitigeur lavabo**

Marque: GESSI RETTANGOLO  
réf. 20001



**Prix TTC: 528,84€**

- **Porte serviette**

Marque: GESSI 30 cm  
réf. 20897



**Prix TTC: 312,39€**

- **Miroir avec éclairage**

Marque: DURAVIT KETHO  
réf. KT7330  
dim. 65 x 75 cm



**Prix TTC: 765,18€**

- **Distributeur de savon liquide**

Marque: GESSI RETTANGOLO  
Blanc réf. 20813  
Noir réf. 20814



**Prix TTC: 446,94€**

SALLE DE DOUCHE respectivement SALLE DE BAIN (équipements selon plan):

- **WC mural suspendu**

Marque: DURAVIT DURASTYLE  
compact réf. 253909 à fond creux y  
compris abattant DURASTYLE avec  
amortisseur de fermeture SoftClose et  
charnières en inox réf. 006379

**Prix TTC: 498,42€**



- **Bloc sanitaire**

Marque: Bloc GEBERIT MONOLITH en  
noir réf. 131022

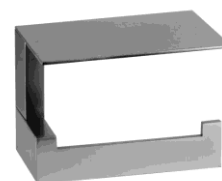
**Prix TTC: 842,75€**



- **Porte-papier**

Marque: GESSI RETTANGOLO  
réf. 20855

**Prix TTC: 238,68€**



- **Brosse**

Marque: GESSI RETTANGOLO  
Blanc réf. 20819  
Noir réf. 20820

**Prix TTC: 494,91€**



- **Lavabo**

Marque: DURAVIT D-CODE  
avec trop-plein

réf. 034265 dim. 65 x 48 cm **Prix TTC: 228,15€**

réf. 034285 dim. 85 x 48 cm **Prix TTC: 288,99€**

réf. 034812 dim. 120 x 49 cm (double vasque) **Prix TTC: 593,19€**

(modèle selon tableau récapitulatif des appartements annexé)



- **Mitigeur lavabo**

Marque: GESSI RETTANGOLO  
réf. 20001

**Prix TTC: 528,84€**





- **Meuble sous-lavabo suspendu**

Marque: DURAVIT DURASTYLE

avec un tiroir

Pour lavabo 65cm **Prix TTC: 580,32€**

Pour lavabo 85cm **Prix TTC: 603,72€**

Pour lavabo 120cm **Prix TTC: 662,22€**



- **Porte serviette**

Marque: GESSI

réf. 20897 30 cm **Prix TTC: 312,39€**

réf. 20900 45 cm **Prix TTC: 314,73€**

dimension selon plan



- **Miroir avec éclairage**

Marque: DURAVIT KETHO sur mesure adapté aux dimensions des lavabos

Réf. KT 7331 dim 80 x 75 cm **Prix TTC: 785,07€**

Réf. KT 7332 dim 100 x 75 cm **Prix TTC: 903,24€**

Réf. KT 7333 dim 120 x 75 cm **Prix TTC: 978,12€**



- **Receveur de douche**

Marque: DURAVIT STARCK SLIMLINE

dimensions selon plan

**Prix TTC: 465,66€** (90x90)



- **Mitigeur**

Marque: GESSI RETTANGOLO avec

colonne de douche et douchette

réf. 23407

**Prix TTC: 3002.22€**



- **Porte-savon douche**

Marque: GESSI réf.

20861

**Prix TTC: 394,29€**



- **Baignoire rectangulaire à encastrer avec pieds**

Marque: DURAVIT D-CODE  
avec vidange centrale



**Prix TTC: 580,32€**

- **Ensemble mitigeur thermostatique**

Marque: GESSI RETTANGOLO avec  
douchette, support douchette et flexible  
réf. 20019



**Prix TTC: 1276,47€**

- **Sèche-serviette**

Marque: Vasco Iris HD-EL  
avec thermostat radiofréquence de luxe  
Dimensions: 50x133



**Prix TTC: 748,80€**

- **Paroi de douche**

Paroi/porte de douche en verre  
transparent adaptée au receveur,  
dimensions selon plan

**Pour appartement selon finition «PRESTIGE»**

WC séparé (équipements selon plan):

- **WC mural suspendu**

Marque: DURAVIT ME by STARCK  
compact à fond creux avec SensoWash y  
compris télécommande  
réf. 2530 + 6110

**Prix TTC: 1855,00€**

(montage dans une salle d'eau au choix)



