



**tracol immobilier s.a.**  
GROUPE GETRAL

Sandweiler, le 15 novembre 2014

---

## **RESIDENCE THEMIS**

---

**Boulevard Berwart à Esch-sur-alzette**

---



### **PRELIMINAIRES ET NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX ET FOURNITURES**

**MAITRE D'OUVRAGE :**

**BERWART S.A.**  
Zone Industrielle Rohlach  
L-5280 Sandweiler

**MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE :**

**TRACOL IMMOBILIER S.A.**  
Zone Industrielle Rohlach  
L-5280 Sandweiler  
Tel : 26 58 60-1

**ARCHITECTE :**

**ATELIER D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN  
JIM CLEMES S.A.**  
120 rue de Luxembourg  
L-4221 Esch-sur-Alzette

---

## A. CONCEPTION DU PROJET

Maître d'Ouvrage Délégué	<b>TRACOL IMMOBILIER S.A.</b> Zone Industrielle Rohlach L-5280 Sandweiler
Maître d'Ouvrage	<b>BERWART S.A.</b> Zone Industrielle Rohlach L-5280 Sandweiler
Autorisation de bâtir	A venir
Architecte – Autorisation de bâtir	<b>ATELIER D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN JIM CLEMES S.A.</b> 120 rue de Luxembourg L-4221 Esch-sur-Alzette
Bureau d'étude - Stabilité	<b>SIMON-CHRISTIANSEN &amp; ASSOCIES Ingénieurs-Conseils S.A.</b> Parc d'activités Capellen, 85-87 B.P. 108 L-8303 Capellen
Bureau d'étude – Génie Technique Certificat de Performance Energétique (CPE)	<b>DALZOTTO &amp; ASSOCIES S.à.r.l.</b> 23 rue Xavier Brasseur L-4518 Differdange
Coordination Sécurité Santé	A définir
Assurances contractées	<b>Assurances Décennale / Biennale Assurance Tous Risques Chantier</b>
Bureau de Contrôle	<b>Organisation Gestion et Contrôle S.A.</b> 16 rue de Luxembourg L-4221 Esch-sur-Alzette
Gérance de l'immeuble	A définir
Vente et Documentation	<b>TRACOL IMMOBILIER S.A.</b> Zone Industrielle Rohlach L-5280 Sandweiler Tél.: +352 26.58.60-1 Fax.: +352 26.58.34-16 <a href="mailto:immo@tracol.lu">immo@tracol.lu</a> - <a href="http://www.tracol-immo.lu">www.tracol-immo.lu</a>

## **B. PRELIMINAIRES**

Le but de la présente notice descriptive, prévue à l'article 1605-1 du Code Civil et formant un ensemble avec le contrat de vente respectivement de construction ainsi qu'avec les plans de construction annexés à l'acte de vente, est de décrire l'exécution et la finition du local vendu et de l'immeuble dans lequel il se trouve. Elle a été établie conformément au règlement Grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant son contenu. De même, elle servira comme base aux décomptes en cas de changements d'exécution souhaités par les futurs Acquéreurs.

Toute modification à la présente notice doit être notifiée par écrit et ce, dans tous les cas avant la mise en exécution de la ou des modification(s) apportée(s).

### **B.1. GÉNÉRALITÉS**

Les fournitures de matériaux et les travaux correspondants comprennent deux parties distinctes de l'immeuble à construire, les parties communes et les parties privatives.

Les parties communes à usage collectif appartiennent nécessairement à tous les copropriétaires pour une fonction indivise et sont délimitées des parties privatives suivant les plans de construction et plans du cadastre vertical. Les piliers, poutres, gaines et cheminées à l'intérieur des parties privatives (appartements, caves, etc.) sont à considérer comme parties communes et pourront subir des modifications (dimensions, emplacement, etc.) suivant les exigences et les nécessités découlant des études statiques et techniques à réaliser.

Les épaisseurs des murs, l'emplacement et la section des piliers éventuels, poutres et linteaux ainsi que la hauteur des pièces (épaisseur de la dalle), sont indiqués sur les plans d'architecte sous réserve expresse de confirmation par un bureau d'études compétent en la matière. Tout changement pourra être exécuté sans l'accord préalable des Acquéreurs, le plan du bureau d'études faisant foi.

Aucun changement aux parties communes ne peut être envisagé par les Acquéreurs. Seul le Maître d'Ouvrage pourra apporter des modifications à l'ensemble du projet s'il le juge nécessaire dans l'intérêt général et, plus particulièrement, des modifications concernant la disposition et l'aménagement des parties communes, mais toujours sous la condition unique et expresse de ne pas toucher aux parties privatives des Acquéreurs qui en restent les maîtres exclusifs. Ces modifications éventuelles ne pourront pas valoir de droit de réclamation de la part des Acquéreurs.

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 Maître d'Ouvrage se réserve le droit de procéder aux modifications nécessaires et ce, 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.

Les parties privatives seront la propriété exclusive des Acquéreurs qui auront la possibilité, avec l'accord écrit du Maître d'Ouvrage, d'y apporter des modifications, sans que celles-ci puissent affecter ni la conception portante ni les gaines et cheminées. Tous les travaux supplémentaires ou toutes les modifications exécutées avant la réception de l'immeuble doivent obligatoirement être réalisés par les artisans et corps de métier contractés par le Maître d'Ouvrage.

En cas de choix différent de celui prévu dans la présente notice descriptive, les Acquéreurs seront convoqués en temps utile pour déterminer de commun accord :

- Emplacement des cloisons non portantes et sens d'ouverture des portes
- Choix et emplacement des points électriques
- Choix et emplacement des éléments sanitaires, radiateurs et accessoires
- Choix des revêtements sols et murs, carrelages et faïences
- Choix et emplacement (partiel) de la menuiserie intérieure (portes)
- Choix des papiers peints et/ou couleurs.

Le choix s'effectuera dans la gamme des matériaux et auprès des artisans désignés par le Maître d'Ouvrage. A défaut d'une réponse endéans le délai prescrit, les équipements standards seront installés par défaut.

Les coûts relatifs aux études de modifications à réaliser par l'architecte respectivement par l'ingénieur, ainsi que tous les frais (des entreprises) résultant des modifications demandées, sont entièrement à charge de l'Acquéreur du lot privatif concerné. Les travaux ne pourront être exécutés qu'à partir du moment où le devis y relatif aura été signé avec la mention « bon pour accord » par l'Acquéreur.

Les modifications apportées aux parties privatives sur l'initiative de l'Acquéreur peuvent entraîner des suppléments de prix pour les fournitures et/ou travaux, à sa charge. Ceux-ci sont calculés par le fournisseur désigné, en considérant le surcoût des prestations et des matériaux et équipements choisis par rapport aux éléments prévus de base par le Maître d'Ouvrage (défini dans la présente notice). Le montant total du devis comprendra quinze pourcents de frais de gestion technique et administrative, de garantie et d'assurance engendrés par ces changements en faveur du Maître d'Ouvrage.

Toute modification apportée aux parties privatives sur l'initiative des Acquéreurs entraînant ou provoquant des moins-values sur fournitures et/ou travaux, ne peut en aucun cas donner lieu à quelconque remise. La responsabilité du Maître d'Ouvrage n'est pas engagée pour les travaux et fournitures non prévus dans la présente notice. De même, il ne pourra en aucun cas être rendu responsable des retards éventuels dus aux travaux de modifications et/ou supplémentaires. A ce titre, le Maître d'Ouvrage communiquera en temps voulu à l'Acquéreur l'impact de ses choix sur le planning général des travaux ainsi que sur la date de réception du bien. L'acquéreur renonce à faire appel à la garantie décennale ou biennale concernant tous les travaux exécutés par lui-même, ou par une tierce personne et/ou société qui n'a pas été mandatée par le Maître d'Ouvrage.