- **Bloc sanitaire**

Marque: Bloc GEBERIT MONOLITH  
en noir  
réf. 131022

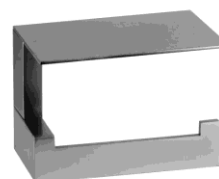
**Prix TTC: 842,75€**



- **Porte-papier**

Marque: GESSI RETTANGOLO  
réf. 20855

**Prix TTC: 238,68€**



- **Brosse**

Marque: GESSI RETTANGOLO  
Blanc réf. 20819  
Noir réf. 20820

**Prix TTC: 494,91€**



- **Lave mains complet**

Marque: DURAVIT ME by STARCK avec  
trop-plein  
réf. 071945

**Prix TTC: 181,35€**



- **Mitigeur lavabo**

Marque: GESSI RETTANGOLO  
réf. 20001



**Prix TTC: 528,84€**

- **Porte serviette**

Marque: GESSI 30 cm  
réf. 20897



**Prix TTC: 312,39€**

- **Miroir avec éclairage**

Marque: DURAVIT L-CUBE  
réf. LC7380  
dim. 65 x 75 cm



**Prix TTC: 1072,89€**

- **Distributeur de savon liquide**

Marque: GESSI RETTANGOLO  
Blanc réf.20813  
Noir réf.20814



**Prix TTC: 446,94€**

SALLE DE DOUCHE respectivement SALLE DE BAIN (équipements selon plan):

- **WC mural suspendu**

Marque: DURAVIT ME by STARCK  
compact réf. 253009 à fond creux y  
compris abattant ME by STARCK avec  
amortisseur de fermeture SoftClose et  
charnières en inox réf. 002019

**Prix TTC: 643,50€**



- **Bloc sanitaire**

Marque: Bloc GEBERIT MONOLITH  
en noir  
réf. 131022

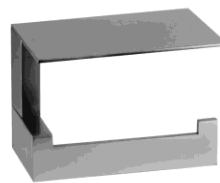
**Prix TTC: 842,75€**



- **Porte-papier**

Marque: GESSI RETTANGOLO  
réf. 20855

**Prix TTC: 238,68€**



- **Brosse**

Marque: GESSI RETTANGOLO  
Blanc réf. 20819  
Noir réf. 20820

**Prix TTC: 494,91€**



- **Lavabo**

Marque: DURAVIT ME by STARCK  
avec trop-plein  
dim. 83 x 49 cm réf. 233683 **Prix TTC: 532,35€**  
dim. 120 x 75 cm (double vasque) **Prix TTC: (sortie fin 2015)**  
(modèle selon tableau récapitulatif des appartements annexé)



- **Meuble sous-lavabo suspendu**

Marque: DURAVIT L-CUBE

avec un tiroir

Pour lavabo 83cm **Prix TTC: 876,33€**

Pour lavabo 120cm **Prix TTC: (sortie fin 2015)**



- **Porte serviette**

Marque: GESSI 45 cm

réf. 20900



**Prix TTC: 314,73€**

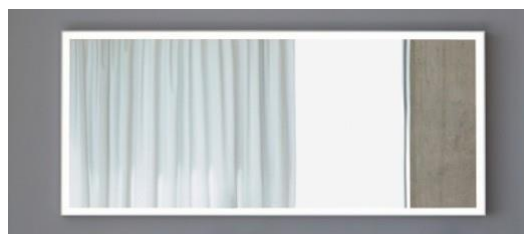
- **Miroir avec éclairage**

Marque: DURAVIT L-CUBE sur mesure  
adapté aux dimensions des lavabos

dim 80 x 67 cm **Prix TTC: 1147,77€**

dim 100 x 67 cm **Prix TTC: 1285,83€**

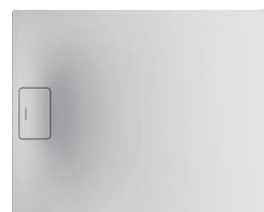
dim 120 x 67 cm **Prix TTC: 1451,00€**



- **Receveur de douche**

Marque: DURAVIT STONETTO

dimensions selon plan



**Prix TTC: 971,10€ (90x90)**

- **Mitigeur**

Marque: GESSI RETTANGOLO avec

colonne de douche et douchette

réf. 23405

**Prix TTC: 3442,14€**



- **Porte-savon douche**

Marque: GESSI

réf. 20861



**Prix TTC: 394,29€**

- **Paroi de douche**

Paroi/porte de douche en verre transparent adaptée au receveur, dimensions selon plan

- **Baignoire rectangulaire à encastrer**

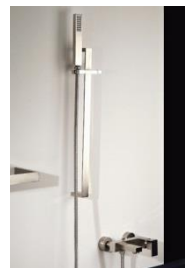
Marque: DURAVIT STARCK  
avec vidange centrale  
réf. 700338



**Prix TTC: 1122,03€**

- **Mitigeur thermostatique avec douchette**

Marque: GESSI RETTANGOLO avec douchette  
réf. 20111  
réf. 20145



**Prix TTC: 1724,58€**

- **Sèche-serviette**

Marque: Vasco Iris HD-EL  
avec thermostat radiofréquence de luxe  
Dimensions: 50x133