Les marques, modèles et fabricants énumérés dans le présent cahier de charges ne le sont qu'à titre d'exemple et peuvent changer suivant la nécessité technique de l'immeuble projeté ou en cas de changement des collections. Ces changements ne peuvent pas donner lieu à réclamation. Seules les données reprises par le présent cahier de charges sont à considérer comme exécutoires (par ex. les feux ouverts et/ou autres mobiliers et décorations inscrits dans le plan, ne le sont qu'à titre indicatif, à moins d'être expressément décrits et énumérés ci-après).

Un plan de la future cuisine équipée sera fourni au Maître d'Ouvrage par l'Acquéreur dans le délai prescrit afin de permettre le positionnement exact de l'équipement, points d'eau, écoulements, points électriques, etc. La cuisine ne pourra être montée qu'après réception définitive du bien par l'Acquéreur.

Les subventions étatiques pour construction à basse énergie et passive sont prises en compte dans le pris de vente (déjà déduites).

A la fin des travaux et avant la remise des clés, un nettoyage général du bien est prévu et à la charge du Maître d'Ouvrage. Le nettoyage comprend l'aspiration et le récurage des sols à l'eau à tous les étages, le nettoyage des vitres côté intérieur et extérieur ainsi que les gardes corps, le nettoyage des appareils sanitaires dans les pièces d'eau et le nettoyage de la terrasse à l'extérieur de la maison. Après réception, aucune intervention supplémentaire n'est prévue par le Maître d'Ouvrage. Sur demande, une intervention de la part de l'entreprise mandatée pour le nettoyage est possible contre supplément de prix.

## **B.2. DIVERS**

Les côtes et mesures inscrites dans les plans peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et études. Une différence inférieure à 3% entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, remises ou retenues de paiement. Il est à noter que les côtes sur les plans sont brutes et ne tiennent pas compte des épaisseurs de plâtre.

Toute convention et promesse verbale est à considérer comme nulle et non avenue si celle-ci n'est pas confirmée par écrit par le Maître d'Ouvrage.

Des fissures dues au retrait normal ou dilatations des matériaux mis en œuvre ne peuvent donner lieu à des contestations ni à des dommages-intérêts ou retardement de paiement de la part des Acquéreurs. Des variations de teintes sont possibles dans les bétons architectoniques et pierres naturelles et ne peuvent être sujets à des moins-values. La tolérance sur la perméabilité des parois verticales est en conformité avec la NF DTU 20.1.

La langue de correspondance pour tous les courriers techniques et/ou administratifs sera la langue française.

L'Acquéreur s'engage à :

- entretenir et nettoyer régulièrement les écoulements des balcons et terrasses,
- nettoyer et remplacer régulièrement les filtres de la machine de ventilation mécanique double flux, selon les prescriptions du fabricant,
- ventiler de manière adéquate et régulièrement les locaux afin d'éviter tout risque de condensation et de moisissures. La ventilation mécanique doit toujours être en fonctionnement suivant les prescriptions du fournisseur,
- entretenir, nettoyer régulièrement et réfectionner tous les 2 ans par le fournisseur concerné les joints silicone autour des appareils sanitaires pendant la période de garantie,
- adhérer aux règlements et réglementations ultérieures concernant la participation à l'entretien, ainsi qu'à toutes les autres dépenses prévues au règlement d'ordre intérieur de la copropriété,
- attendre la prononciation de la réception générale des travaux avant l'exécution de toute installation complémentaire par des corps de métiers et artisans autres que ceux mandatés par le Maître d'Ouvrage. Le non-respect de cette clause libère le Maître d'Ouvrage de sa responsabilité pour les dégâts causés par des tiers,
- ne pas entreposer de matériel dans les parties privatives et/ou communes avant la réception finale de ceux-ci,
- gérer l'acquisition en bon père de famille.

## **C. ASSURANCES**

Assurance décennale

Le bâtiment est couvert par une assurance décennale (gros ouvrages clos). La construction et les matériaux utilisés seront contrôlés par les délégués du bureau de contrôle agréé par la Compagnie d'Assurances.

Assurance TRC*	Pendant la durée des travaux, l'assurance TRC couvrira les dommages matériels occasionnés sur le chantier à tout ce qui est destiné à faire partie intégrante de l'ouvrage définitif.
<i>(* : Tous Risques Chantiers)</i>	
Bureau de contrôle	La vérification des plans techniques du bâtiment et la surveillance du chantier sont assurées par un bureau de contrôle.
Assurance combinée	Le bâtiment est assuré par une assurance combinée qui couvre les principaux risques recensés (incendie, tempête, vol, dégâts des eaux, bris de glace). Le bâtiment en voie de construction est assuré gratuitement jusqu'au jour de la première réception ou l'occupation du premier appartement.
Garantie d'Achèvement	Lors de la conclusion du contrat de vente par acte notarié, il sera remis au réservataire une garantie d'achèvement de l'immeuble ou de remboursement des versements effectués, délivrée par un établissement bancaire. La garantie d'achèvement prendra fin à l'achèvement de la construction.

## **D. CHARGES ET OBLIGATIONS**

### À la charge du Maître d'Ouvrage :

- Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement. À partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété et le contrat d'assurance souscrit par le Maître d'Ouvrage est à reprendre obligatoirement par celle-ci ;
- Les frais de la garantie bancaire d'achèvement et de remboursement pour la période de construction prévue ;
- Les frais de l'assurance décennale / biennale ;
- Les taxes et charges des autorisations à construire ;
- Les frais de réfection des chaussées et trottoirs après raccordement ;
- Les frais du nettoyage général avant la réception (le nettoyage final soigné des parties privatives incombe à chaque propriétaire).

### À la charge des Acquéreurs, qui restent seuls responsables pour leur règlement dans les délais :

- L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié ;
- Les frais d'installation et de raccordement des compteurs individuels (eau, électricité, chauffage) et communs (eau, électricité, gaz)
- Les frais pour la consommation de combustible de chauffage pendant la période de construction, répartis au prorata des millièmes ;
- Les taxes et charges des raccordements aux réseaux urbains d'eau, de chauffage, d'électricité, de canalisation, P&T et l'antenne collective ;
- Le raccordement des appareils ménagers.

### À la charge de la Communauté des Copropriétaires, sous le régime de la Copropriété à partir du jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement :

- Toutes les taxes et primes d'assurances concernant la copropriété ;

- Les frais de toute nature des parties communes (gérance, nettoyage, entretien, ....) ;
- Les frais communs pour chauffage, eau, électricité et autres ;
- Les frais d'entretien des extérieurs (plantations, chemins, luminaires, ...).

Les frais à charge de l'Acquéreur seront refacturés sous forme d'acomptes en cours de construction. Après remise des clés à l'Acquéreur, un décompte final sera réalisé à une date convenue par le Maître d'Ouvrage, le futur gérant de la résidence et les concessionnaires. Ces frais seront calculés, répartis et supportés au prorata des millièmes de chaque copropriétaire.