**Prix TTC: 748,80€**

## RESIDENCE PORTOFINO - R3

	STUDIO 1	APPART. 2	STUDIO 3	APPART. 4	APPART. 5	APPART. 6	APPART. 7	APPART. 8	APPART. 9	APPART. 10	APPART. 11	APPART. 12	APPART. 13	APPART. 14	APPART. 15	APPART. 16
<b>APPAREILS SANITAIRES WC SEPARÉ</b>																
WC + Brosse								1	1	1			1	1	1	1
Porte-Papier								1	1	1			1	1	1	1
Lave-Mains								1	1	1			1	1	1	1
Miroir								1	1	1			1	1	1	1
Distributeur savon								1	1	1			1	1	1	1
Porte-Serviette adapté								1	1	1			1	1	1	1
<b>APPAREILS SANITAIRES SALLE DE DOUCHE</b>																
WC + Brosse	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	2
Porte-Papier	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	2
Vasque 65cm	1		1		1				1		1	1	1	1	1	
Vasque 85cm		1		1		1	1	1	1	1				1		1
Double Vasque 120cm																2
Sous-meuble adapté	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	3
Porte-Serviette adapté	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	3
Sèche-serviette	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	3
Miroir	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	3
Receveur douche	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	3
Paroi vitrée adaptée	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	3
Porte-savon douche	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	3



## RESIDENCE BARCELONA - R4

	STUDIO 1	APPART. 2	STUDIO 3	APPART. 4	APPART. 5	APPART. 6	APPART. 7	APPART. 8	APPART. 9	APPART. 10	APPART. 11	APPART. 12	APPART. 13	APPART. 14	APPART. 15	APPART. 16
APPAREILS SANITAIRES WC SEPARÉ																
WC + Brosse								1	1	1			1	1	1	1
Porte-Papier								1	1	1			1	1	1	1
Lave-Mains								1	1	1			1	1	1	1
Miroir								1	1	1			1	1	1	1
Distributeur savon								1	1	1			1	1	1	1
Porte-Serviette adapté								1	1	1			1	1	1	1
APPAREILS SANITAIRES SALLE DE DOUCHE																
WC + Brosse	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	2
Porte-Papier	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	2
Vasque 65cm	1		1		1				1		1	1	1	1	1	
Vasque 85cm		1		1		1	1	1	1	1				1		1
Double Vasque 120cm																2
Sous-meuble adapté	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	3
Porte-Serviette adapté	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	3
Sèche-serviette	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	3
Miroir	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	3
Receveur douche	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	3
Paroi vitrée adaptée	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	3
Porte-savon douche	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	3

## RESIDENCE MONACO - R5

	STUDIO 1	APPART. 2	STUDIO 3	APPART. 4	APPART. 5	APPART. 6	APPART. 7	APPART. 8	APPART. 9	APPART. 10	APPART. 11	APPART. 12	APPART. 13
<b>APPAREILS SANITAIRES WC SEPARÉ</b>													
WC + Brosse				1			1	1			1	1	2
Porte-Papier				1			1	1			1	1	2
Lave-Mains				1			1	1			1	1	1
Miroir				1			1	1			1	1	1
Distributeur savon				1			1	1			1	1	1
Porte-Serviette adapté				1			1	1			1	1	1
<b>APPAREILS SANITAIRES SALLE DE DOUCHE / SALLE DE BAIN</b>													
WC + Brosse	1	1	1	1	1	1	1	1			1	1	1
Porte-Papier	1	1	1	1	1	1	1	1			1	1	1
Vasque 65cm	1		1										
Vasque 85cm		1			1	1		1	1	1		1	
Double Vasque 120cm				1			1	1			1	1	2
Sous-meuble adapté	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2
Porte-Serviette adapté	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2
Sèche-Serviette	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2
Miroir	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2
Receveur douche	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	2
Paroi vitrée adaptée	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	2
Porte-savon douche	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	2
Baignoire				1			1	1			1	1	

## RESIDENCE PORTO CERVO - R6

	STUDIO 1	STUDIO 2	STUDIO 3	STUDIO 4	STUDIO 5	APPART. 6	APPART. 7	STUDIO 8	STUDIO 9	STUDIO 10	STUDIO 11	STUDIO 12	STUDIO 13	APPART. 14	APPART. 15	STUDIO 16	APPART. 17	APPART. 18	APPART. 19	APPART. 20	APPART. 21
<b>APPAREILS SANITAIRES WC SEPARÉ</b>																					
WC + Brosse																	3	1	1	2	1
Porte-Papier																	3	1	1	2	1
Lave-Mains																	3	1	1	2	1
Miroir																	3	1	1	2	1
Distributeur savon																	3	1	1	2	1
Porte-Serviette adapté																	3	1	1	2	1
<b>APPAREILS SANITAIRES SALLE DE DOUCHE / SALLE DE BAIN</b>																					
WC + Brosse	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	2	1	1
Porte-Papier	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	2	1	1
Vasque 65cm	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1								1	2
Vasque 85cm													1	1	1	1		1			
Double Vasque 120cm																	2	1	3	1	1
Sous-meuble adapté	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	3	2	3
Porte-Serviette adapté	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	3	2	3
Sèche-Serviette	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	3	2	3
Miroir	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	3	2	3
Receveur douche	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2
Paroi vitrée adaptée	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2
Porte-savon douche	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2
Baignoire																	1	1	1	1	1

2.9.2.8. *Robinetterie*

Voir 2.9.2.7.

2.9.2.9. *Accessoires divers*

Voir 2.9.2.7.

### 2.9.3. Equipements électriques

#### 2.9.3.1. Type d'installation

L'installation sera conforme aux prescriptions du distributeur d'énergie électrique qui procédera à sa réception. A part les sous-sols et les caves privatives, les installations électriques seront encastrées.

#### 2.9.3.2. Puissance à desservir

La puissance à desservir sera de 230 V en général, respectivement de 400 V pour la cuisinière électrique.

#### 2.9.3.3. Equipement de chaque pièce

Les studios et les appartements version «LUXE» seront équipés comme suit. Les appartements et les penthouses version «PRESTIGE» seront équipés avec un système KNX (le descriptif détaillé sera annexé au document de vente, chaque appartement ayant un descriptif détaillé différent des autres).

### Pour les studios finition « LUXE »

#### Hall d'entrée et couloir

- 1 sonnerie avec vidéophone,
- 1 point lumineux au plafond avec interrupteur simple,
- 1 prise simple 230 V.

#### Living/Chambre

- 1 point lumineux au plafond avec interrupteur à 2 directions,
- 6 prises simples 230 V,
- 3 prises doubles 230 V,
- 1 prise pour raccordement de téléphone et internet,
- 1 alimentation avec interrupteur pour store électrique.

#### Cuisine

- 1 point lumineux au plafond avec interrupteur à 2 directions,
- 3 prises simples 230 V,
- 1 prise simple 400 V,
- 3 prises directes pour appareils,
- 1 alimentation avec interrupteur pour store électrique.

#### Salle de douche

- 1 point lumineux au plafond avec interrupteur simple,
- 1 point lumineux mural avec interrupteur simple (luminaire dans miroir),
- 2 prises simples 230 V,
- 1 prise pour sèche-serviette,
- Disjoncteur différentiel pour la protection.

#### Parking

- 1 prise simple 230 V.

#### Box

- 1 prise simple 230 V,
- 1 prise simple plafond (pour alimentation porte de garage).

### Balcon/Terrasse

- 1 point lumière par 15 mètres carrés de surface utile avec éclairage en LED au choix du réalisateur, avec interrupteur simple.

### Répartiteur P&T par appartement

- Non compris.

## **Pour les appartements 1 chambre finition « LUXE »**

### Hall d'entrée et couloir

- 1 sonnerie avec vidéophone,
- 1 point luminaire au plafond avec interrupteur va et vient,
- 1 prise simple 230 V.

### Living

- 1 point luminaire au plafond avec interrupteur simple,
- 4 prises simples 230 V,
- 1 prise pour raccordement de téléphone et internet,
- 2 prises doubles 230 V,
- 1-2 alimentations avec interrupteur pour store électrique (suivant nombre de fenêtres).

### Cuisine

- 1 point luminaire au plafond avec interrupteur à 2 directions,
- 3 prises simples 230 V,
- 1 prise simple 400 V,
- 3 prises directes pour appareils,
- 1 alimentation avec interrupteur pour store électrique.

### Chambre principale

- 1 point luminaire au plafond avec allumage à 3 directions,
- 4 prises simples 230 V,
- 1 boîte pour raccordement de téléphone et internet.

### Salle de bain/douche

- 1 point luminaire au plafond avec interrupteur simple,
- 1 point luminaire mural avec interrupteur simple (luminaire dans miroir),
- 2 prises simples 230 V,
- 1 prise pour sèche-serviette,
- Disjoncteur différentiel pour la protection.

### WC séparé

- 1 point luminaire au plafond avec interrupteur simple,
- 1 point luminaire mural avec interrupteur simple (luminaire dans miroir).

### Parking

- 1 prise simple 230 V.

### Box

- 1 prise simple 230 V,
- 1 prise simple plafond (pour alimentation porte de garage).

### Balcon/Terrasse :

- 1 point lumière par 15 mètres carrés de surface utile avec éclairage en LED au choix du réalisateur, avec interrupteur simple.

### Répartiteur P&T par appartement

- Non compris.

## **Pour les appartements 2 chambres ou plus finition « LUXE »**

### Hall d'entrée et couloir

- 1 sonnerie avec vidéophone,
- 1 point lumineux au plafond avec interrupteur va et vient,
- 1 prise simple 230 V.