## **E. VENTE, ACTE NOTARIE, RECEPTION**

### **E.1. ACTE NOTARIÉ**

A l'acte notarié, les Acquéreurs paieront le prix de leur quote-part terrain et le cas échéant, la partie pour l'aménagement du terrain. L'acte de vente sera établi conformément aux dispositions de l'article 1601.5 de la loi du 28 décembre 1976 devant Me MOUTRIER, Notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, Luxembourg. Les frais de l'acte sont à charge de l'Acquéreur, qui s'y oblige.

### **E.2. DELAI DE LIVRAISON**

La mise à disposition des parties privatives aux Acquéreurs est prévue dans un délai de 26 mois ouvrables à partir du début des travaux de construction, sauf cas de force majeure indépendante de la volonté du Maître d'Ouvrage, ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. Le début de la construction est actuellement prévu deuxième semestre 2015 et la date exacte sera notifiée aux Acquéreurs par lettre recommandée.

### **E.3. MODALITES DE PAIEMENT**

Les paiements seront effectués selon les indications sur les montants et l'échéancier se trouvant arrêtés dans le contrat préliminaire et/ou l'acte de vente. Les Acquéreurs s'engagent à régler leurs tranches au plus tard endéans les 15 jours de la date d'émission de la facture. Passé ce délai, le taux d'intérêt légal majoré de trois points est dû pour chaque mois entamé. Ce taux est applicable sans aucune formalité supplémentaire.

En cas de retard prolongé de paiements d'un Acquéreur, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans les lots concernés et de mettre des frais supplémentaires (par exemple : garantie bancaire, intérêts de retard, reprise des travaux, délai supplémentaire, etc.) à charge dudit Acquéreur.

### **E.4. REVISION DES PRIX**

Les prix sont fixes et non révisables pour quelque cause que ce soit, sauf en cas de variation du taux de TVA actuellement (date de signature de la présente) en vigueur et/ou de l'indice de l'échelle mobile des salaires en vigueur, en ce qui concerne les tranches non encore échues au moment de la variation du taux de la TVA et/ou de l'indice de l'échelle mobile des salaires en vigueur. L'indice de l'échelle mobile des salaires de référence sera précisé dans l'acte notarié.

### E.5. RECEPTIONS

La réception et la constatation de l'achèvement des parties privatives aura lieu sur invitation du Maître d'Ouvrage ou de son délégué. Elle sera constatée au moyen d'un procès-verbal de réception à signer par les deux parties et ceci en conformité avec l'article 1601-7 de la loi du 28 décembre 1976 modifiée par la loi du 8 août 1985.

La dernière tranche de paiement pour solde, ainsi que des factures éventuelles pour des travaux supplémentaires, doivent être réglées au plus tard à la remise des clefs. La prise en possession des parties privatives entraîne ipso facto réception définitive avec décharge totale au vendeur.

### E.6. GÉRANCE DE L'IMMEUBLE

La gérance de l'immeuble sera confiée à un gérant nommé par le Maître d'Ouvrage pour une période de un an. Le gérant aura pour tâche de veiller au bon entretien de l'immeuble et de la gestion financière de la copropriété. Ces frais seront partagés par les copropriétaires proportionnellement à leur part de millièmes de l'immeuble.



**NOTICE DESCRIPTIVE SUIVANT REGLEMENT  
GRAND-DUCAL DU 3 SEPTEMBRE 1985,  
TELLE QUE PREVUE A L'ARTICLE 1601-5 DU CODE CIVIL**

## Sommaire

1	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE .....	16
1.1	Infrastructures .....	16
1.1.1	Fouilles .....	16
1.1.2	Fondations .....	16
1.1.3	Prise de terre .....	16
1.2	Murs et ossatures .....	16
1.2.1	Murs du sous-sol.....	16
1.2.2	Murs de façades (aux divers niveaux) .....	16
1.2.3	Murs pignon .....	17
1.2.4	Murs mitoyens (avec bâtiments voisins).....	17
1.2.5	Murs extérieurs divers.....	17
1.2.6	Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends) .....	17
1.2.7	Murs ou cloisons séparatifs.....	17
1.3	Planchers.....	17
1.3.1	Planchers sur étage courant .....	17
1.3.2	Planchers sous terrasses et zones vertes.....	17
1.3.3	Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés .....	18
1.3.4	Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts .....	18
1.3.5	Composition de la chape flottante aux niveaux d'habitation dans toutes les pièces .....	18
1.4	Cloisons de distribution .....	18
1.4.1	Entre pièces principales .....	18
1.4.2	Entre pièces principales et pièces de services .....	18
1.5	Escaliers .....	18
1.5.1	Escaliers communs.....	18
1.5.2	Escaliers de secours.....	18
1.5.3	Escaliers extérieurs d'accès privatifs.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
1.5.4	Escaliers extérieurs d'accès communs .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
1.5.5	Escaliers privatifs .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
1.6	Conduits de fumées et de ventilation .....	18
1.6.1	Conduits de fumée des locaux de l'immeuble .....	18
1.6.2	Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble .....	18
1.6.3	Conduits d'air frais .....	19
1.6.4	Conduits de fumée de chaufferie .....	19
1.6.5	Ventilation haute de chaufferie.....	19

1.7	Chutes et grosses canalisations.....	19
1.7.1	Chutes d'eaux pluviales .....	19
1.7.2	Chutes d'eaux usées.....	19
1.7.3	Canalisation en sous-sol/rez-de-chaussée.....	19
1.7.4	Branchements aux égouts .....	19
1.7.5	Drainage .....	19
1.8	Toitures.....	19
1.8.1	Charpente, couverture et accessoires.....	19
1.8.2	Étanchéité et accessoires .....	20
1.8.3	Souches de cheminées, ventilation et conduits divers .....	20
1.9	Balcons, Terrasses, Toiture verte .....	20
1.9.1	Balcons et Terrasses .....	20
1.10	Menuiseries extérieures.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
1.10.1	Menuiseries extérieures des pièces principales .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
1.10.2	Menuiseries extérieures des pièces de services. ....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
2	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS - APPARTEMENTS.....	21
2.1	Sols et plinthes .....	21
2.1.1	Sols et plinthes des pièces principales.....	21
2.1.2	Sols et plinthes des pièces de service.....	21
2.1.3	Sols et plinthes des entrées et dégagements.....	21
2.1.4	Sols et plinthes des escaliers privés.....	21
2.1.5	Sols des balcons, loggias et séchoirs et terrasses ...	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
2.2	Revêtements muraux (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)	21
2.2.1	Revêtements muraux des pièces de service .....	21
2.2.2	Revêtements muraux des autres pièces .....	21
2.3	Plafonds (Sauf peintures, tentures).....	22
2.3.1	Plafonds des pièces intérieures .....	22
2.3.2	Plafonds des séchoirs à l'air libre .....	22
2.3.3	Plafonds des loggias, terrasses .....	22
2.3.4	Sous face des balcons .....	22
2.4	Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire .....	22
2.4.1	Pièces principales .....	22
2.4.2	Pièces de service.....	23
2.5	Menuiseries intérieures.....	23
2.5.1	Huisseries et bâtis.....	23
2.5.2	Portes intérieures.....	23
2.5.3	Impostes et menuiseries .....	23
2.5.4	Portes palières.....	23
2.5.5	Portes de placards .....	23
2.5.6	Portes des locaux de rangement.....	23

2.5.7	Moulures et habillages .....	24
2.6	Serrurerie et garde-corps .....	24
2.6.1	Garde-corps et barres d'appui.....	24
2.6.2	Grilles de protection des baies .....	24
2.6.3	Ouvrages divers.....	24
2.7	Peinture et papier peint.....	24
2.7.1	Peintures extérieures et vernis.....	24
2.7.2	Peintures intérieures et papiers peints .....	24
2.7.3	Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc.).....	25
2.8	Equipements intérieurs .....	25
2.8.1	Equipements ménagers .....	25
2.8.2	Equipements sanitaires et plomberie .....	26
2.8.3	Equipements électriques.....	28
2.8.4	Chauffage, cheminées, ventilation .....	28
2.8.5	Equipements intérieurs des placards et pièces de rangement.....	29
2.8.6	Equipements de télécommunications.....	30
2.8.7	Autres équipements .....	30
2.9	Equipements extérieurs .....	30
2.9.1	Jardins privatifs.....	30
3	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS - COMMERCE.....	31
3.1	Sols et plinthes .....	31
3.1.1	Sols et plinthes des pièces principales et des pièces de service .....	31
3.1.2	Sols et plinthes des entrées et dégagements.....	31
3.1.3	Sols et plinthes des escaliers privatifs.....	31
3.2	Revêtements muraux.....	31
3.2.1	Revêtements muraux des pièces de service .....	31
3.2.2	Revêtements muraux des autres pièces .....	31
3.3	Plafonds.....	31
3.3.1	Plafonds des pièces intérieures .....	31
3.4	Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire.....	31
3.4.1	Pièces principales .....	31
3.4.2	Pièces de service.....	31
3.5	Menuiseries intérieures.....	32
3.5.1	Portes palières/ Portes intérieures .....	32
3.5.2	Portes de placards .....	32
3.6	Serrurerie et garde-corps .....	32
3.6.1	Garde-corps et barres d'appui.....	32
3.6.2	Grilles de protection des baies .....	32
3.6.3	Ouvrages divers.....	32
3.7	Equipements intérieurs .....	32
3.7.1	Equipements ménagers .....	32

3.7.2	Equipements sanitaires et plomberie .....	33
3.7.3	Equipements électriques.....	33
3.7.4	Chauffage, cheminées, ventilation .....	34
3.7.5	Equipements de télécommunications.....	34
3.7.6	Autres équipements .....	34
3.8	Equipements extérieurs .....	35
3.8.1	Jardins privés.....	35
4	ANNEXES PRIVATIVES.....	36
4.1	Caves, celliers, greniers.....	36
4.1.1	Murs ou cloisons.....	36
4.1.2	Plafonds.....	36
4.1.3	Sols.....	36
4.1.4	Portes d'accès .....	36
4.1.5	Ventilation naturelle .....	36
4.1.6	Equipement électrique .....	36
4.2	Box et parking couverts.....	36
4.2.1	Murs ou cloisons.....	36
4.2.2	Plafonds.....	36
4.2.3	Sols.....	37
4.2.4	Portes d'accès du parking intérieur .....	37
4.2.5	Ventilation naturelle ou mécanique .....	37
4.2.6	Equipements électriques.....	37
4.3	Parkings extérieurs .....	37
5	PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE .....	38
5.1	Hall d'entrée de l'immeuble .....	38
5.1.1	Sols.....	38
5.1.2	Parois .....	38
5.1.3	Plafonds et dos d'escalier .....	38
5.1.4	Eléments de décoration .....	38
5.1.5	Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble .....	38
5.1.6	Boîte aux lettres et à paquets.....	38
5.1.7	Tableau d'affichage.....	38
5.1.8	Chauffage .....	38
5.1.9	Equipements électriques.....	38
5.2	Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étages .....	39
5.2.1	Sols.....	39
5.2.2	Murs.....	39
5.2.3	Plafonds.....	39
5.2.4	Eléments de décoration .....	39
5.2.5	Chauffage .....	39
5.2.6	Portes .....	39

5.2.7	Equipements électriques.....	39
5.3	Circulations du sous-sol (hors cage d'escalier) .....	39
5.3.1	Sols.....	39
5.3.2	Murs.....	39
5.3.3	Plafonds.....	39
5.3.4	Portes d'accès .....	40
5.3.5	Rampes d'accès pour véhicules.....	40
5.3.6	Equipements électriques.....	40
5.4	Cage d'escalier .....	40
5.4.1	Sols et paliers .....	40
5.4.2	Murs.....	40
5.4.3	Plafonds.....	40
5.4.4	Escaliers .....	40
5.4.5	Chauffage, ventilation .....	40
5.4.6	Eclairage.....	40
5.5	Locaux communs.....	40
5.5.1	Garages à bicyclettes, local poussette .....	40
5.5.2	Buanderie collective.....	41
5.5.3	Séchoir collectif.....	41
5.5.4	Locaux de rangement et d'entretien .....	41
5.5.5	Locaux sanitaires .....	41
5.6	Locaux sociaux .....	41
5.6.1	Salle de bricolage .....	41
5.6.2	Salle de jeux et de réunions.....	41
5.7	Locaux techniques .....	42
5.7.1	Local de réception des ordures ménagères .....	42
5.7.2	Chaufferie / local eau .....	42
5.7.3	Sous-station de chauffage .....	42
5.7.4	Local P&T .....	42
5.7.5	Local gaz .....	42
5.7.6	Local transformateur et électrique.....	42
5.7.7	Local machinerie d'ascenseur.....	42
5.7.8	Local ventilation mécanique.....	42
5.8	Conciergerie .....	42
6	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE .....	43
6.1	Ascenseur et monte-charge monte-poubelle.....	43
6.2	Chauffage, eau chaude.....	43
6.2.1	Équipement thermique de chauffage.....	43
6.2.2	Service d'eau chaude.....	43
6.3	Télécommunications .....	44
6.3.1	Téléphone.....	44

6.3.2	Antenne TV et radio .....	44
6.4	Réception stockage et évacuation des ordures ménagères .....	44
6.5	Ventilation mécanique des locaux.....	44
6.6	Alimentation en eau .....	44
6.6.1	Comptages généraux.....	44
6.6.2	Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression .....	44
6.6.3	Colonnes montantes .....	45
6.6.4	Branchements particuliers.....	45
6.7	Alimentation en gaz .....	45
6.8	Alimentation en électricité .....	45
6.8.1	Comptage des services généraux.....	45
6.8.2	Colonnes montantes .....	45
6.8.3	Branchement et comptages particuliers .....	45
6.9	Divers .....	45
7	<b>EQUIPEMENT DES PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE.....</b>	<b>46</b>
7.1	Voirie et parking.....	46
7.1.1	Voirie d'accès .....	46
7.1.2	Equipement des parties communes extérieures.....	46
7.1.3	Trottoirs .....	46
7.1.4	Parkings visiteurs.....	46
7.2	Circulation des piétons.....	46
7.2.1	Chemins d'accès aux entrées, emmarchement, rampes, cours .....	46
7.3	Espaces verts .....	46
7.3.1	Aires de repos.....	46
7.3.2	Plantations d'arbres, arbustes, fleurs .....	46
7.3.3	Engazonnement.....	46
7.3.4	Arrosage .....	46
7.3.5	Bassins décoratifs.....	47
7.3.6	Chemins de promenade.....	47
7.4	Aire de jeux et équipements sportifs .....	47
7.5	Eclairage extérieur .....	47
7.5.1	Signalisation de l'entrée de l'immeuble .....	47
7.5.2	Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres .....	47
7.6	Clôtures .....	47
7.6.1	Sur rue.....	47
7.6.2	Avec les propriétés voisines.....	47
7.7	Réseaux divers .....	47
7.7.1	Eau .....	47
7.7.2	Gaz.....	47
7.7.3	Electricité (poste de transformation extérieur) .....	47
7.7.4	Poste d'incendie, extincteurs .....	47

---

7.7.5	Egouts .....	48
7.7.6	Epuration des eaux .....	48
7.7.7	Télécommunications .....	48
7.7.8	Drainage du terrain .....	48
7.7.9	Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours de jeux.....	48
ANNEXE 1 - Equipement de chaque pièce pour chaque unité de logement .....		49

# 1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

## 1.1 Infrastructures

### 1.1.1 Fouilles

Terrassement des terres et de la roche suivant les besoins de l'implantation de l'immeuble jusqu'au niveau inférieur défini par le plan et évacuation des déblais excédentaires.