### Living

- 2 point lumineux au plafond avec interrupteur en série,
- 4 prises simples 230 V,
- 1 prise pour raccordement de téléphone et internet,
- 4 prises doubles 230 V,
- 1 à 5 alimentations avec interrupteur pour store électrique (suivant nombre de fenêtres).

### Cuisine

- 1 point lumineux au plafond avec interrupteur à 2 directions,
- 3 prises simples 230 V,
- 1 prise simple 400 V,
- 3 prises directes pour appareils,
- 1 alimentation avec interrupteur pour store électrique.

### Chambre principale

- 1 point lumineux au plafond avec allumage à 3 directions,
- 4 prises simples 230 V,
- 1 boîte pour raccordement de téléphone et internet,
- 1 alimentation avec interrupteur pour store électrique.

### Chambre(s) supplémentaire(s)

- 1 point lumineux au plafond avec allumage à 3 directions,
- 4 prises simples 230 V,
- 1 alimentation avec interrupteur pour store électrique.

### Salle de bain/douche

- 1 point lumineux au plafond avec interrupteur simple,
- 1 point lumineux mural avec interrupteur simple (luminaire dans miroir),
- 2 prises simples 230 V,
- 1 prise pour sèche-serviette,
- Disjoncteur différentiel pour la protection.

### WC séparé

- 1 point lumineux au plafond avec interrupteur simple,
- 1 point lumineux mural avec interrupteur simple (luminaire dans miroir).

### Parking

- 1 prise simple 230 V.

### Box

- 1 prise simple 230 V,
- 1 prise simple plafond (pour alimentation porte de garage).

### Balcon/Terrasse :

- 1 point lumière par 15 mètres carrés de surface utile avec éclairage en LED au choix du réalisateur, avec interrupteur simple.

### Répartiteur P&T par appartement

- Non compris.

#### *2.9.3.4. Sonnerie de porte palière*

Chaque appartement sera muni d'une sonnerie de porte palière.

#### 2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations

##### *2.9.4.1. Type d'installation*

Système centralisé : Production de chauffage par pompes à chaleur connectées à la géothermie (système centralisé au sous-sol).

##### *2.9.4.2. Températures garanties dans les diverses pièces par température minima extérieure*

- Living : + 21°C
- Cuisine : + 21°C
- Salle de bain : + 24°C
- Chambres : + 19°C

##### *2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur*

Chauffage de sol dans toutes les pièces chauffées ainsi qu'un sèche-serviette dans les salles de bains. Dalle active + chauffage de sol aux étages en retrait.

##### *2.9.4.4. Conduits de fumée*

Néant.

##### *2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation (extraction)*

Ventilation mécanique centralisée.

Le groupe d'extraction commun est équipé d'une pompe à chaleur qui produit de l'eau de chauffage à 35°C. Dans les appartements, les gaines de reprise d'air sont intégrées dans les dalles. Les grilles de reprise d'air seront prévues dans les WC, salles de bain et cuisines (suivant ingénieurs énergétiques).

Un clapet dynamique sur l'extraction d'air est prévu pour chaque appartement, il ajustera automatiquement le débit d'air en fonction de la qualité d'air et de l'humidité.

Un interrupteur mural permettra de passer en mode manuel pour forcer ou réduire le débit d'air.

##### *2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais*

Ventilation mécanique décentralisée.

Des prises d'air murales (soupapes) sont prévues dans les zones de séjour et/ou des zones cuisines.

Des prises d'air intégrées dans les châssis supérieurs des fenêtres ou des prises d'air murales (suivant ingénieurs énergétiques) sont prévues dans les chambres à coucher.



### 2.9.5. Equipement intérieur des placards et pièces de rangement

#### 2.9.5.1. *Placards*

Néant.

#### 2.9.5.2. *Pièces de rangement*

Néant.

### 2.9.6. Equipements de télécommunications

#### 2.9.6.1. *Radio TV*

Réseau P&T.

#### 2.9.6.2. *Téléphone*

Les installations en attente comprennent une boîte pour le raccordement du téléphone dans le living et une boîte pour le raccordement du téléphone dans une chambre au choix. Les taxes de raccordement individuelles et les frais d'abonnement seront à charge de l'acquéreur.

#### 2.9.6.3. *Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble*

L'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble se fera moyennant la gâche électrique actionnée par le poussoir du vidéophone installé dans le hall de chaque appartement.

### 2.9.7. Autres équipements

Néant.

### 3. ANNEXES PRIVATIVES

#### 3.1. CAVES, CELLIERS, GRENIERS

Celliers et Greniers : Néant.

##### 3.1.1. Murs ou cloisons

Caves : Voir 1.2.7.c., mise en peinture en 2 couches de latex blanc

##### 3.1.2. Plafonds

Caves : En béton brut.

##### 3.1.3. Sols

Les sols des caves seront munis d'une chape de pose avec carrelage au choix du réalisateur.