Blindage des terres et des propriétés voisines suivant besoin et selon calcul de l'Ingénieur.

### 1.1.2 Fondations

Reconnaissance de la résistance du sol, fondations suivant systèmes préconisés par l'ingénieur-conseil chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble.

### 1.1.3 Prise de terre

Acier feuillard zingué comme ligne de captage ou piquet de terre et de raccordement à la bande équipotentielle suivant calcul de l'ingénieur technique.

## 1.2 Murs et ossatures

### 1.2.1 Murs du sous-sol

#### 1.2.1.1 Murs périphériques

Maçonnerie en blocs de béton lourd, ou voiles en béton armé ou murs préfabriqués en béton, piliers et poutres en béton armé, type et épaisseur suivant indications de l'ingénieur-conseil.

Système conçu et préconisé par l'ingénieur incluant une étanchéité spécifique contre l'humidité. (selon NF DTU 20.1)

#### 1.2.1.2 Murs de refends

Idem 1.2.1.2 sans étanchéité spécifique.

Isolation thermique intérieure au niveau du volume protégé, suivant calcul du CPE.

### 1.2.2 Murs de façades (aux divers niveaux)

- Partie courante : Idem Pos. 1.2.2.1.
- Allège : Idem Pos. 1.2.2.1.
- Trumeaux : Idem Pos. 1.2.2.1.
  
- Enduits de façade : Façade thermique avec enduit d'armatures et enduit de finition, isolant thermique et épaisseur suivant indications de l'ingénieur-conseil et CPE.  
Harmonie des teintes suivant choix du Maître d'ouvrage et de l'architecte.
  
- Bardage en brique : Bardage en brique en façade suivant choix du Maître d'ouvrage et de l'architecte.  
Dimensions, teintes et agencement selon concept architectural.



Bardage en zinc à joint debout prépatiné sur ossature bois ou métallique selon plans et concept architectural. L'isolant, le pare-vapeur et les fixations du bardage seront mis en œuvre selon détail de l'Architecte et suivant certificat de performance énergétique de la résidence.

- Ouvrages en façades : Encadrements et seuils de fenêtres métallique et thermolaqué. Type et teinte suivant choix du Maître d'ouvrage et de l'architecte.  
Tablettes couvre-mur en zinc prépatiné ou aluminium thermolaqué.  
Ponctuellement, grilles de ventilation métallique, type et finition suivant choix du Maître d'ouvrage.  
Façade existante en pierre rue quartier à conserver selon permis de bâtir.

### **1.2.3 Murs pignon**

Idem Pos. 1.2.1.1.

### **1.2.4 Murs mitoyens**

Idem Pos. 1.2.1.1.

Isolant thermique type et épaisseur suivant indications de l'Ingénieur conseil.

### **1.2.5 Murs extérieurs divers**

Le concept d'aménagement de la cour intérieure sera déterminé par l'Architecte ou le Maître de l'Ouvrage. Des murs éventuels pourront être réalisés en béton ou gabions suivant besoin et selon calcul de l'Ingénieur. Type et teinte des pierres remplissant les gabions au choix de l'architecte et du Maître de l'Ouvrage.

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

Idem Pos. 1.2.1.1.

### **1.2.7 Murs ou cloisons séparatifs**

Les cloisons porteuses et non porteuses seront réalisées en maçonnerie de blocs béton ou de laitier, dimensionnées par l'ingénieur, ou seront de type « Placostill », c'est-à-dire à ossature métallique revêtue d'un double parement en plaque de plâtre BA 13 et laine minérale pour les cloisons isolées.

## **1.3 Planchers**

### **1.3.1 Planchers sur étage courant**

Dalles monolithiques en béton armé ou hourdis en béton au choix du Maître d'ouvrage, épaisseur suivant indications de l'ingénieur-conseil. Les surfaces seront finies « brute de décoffrage ».

### **1.3.2 Planchers sous terrasses et zones vertes**

Idem Pos. 1.3.1

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

Idem Pos. 1.3.1

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

Idem Pos. 1.3.1

### **1.3.5 Composition de la chape flottante aux niveaux d'habitation dans toutes les pièces**

Chape d'égalisation et/ou isolant thermique suivant C.P.E ;  
Isolation phonique au-dessus des locaux d'habitation et commerces ;  
Chape de finition, épaisseur à définir en fonction du revêtement de sol.

## **1.4 Cloisons de distribution**

### **1.4.1 Entre pièces principales**

Idem Pos. 1.2.7

### **1.4.2 Entre pièces principales et pièces de services**

Idem Pos. 1.2.7

## **1.5 Escaliers**

### **1.5.1 Escaliers**

La paillasse et les marches seront exécutés en béton armé

### **1.5.2 Escaliers de secours**

Sans objet

## **1.6 Conduits de fumées et de ventilation**

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

Sans objet.

### **1.6.2 Ventilation des locaux / pièces**

Groupe de ventilation mécanique contrôlée raccordé sur tuyaux en tôle galvanisée ou en matière synthétique, isolation thermique si nécessaire suivant étude technique. Tous les locaux sanitaires seront équipés d'une ventilation adéquate (extraction) via la ventilation mécanique contrôlée (VMC). La ventilation mécanique contrôlée est de type double flux. Elle permet d'insuffler de l'air frais dans les pièces de vie et de l'extraire dans les pièces humides. L'emplacement des bouches de ventilation est représenté dans les plans de vente. Les positions des bouches sont, pour des raisons techniques, non modifiables. Elle peuvent cependant différer d'endroit par rapport aux plans de vente pour des contraintes techniques éventuelles.

Compte tenu du C.P.E. et de la classe énergétique, les hottes devront être munies de filtres à charbon et ne pourront être raccordées à un conduit d'extraction. (hottes non fournies par le Maître de l'ouvrage).

### **1.6.3 Conduits d'air frais**

Suivant étude technique et réglementation

### **1.6.4 Conduits de fumée de chaufferie**

Tubage isolé, trappe de visite. Dimensionnement suivant étude de l'Ingénieur conseil.

### **1.6.5 Ventilation haute de chaufferie**

Suivant étude technique et réglementation.

## **1.7 Chutes et grosses canalisations**

### **1.7.1 Chutes d'eaux pluviales**

Toiture plate / terrasses : système d'avaloirs et descentes d'eaux pluviales avec tuyaux PVC/PE installés dans les gaines techniques verticales ou apparentes en zinc (façades). Isolation si nécessaire suivant indications de l'ingénieur conseil.

### **1.7.2 Chutes d'eaux usées**

Tuyaux de descente en matière synthétique (Geberit ou équivalent) installés dans la gaine technique verticale ; déviations horizontales suivant études techniques. Ventilations primaires et auxiliaires des chutes d'eaux usées en matière synthétique. Isolation si nécessaire suivant indications de l'ingénieur conseil.

### **1.7.3 Canalisation en sous-sol/rez-de-chaussée**

Le réseau de canalisations au sous-sol (enterrées ou suspendues) sera réalisé en tuyaux de matière synthétique conformément aux normes et réglementations en vigueur. Les tuyaux suspendus, peuvent à certains endroits traverser des annexes privatives.

### **1.7.4 Branchements aux égouts**

Raccordement aux égouts pour les eaux pluviales et eaux usées sera réalisé conformément aux prescriptions communales. Séparateur de graisse et pompe de relevage installée pour évacuer les eaux si nécessaire, suivant indications de l'ingénieur-conseil.

### **1.7.5 Drainage**

Sans objet

## **1.8 Toitures**

### **1.8.1 Charpente, couverture et accessoires**

La toiture sera de type « toiture-terrasse » réalisée sous forme d'une dalle en béton armé suivant choix du constructeur et calculs de l'ingénieur statique, revêtue d'un complexe constitué d'une isolation thermique, d'une étanchéité soudée et partiellement végétalisée suivant les détails et indications de l'architecte, de l'ingénieur conseil et du C.P.E. Une partie sera également de type inclinée, structure bois ou béton selon détail de l'architecte,

revêtue d'un complexe constitué d'un isolant thermique, pare vapeur et d'un revêtement en zinc aspect et teinte selon concept architectural.

### **1.8.2 Etanchéité et accessoires**

Voir Pos. 1.8.1

### **1.8.3 Souches de cheminées, ventilation et conduits divers**

Le revêtement des souches pourra être en zinc ou en matière synthétique avec les remontées sur conduits suivant prescription de l'ingénieur conseil et raccords à l'étanchéité. Un col de cygne sera prévu en matière métallique traité anticorrosion afin de permettre à la charge de la copropriété l'éventuelle installation d'une antenne parabolique collective.

## **1.9 Balcons, Terrasses, Toiture verte**

### **1.9.1 Balcons et Terrasses**

Balcons et terrasses en béton coulé en place ou éléments préfabriqués en béton armé architectonique suivant détails et indications de l'architecte et de l'ingénieur conseil.

Isolant thermique (sauf si balcons préfabriqués suspendus) ou avec coupure thermique de type ISOKORB ou similaire, type et épaisseur suivant indications de l'ingénieur-conseil  
Etanchéité réalisée par membrane étanche suivant indications de l'architecte.

Revêtement en dalle béton ou planché ajouré en bois au choix du Maître d'ouvrage. L'essence de bois sera prévue pour un usage extérieur. Le bois étant un produit naturel, certain décalage ou déformation peuvent apparaître. La teinte du bois peut également s'altérer et changer avec le temps.

Le garde-corps sera réalisé soit en verre soit à barreaux en acier métallisé peint ou thermolaqué selon plans et concept architectural.

Murets ou cloisons de séparation visuelle en bois ou en verre entre terrasses privatives, suivant choix de l'architecte ou du Maître d'Ouvrage.

Certaines terrasses reçoivent selon plans de vente, un espace de rangement réalisé en structure légère bois, isolant si nécessaire, type d'habillage et teinte selon choix de l'architecte en harmonie avec le concept de façade.

## **2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS - APPARTEMENTS**

Remarque générale : le client est tenu de garder une réserve à sa charge d'environ 7% de chaque type de carrelage ou autre revêtement posé, en vue de pallier à une cessation de production de ces derniers. Par manque de réserve lors d'une réparation à exécuter par le constructeur et faisant partie de la garantie décennale, ce dernier ne pourra être tenu responsable au remplacement de l'intégralité du carrelage.

### **2.1 Sols et plinthes**

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

Séjour, chambres et cuisines :

Carrelage dimension 40x40 cm avec plinthes assorties à choisir chez le fournisseur désigné. Pose collée droite prévue.

Prix fourniture :

- Carrelage : 40,00 € TTC par mètre carré.
- Plinthes : 6,00 € TTC par mètre linéaire.

#### **2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service**

WC, bains :

Idem Pos. 2.1.1

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

Idem Pos. 2.1.1

#### **2.1.4 Sols et plinthes des escaliers privés**

Idem Pos. 2.1.1

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

#### **2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service**

Bains, douches :

Carrelage dimension (en cm) 20x50 à 30x60 à choisir chez le fournisseur désigné. Pose collée droite prévue sur toute la hauteur de la cloison.

Prix fourniture : 40,00 € TTC par mètre carré.

WC :

Carrelage dimension (en cm) 20x50 à 30x60 à choisir chez le fournisseur désigné. Pose collée droite prévue sur le caisson de la chasse encastrée.

Prix fournitures : 40,00 € TTC par mètre carré.

#### **2.2.2 Revêtements muraux des autres pièces**

Sans objet

## **2.3 Plafonds (Sauf peintures, tentures)**

### **2.3.1 Plafonds des pièces intérieures**

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

Faux-plafond dans salle de bains/douche, halls d'entrées et wc suivant nécessité technique (avec trappe d'accès si nécessaire)

Raccord des murs et plafonds en équerre.

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

Sans objet.

### **2.3.3 Plafonds des loggias, terrasses**

Suivant détails de l'architecte :

- Idem façade (isolation thermique + enduit de finition) ou
- béton architectonique brut ou peint
- enduit de façade.

### **2.3.4 Sous face des balcons**

Idem Pos. 2.3.3

## **2.4 Men extérieures**

### **2.4.1 Pièces principales**

Les châssis de fenêtres et porte-fenêtres seront constitués de profils Aluminium ou Aluminium/bois selon choix du Maître de l'ouvrage. Ils seront de conception à rupture thermique avec joints et membranes d'étanchéité périphériques, suivant indications de l'architecte.

Aspect et teinte suivant concept architectural.

Le coefficient « K » ou « U » des châssis de fenêtres en triple vitrages isolant respecteront le C.P.E et l'étude technique.

Système d'ouverture : Les châssis pourront être oscillants, oscillo-battants, coulissants et fixes suivant les indications de l'architecte et des possibilités techniques.

Un vitrage anti-effraction et un système de fermeture à clefs pourront être fournis sur commande contre supplément de prix sur base du devis du fournisseur désigné.

## **2.5 Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaires**

### **2.5.1 Pièces principales**

Fenêtres équipées de stores à lamelles aluminium (type et teinte défini selon choix de l'architecte). Ceux-ci sont commandés électriquement. Chaque commande pilotera son propre store et sera adjacent au châssis, du côté selon la faisabilité technique et du confort d'utilisation.

Une commande centralisée et/ou déplacement des commandes possibles avec supplément de prix selon devis par le fournisseur désigné.

Pour des raisons techniques ou architecturales, certaines fenêtres peuvent ne pas être équipées de volet.

## **2.5.2 Pièces de service**

Idem 2.4.1

## **2.6 Menuiseries intérieures**

### **2.6.1 Huisseries et bâtis**

Cadres dormants en bois, traités teinte en harmonie avec la feuille de porte, avec joints isolants en matière synthétique.

### **2.6.2 Portes intérieures**

Feuille de porte à âme tubulaire haute densité et finition frêne ou hêtre ou chêne ou blanc suivant choix du Maître d'ouvrage et/ou de l'architecte, avec poignées et quincaillerie en alliage de métaux ou aluminium et serrures simples à un tour avec clé, dimensions des portes suivant DIN 18101.

Arrêts de porte non fournis, mise en place possible contre supplément de prix selon devis fournisseur désigné.