##### 3.1.4. Portes d'accès

Idem 2.6.6.

##### 3.1.5. Ventilation naturelle

Mise en place de portes présentant un espace d'environ 10 cm en haut et en bas.

##### 3.1.6. Equipement électrique

Les caves seront munies chacune d'un point lumineux et d'une prise simple.

#### 3.2. BOX ET PARKINGS COUVERTS

Emplacements et dimensionnements au sol : Voir plans.

##### 3.2.1. Murs ou cloisons

Voiles en béton armé respectivement en maçonnerie en briques de ciment rejointoyées.

##### 3.2.2. Plafonds

Les plafonds du garage seront en béton brut.

##### 3.2.3. Sols

Chape industrielle pour les aires de circulation et les emplacements ainsi que les garages des voitures

##### 3.2.4. Portes d'accès (pour chaque entrée de garage)

Box : la porte d'accès pour voitures sera une porte sectionnelle munie d'un moteur commandé par une télécommande à distance avec deux boutons (porte de garage box + entrée au sous-sol par rampe).

Emplacements intérieurs : une télécommande avec 1 bouton ouverture/fermeture sera livrée par emplacement simple.

Les portes d'accès entre garages et les immeubles seront des portes coupe-feu T30.

#### 3.2.5. Ventilation naturelle

Ventilation naturelle par des grillages dans les portes et dans la porte sectionnelle, ainsi que par des bouches de ventilation si nécessaire.

#### 3.2.6. Equipement électrique

Luminaires en nombre suffisant commandés par le contact d'ouverture de la porte de garage. Les luminaires seront repris sur l'éclairage de secours.

### **3.3. PARKINGS EXTERIEURS**

#### 3.3.1. Sol

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 INTERIEURES A L'IMMEUBLE

### 4.1. HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE

#### 4.1.1. Sols

Pierre naturelle ou carrelage au choix du réalisateur.

#### 4.1.2. Parois

Enduit de plâtre, fibre de verre et peinture en latex ou crépis dans une teinte claire.

#### 4.1.3. Plafonds

Enduit de plâtre et peinture en latex.

#### 4.1.4. Eléments de décoration

Néant.

#### 4.1.5. Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

L'entrée principale de chacune des entrées des immeubles sera constituée d'une porte en bois / alu vitrée ; l'ouverture de la porte sera actionnée moyennant une gâche électrique. Un ensemble de sonnettes, avec plaquettes de noms et vidéophone sera installé devant les entrées respectives.

#### 4.1.6. Boîte aux lettres et à paquets

Un ensemble de boîtes aux lettres (une boîte par appartement) sera installé dans le sas de chaque entrée principale.

#### 4.1.7. Tableau d'affichage

Néant.

#### 4.1.8. Chauffage

Néant.

#### 4.1.9. Equipement électrique

Luminaires en nombre suffisant munis d'une minuterie et éclairage de secours. Eclairage LED dans les cages d'escalier.

## **4.2. CIRCULATIONS DE REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALLS D'ETAGE**

### 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. Eléments de décoration

Néant.

### 4.2.5. Chauffage

Néant.

### 4.2.6. Portes

Néant.

### 4.2.7. Equipement électrique

Luminaires en nombre suffisant munis d'une minuterie et éclairage de secours.

### 4.3. CIRCULATIONS DES SOUS-SOLS

#### 4.3.1. Sols

Chape de pose avec carrelage au choix du réalisateur.

#### 4.3.2. Murs

Les murs seront en béton ou en briques de ciment rejointoyées et peints au latex.

#### 4.3.3. Plafonds

Les plafonds seront en béton brut.

#### 4.3.4. Portes d'accès

Portes suivant besoins.

#### 4.3.5. Rampes d'accès pour véhicules

En chape industrielle de surface rugueuse au choix du réalisateur.

Les murs de soutènement extérieurs des rampes de garages seront réalisés en béton vu.

#### 4.3.6. Equipement électrique

Luminaires en nombre suffisant munis d'une minuterie et éclairage de secours.

### 4.4. CAGES D'ESCALIERS

#### 4.4.1. Sols et paliers

Revêtement en carrelage au choix du réalisateur (pierre naturelle à partir du rez-de-chaussée vers les étages).

#### 4.4.2. Murs

Idem 4.1.2.

#### 4.4.3. Plafonds

Les plafonds seront enduits de plâtre et peints en latex.

#### 4.4.4. Escaliers (marches, contremarches), limons, plinthes, garde-corps, sous-face de la paillasse

Idem 4.4.1. Les garde-corps, respectivement les mains-courantes seront réalisés en inox.

#### 4.4.5. Chauffage, ventilation

Ventilation mécanique par coupole pour permettre un échange d'air régulier.

#### 4.4.6. Eclairage

Luminaires encastrés en nombre suffisant munis d'une minuterie et éclairage de secours.

## 4.5. LOCAUX COMMUNS

### 4.5.1. Garages à bicyclettes, voitures d'enfants

Les murs séparatifs seront construits en briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm, avec finition rejointoyée et mis en peinture avec deux couches de peinture au latex. Revêtement de sol avec carrelage au choix du réalisateur. Le plafond sera en béton brut; l'éclairage se fera moyennant des luminaires en nombre suffisant.

### 4.5.2. Buanderies collectives

Les murs séparatifs seront construits en briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm, avec finition rejointoyée et mis en peinture avec deux couches de peinture au latex. Revêtement de sol avec carrelage du choix du réalisateur. Le plafond sera en béton brut, l'éclairage se fera moyennant des luminaires en nombre suffisant. Par appartement, ce local sera muni de deux prises électriques placées sous clé et d'un raccordement à l'eau froide dont le comptage des consommations sera individuel. Une ventilation mécanique simple flux est prévue (commande par horloge).

### 4.5.3. Séchoir collectif

Néant.

### 4.5.4. Locaux de rangement et d'entretien

Idem 4.5.1.

### 4.5.5. Locaux sanitaires

Idem 4.5.1.

## 4.6. LOCAUX SOCIAUX

### 4.6.1. Salle de bricolage

Néant.

### 4.6.2. Salle de jeux et de réunions

Néant.

## 4.7. LOCAUX TECHNIQUES

### 4.7.1. Local de réception des ordures ménagères

Les murs séparatifs seront construits en briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm, avec finition rejointoyée et mis en peinture avec deux couches de peinture au latex. Revêtement de sol avec carrelage du choix du réalisateur. Le plafond sera en béton brut; l'éclairage se fera moyennant des luminaires en nombre suffisant.

Une ventilation mécanique simple flux est prévue.

### 4.7.2. Chaufferie

Idem 4.5.1.

### 4.7.3. Sous-station de chauffage

Néant

### 4.7.4. Local des surpresseurs

Néant.

### 4.7.5. Local transformateur

Néant.

### 4.7.6. Local machinerie d'ascenseur

Néant.

## 4.8. CONCIERGERIE

### 4.8.1. Composition du local

Néant.

### 4.8.2. Equipements divers

Néant.



## 5. EQUIPEMENTS GENERAUX L'IMMEUBLE

### 5.1. ASCENSEURS ET MONTE-CHARGE

L'ensemble immobilier sera doté de 8 ascenseurs électriques, pour 6 personnes, téléphone discriminatoire « mains libres » en cabine, portes automatiques à ouverture latérale, passage libre au moins 800 mm. Les portes seront en acier inoxydable.

L'installation sera conforme aux prescriptions légales en vigueur. Un organisme agréé au Grand-Duché de Luxembourg procédera à la réception de l'ascenseur.

Vitesse : 1 m/s. Charge : 625kg.

Type d'entraînement : Électrique avec variation de fréquences. Nombre max. de démarrages : 180 / heure.

Contrepoids : Parachute sur contrepoids si nécessaire.

Commande : Duplex.

### 5.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

#### 5.2.1. Equipement thermique de chauffage

##### 5.2.1.1. *Production de chaleur*

Production de chauffage par pompes à chaleur connectées à la géothermie (système centralisé au sous-sol).

##### 5.2.1.2. *Régulation automatique*

- régulation primaire : régulation électronique par sonde extérieure en fonction de la température extérieure.

- régulation secondaire : chaque pièce habitable d'une surface au sol supérieure à 6m<sup>2</sup> qui dispose du chauffage de sol est doté d'un thermostat permettant une régulation individuelle de la température. (sauf WC séparé).

##### 5.2.1.3. *Pompes et brûleurs*

Voir 2.9.4.1.

##### 5.2.1.4. *Accessoires divers*

Voir 2.9.4.1.

##### 5.2.1.5. *Colonnes montantes*

Deux vannes de coupure par circuit et un robinet de vidange par armoire de distribution.

### 5.2.2. Service d'eau chaude

#### 5.2.2.1. *Production d'eau chaude*

Production d'eau chaude sanitaire centralisée, par une pompe à chaleur connectée sur les eaux grises en combinaison avec des capteurs solaires thermiques.

Une circulation d'eau chaude est prévue jusque dans les appartements.

#### 5.2.2.2. *Réservoirs*

L'eau chaude produite est stockée dans des ballons de capacité appropriée, situées au sous-sol.

#### 5.2.2.3. *Pompes et brûleurs*

Voir 2.9.4.1

#### 5.2.2.4. *Comptage général*

Le comptage se fera par voie de compteurs individuels.

#### 5.2.2.5. *Colonnes montantes*

Un robinet de fermeture générale par appartement est installé sur la colonne montante.