### **2.6.3 Impostes et menuiseries**

Tablettes de fenêtres intérieures avec allèges en pierre naturelle ou carrelage ou en bois, au choix du Maître de l'ouvrage.

### **2.6.4 Portes palières**

Feuille de porte en bois suivant choix du Maître d'ouvrage, coupe feu 30 minutes, coupe fumée, avec serrures de sécurité à 3 points de fermeture et 3 clés en combinaison et espion inclus. Quincaillerie et poignées de porte en aluminium ou inox brossé, suivant indication de l'architecte.

Toutes portes palières de finition extérieure identique, suivant choix de l'architecte.

Type de porte différent (système de sécurité) disponible fourni sur commande contre supplément de prix selon devis par fournisseur désigné.

Dimensions des portes suivant DIN 18101.

Système de cylindre à clés hiérarchisé pour la porte d'entrée principale, les portes d'entrées des appartements et du commerce, les portes de caves et la porte de garage. Les clés des autres pièces seront à part.

### **2.6.5 Portes de placards**

Placards non compris sauf éventuellement ceux nécessaires pour cacher l'appareil de ventilation dans appartements (selon plan de vente). Dans ce dernier cas, portes comprises en bois reconstitué stratifié blanc. Poignée et quincaillerie au choix du Maître de l'ouvrage.

Autre type et finition disponible contre supplément de prix selon devis du fournisseur désigné.

### **2.6.6 Portes des locaux de rangement**

Sans objet

## **2.6.7 Moulures et habillages**

Sans objet

## **2.7 Serrurerie et garde-corps**

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

Dans les escaliers privatifs, un garde-corps avec plats et tubes en acier métallisé peint ou thermolaqué fixé au limon d'escalier. Type et teinte au choix du Maître de l'ouvrage. Dans le cas où l'escalier est entre 2 murs, une main courante en acier métallisé peinte ou thermolaquée sera posée.

### **2.7.2 Grilles de protection des baies**

Sans objet

### **2.7.3 Ouvrages divers**

Sans objet

## **2.8 Peinture et papier peint**

### **2.8.1 Peintures extérieures et vernis**

Teinte et choix selon concept architectural.

#### **2.8.1.1 Sur menuiseries**

Sans objet

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

Sans objet

#### **2.8.1.3 Sur serrurerie**

Voir Pos. 2.7

#### **2.8.1.4 Sur enduits, habillages en bois, staffs ou autres, murs et plafonds des loggias, sous-face et rives des balcons**

Suivant choix de l'architecte.

### **2.8.2 Peintures intérieures et papiers peints**

#### **2.8.2.1 Sur menuiseries**

Sans objet

#### **2.8.2.2 Sur murs**

Choix de toile de fibre de verre ou de couleur possible contre supplément suivant devis par fournisseur désigné.



Séjour, chambres, hall et couloir intérieur :

Enduisage et lissage plâtre. Revêtement mural en toile de fibre de verre type Scandatex S 6297 Classic ou Capaver Caparol 1132K ou équivalente et mise en peinture moyennant 2 couches de peinture latex teinte claire (une teinte par pièce prévue).

Cuisines et wc :

Idem précédent

### **2.8.2.3 Sur plafonds**

Cuisines, séjour, chambres, hall et couloir intérieur :

Deux couches de peinture latex teinte claire avec enduit de préparation.

Bains et wc :

Deux couches de latex satiné teinte claire avec enduits de préparation.

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

Les radiateurs sont traité en usine de teinte RAL 9010

## **2.8.3 Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc.)**

### **2.8.3.1 Sur murs**

Sans objet

### **2.8.3.2 Sur plafonds**

Sans objet

### **2.8.3.3 Devant fenêtres**

Sans objet.

## **2.9 Equipements intérieurs**

### **2.9.1 Equipements ménagers**

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

Sans objet

#### **2.9.1.2 Appareils et mobilier**

Meubles, armoires encastrées, cuisines, porte devant espace lave linge – séchoir, appareils, aménagements intérieurs, etc. proposés sur les plans de vente non compris dans le prix de vente, hormis accord écrit du Maître d'ouvrage.

#### **2.9.1.3 Évacuation des déchets**

Sans objet

#### **2.9.1.4 Armoire sèche-linge**

Sans objet

### **2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie**

Tous les tuyaux d'évacuation et d'alimentation dans les pièces d'habitation sont non-apparents, sous gaines ou encastrés dans les murs ou dans des caissons plâtre avec isolation ; ou selon besoin en chapes. Les chutes d'eaux usées seront ventilées. Les salles de bains et de douches et les wc seront équipées des appareils indiqués dans la liste 2.9.2.7. Les appareils seront munis des accessoires définis ci-dessous.

Des changements dans la disposition des corps sanitaires sur demande de l'acquéreur seront possibles pour autant que l'emplacement des conduites principales demeurent inchangées et que la réalisation de l'ensemble est possible techniquement. Les placards dessinés dans les plans ne sont pas compris dans le prix, ils peuvent éventuellement être fournis sur commande contre supplément de prix selon devis.

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

Distribution en acier galvanisé ou tuyau en matière synthétique, inclus raccordement aux appareils, isolation anti-corrosion pour tuyauterie au contact du ciment ou plâtre. Isolation pour tuyauteries en gaines ou sous dalle.

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

Idem Pos. 2.9.2.1.

Afin d'éviter tout risque de salmonellose et d'attente trop longue, des boucles de circulation seront réalisées suivant calcul de l'Ingénieur-conseil.

#### **2.9.2.3 Production et distribution d'eau chaude individuelle**

Idem Pos. 2.9.2.2

#### **2.9.2.4 Evacuations**

Evacuation des eaux usées en tuyau, PP ou PVC de diamètres appropriés, dûment équipés de siphons. Tous les appareils sont équipés de siphons. Le raccordement entre les appareils sanitaires et les chutes est réalisé en tuyaux synthétique.

#### **2.9.2.5 Distribution du gaz**

Sans objet

#### **2.9.2.6 Branchements en attente**

Les branchements suivants sont prévus dans les cuisines ou salle-de-bains :

Evier cuisine :	Attentes avec robinets eau froide et eau chaude + évacuation des eaux en PE, PP ou PVC diamètre 40mm ou 50mm. Autre quincaillerie et robinet à charge de l'acquéreur.
-----------------	--

Lave-vaisselle :	A raccorder sur l'alimentation et l'évacuation de l'évier (pièces de raccordement non comprises).
Machine à laver et sèche-linge :	Attente de robinet d'eau froide + évacuation des eaux en PE, PP ou PVC diamètre 40 ou 50 mm dans les appartements dont l'emplacement de la machine est repris sur le plan de vente. Les sèche linge seront uniquement de type à condensation. Les autres appartements auront leurs attentes prévues dans les buanderies de l'immeuble.

### 2.9.2.7 Appareils sanitaires

Seul le matériel sanitaire présent sur les plans de vente est prévu comme équipement de base (WC, douche ou baignoire, lavabo, lave-mains). Les plans de vente ne sont qu'indicatifs d'un aménagement possible.

La présente liste détaille les marques et types d'appareils sanitaires retenus par le Maître d'Ouvrage. Ils seront de premier choix et dans les couleurs standard de base. Il se peut que les références du matériel posé changent suite à des indisponibilités mais la qualité restera équivalente avec le matériel proposé.