## **5.3. TELECOMMUNICATIONS**

### **5.3.1. Téléphone**

L'immeuble sera branché au réseau de téléphone des P&T (boîtes pour raccordement dans chaque appartement). Les taxes et frais de raccordement individuels et les frais d'abonnement seront à charge de l'acquéreur.

### **5.3.2. Antennes TV et Internet**

Réseau P&T.

## **5.4. RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES**

La réception, le stockage et l'évacuation (monte-charges) des ordures ménagères se feront moyennant la location de poubelles ou conteneurs. Les taxes seront à charge de l'acquéreur.

## **5.5. VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX**

Voir 3.1.5.

## **5.6. ALIMENTATION EN EAU**

### **5.6.1. Comptages généraux**

Le comptage général se fera par un compteur collectif. Le comptage de la consommation privée se fera moyennant un compteur individuel et le comptage de la consommation des parties communes se fera par un compteur particulier commun. Ces installations seront conformes aux prescriptions des services techniques de la commune compétente.

### **5.6.2. Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau**

Un filtre à eau autonettoyant Cillit, ou similaire, sera installé. Un régulateur de pression sera installé si nécessaire.

### **5.6.3. Colonnes montantes**

La tuyauterie de distribution sera posée dans les gaines techniques suivant les plans.

### **5.6.4. Branchements particuliers**

Branchement à partir de la vanne de coupure sur le compteur individuel.

## 5.7. ALIMENTATION EN GAZ

### 5.7.1. Colonnes montantes

Néant.

### 5.7.2. Branchement et comptages particuliers

Néant.

### 5.7.3. Comptages des services généraux

Néant.

## 5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

### 5.8.1. Comptages des services généraux

Le comptage des consommations privées se fera moyennant des compteurs individuels. Le comptage de la consommation des parties communes et équipements collectifs se fera par un compteur commun.

### 5.8.2. Colonnes montantes

Les câbles de raccordement seront posés dans les gaines techniques.

### 5.8.3. Branchement et comptages particuliers

Voir 5.8.1. Un tableau électrique avec fusibles sera installé par appartement.

Néant.

## 6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

### 6.1. VOIRIE ET PARKING

#### 6.1.1. Voirie d'accès

Revêtement de la rampe d'accès au parking par une chape industrielle de surfaces rugueuse ou bien avec des pavés en béton au choix du réalisateur. La rampe sera chauffée en cas de nécessité en hiver par le système de géothermie.

#### 6.1.2. Trottoirs publics

Néant.

#### 6.1.3. Parkings visiteurs

Néant.

### 6.2. CIRCULATIONS DES PIETONS

#### 6.2.1. Chemins d'accès aux entrées, emmarchement, rampes, cours

Chemin d'accès vers les entrées principales en revêtement de pierre naturelle ou en dallage de ciment au choix du réalisateur.

### 6.3. ESPACES VERTS

#### 6.3.1. Aires de repos

Néant.

#### 6.3.2. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Toute la surface non aménagée sera couverte de terre arable avec des plantations adaptées ou du gazon.

#### 6.3.3. Engazonnement

Voir 6.3.2.

#### 6.3.4. Arrosage

Néant.

#### 6.3.5. Bassins décoratifs

Néant.

#### 6.3.6. Chemins de promenade

Néant.

## **6.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS**

### 6.4.1. Sol

Néant.

### 6.4.2. Equipements

Néant.

## **6.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR**

### 6.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Eclairage approprié au choix du réalisateur.

### 6.5.2. Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autre

Néant.

## **6.6. CLOTURES**

### 6.6.1. Sur rue

Néant.

### 6.6.2. Avec les propriétés voisines

Néant.

## 6.7. RESEAUX DIVERS

### 6.7.1. Eau

Le branchement à l'eau se fera suivant les prescriptions des services techniques de la commune compétente.

### 6.7.2. Gaz

Néant.

### 6.7.3. Electricité (poste de transformation extérieur)

Néant.

### 6.7.4. Postes d'incendie, extincteurs

RIA suivant plan et sprinklage selon prescriptions. Une coupole respectivement une fenêtre de toiture de désenfumage est prévue pour chaque cage d'escalier.

### 6.7.5. Egouts

Le branchement aux égouts se fera suivant les prescriptions des services techniques de la commune compétente (système séparé pour eaux usées et eaux pluviales).

### 6.7.6. Epuration des eaux

Néant.

### 6.7.7. Télécommunications

Le branchement des réseaux de téléphone, d'antenne TV et radio se fera suivant les prescriptions des services techniques des P&T.

### 6.7.8. Drainage du terrain

Le drainage du terrain se fera moyennant des tuyaux en PP, y compris du gravier de Moselle, le tout enrobé d'une feuille filtrante de type Typar.

### 6.7.9. Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux

L'évacuation des eaux se fera suivant les prescriptions des services techniques de la commune compétente.

Fait en autant d'exemplaires que de parties à Mamer, le .....

L'acquéreur :

Le vendeur :

---

---