Baignoire :	En matériau acrylique, DURAVIT D-CODE, dim 170 x 75 cm, y compris garniture d'écoulement, trop-plein et siphon.
Douche :	En matériau acrylique, IDEAL STANDARD ultra plate, dim 90 x 90 cm, y compris garniture d'écoulement et siphon.
Lavabo :	DURAVIT type Starck 3 – Vital réf.0309.70, y compris siphon chromé standard et garniture de vidage chromé.
WC :	DURAVIT type Starck 3 réf.220009, y compris gabarit GEBERIT/DUOFIX réf.111.333.00.5, plaque de révision GEBERIT SAMBA réf.115.770.11.1 et abattant amovible DURAVIT réf.0063.89.
Lave-mains :	DURAVIT type Starck 3 réf.07515 y compris siphon chromé et bonde.

### 2.9.2.8 Robinetterie

Baignoire :	Mitigeur HANSGROHE type focus E <sup>2</sup> réf.31940.
Douche :	Mitigeur HANSGROHE type focus E <sup>2</sup> réf.91960.
Lavabo :	Mitigeur HANSGROHE type focus E <sup>2</sup> réf.31730.
Lave-mains :	Robinet eau froide KLUDI réf.381160530.

### 2.9.2.9 Accessoires divers

Baignoire :	Ensemble GROHE type tempesta comprenant un crochet de fixation, douchette, flexible anti-torsion Rotaflex 1750mm.
Douche :	Ensemble GROHE type tempesta ultra réf.27132 comprenant une barre de douche de 600 mm, fixations ajustables, douchette, système anti-torsion du flexible, porte savon, flexible de 1750mm.
Lavabo :	Miroir rectangulaire type EURASP réf.494050 600x600mm. Porte serviette chromé type EMCO réf 055000141.

WC :	Porte papier chromé avec couvercle EMCO réf.050000100.
Lave-mains :	Porte serviette chromé type EMCO réf 057500102. Miroir rectangulaire type EURASP réf.494050 600x450mm.

#### Remarques :

1/ Dans le cas où l'Acquéreur opterait pour des équipements différents, les appareils susmentionnés seraient mis en compte au prix de la fourniture retenu par le constructeur.  
2/ Le mobilier des pièces d'eau inscrit sur les plans n'est pas prévu comme équipement de base.

### **2.9.3 Equipements électriques**

#### **2.9.3.1 Type d'installation**

Courant 230/380V triphasé produit par un poste transformateur agréé et dimensionné par l'ingénieur-conseil situé au rez-de-chaussée du bâtiment. Installation encastrée, mise à la terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre de terre. L'installation est exécutée conformément à la réglementation technique en vigueur au moment de l'élaboration du présent descriptif. Le Tableau divisionnaire individuel est posé en apparent ou encastré, le positionnement sera réalisé suivant plan de vente.

Le tubage encastré dans les murs, sols et plafonds dans les locaux habités et apparent dans les caves.

En dehors des locaux techniques, buanderie, dépôt et garage, les interrupteurs sont de type à bascules, les prises de courant sont assorties. Les appareils d'éclairage ne sont ni fournis, ni posés hormis pour l'entrée extérieure et les terrasses munies de luminaires au choix du Maître de l'ouvrage et suivant concept architectural.

A l'extérieur, dans les locaux techniques, buanderie, dépôt et garage, les prises et interrupteurs seront de type semi-étanche posés en apparent.

#### **2.9.3.2 Puissance à desservir**

La puissance maximale desservie est de 40A par unité d'appartement. Dans la mesure des disponibilités techniques, un besoin supplémentaire en puissance donnera lieu à un supplément de prix suivant un devis établi par le fournisseur/concessionnaire désigné.

#### **2.9.3.3 Equipement de chaque pièce**

Voir descriptif par unité de logement en annexe 1.

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

Combiné parlophone dans l'entrée de chaque appartement (un endroit différent peut-être convenu avec l'installateur, supplément éventuel) relié à une sonnette sur le portier de rue interphone à côté de la porte d'entrée principale de la résidence.

Possibilité de vidéo suivant supplément de prix par fournisseur désigné.

Sonnette bouton installée à côté de la porte palière de l'appartement.

Système de commande d'ouverture de la porte principale de l'immeuble prévu sur le combiné parlophone situé dans le logement.

### **2.9.4 Chauffage, cheminées, ventilation**

Chauffage : Tuyauteries d'alimentation de chauffage en acier sans soudure, noir pour diamètre supérieur à DN40, en acier soudé noir pour les diamètres inférieurs ou tuyaux en matière synthétique composite, avec gaine de protection, encastrés dans les chapes et les

murs (sauf murs béton), au choix du Maître de l'ouvrage. Tuyaux isolés suivant les normes en vigueur.

Ventilation : Voir Pos. 1.6.2

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

Installations conformes à la réglementation technique en vigueur, et répondant aux normes appliquées au Grand Duché de Luxembourg.

#### **2.9.4.2 Température garantie dans les diverses pièces par température extérieure minimale**

Température conforme à la DIN 4701 relatives au calcul des déperditions de chaleur. Base de calcul :

- Conditions extérieures : -15°C
- Conditions intérieures appartements sur la base + 22°C dans living, de +22°C dans cuisine et chambre à coucher, de + 24°C dans salle de bains et de + 20°C dans hall et dégagement.

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

Radiateurs à panneaux en acier laqué en usine, adaptés aux installations à eau chaude selon DIN 18380 pour une pression de service de 4 bars et une température de service admissible de max.120° C.

Fixation : murale ou posés sur consoles à pieds.

Raccord central au sol ou mural suivant possibilité technique

Couche de finition cuite au four en couleur blanc RAL 9010.

Radiateurs équipés d'une vanne thermostatique.

Thermostat d'ambiance par appartement placé dans la pièce principale.

#### **2.9.4.4 Conduits de fumée**

Voir chapitre 1.6

#### **2.9.4.5 Conduits, prises de ventilation et prises d'air frais**

En tôle galvanisée ou en matière synthétique installés en dalle ou entre la dalle et le faux-plafond.

Pulsion d'air neuf dans les pièces de vie (living, chambres) et extraction de l'air vicié dans les pièces humides (WC, Salle de bains, cuisine). Emplacement des bouches et de la machine de ventilation suivant plans de vente.

### **2.9.5 Equipements intérieurs des placards et pièces de rangement**

#### **2.9.5.1 Placards**

Sans objet.

#### **2.9.5.2 Pièces de rangement**

Sans objet.

## **2.9.6 Equipements de télécommunications**

Tableau multimédia (type à définir suivant prescriptions en vigueur) prévu proche de l'entrée de chaque appartement regroupant les départs des câbles TV et téléphone de l'appartement et les arrivées des câbles provenant du sous-sol.

### **2.9.6.1 Radio T.V.**

Un câble en attente pour l'antenne radio et TV (câblage prévu du sous-sol vers tableau multimédia) prévue dans le séjour et dans la chambre principale de chaque appartement (Emplacements précis à définir par l'Acquéreur avec le fournisseur désigné). Les frais de raccordement au réseau câblé sont à charge de l'Acquéreur.

### **2.9.6.2 Téléphone**

Une prise téléphonique standard (uniquement câble depuis tableau multimédia de l'appartement, prise posée par le concessionnaire, à charge de l'acquéreur) prévue dans le séjour de chaque appartement (emplacement à définir par l'Acquéreur avec le fournisseur désigné). Les frais de raccordement au réseau téléphonique sont à charge de l'Acquéreur.

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

Voir Pos. 2.8.3.4

## **2.9.7 Autres équipements**

Tout autre équipement souhaité par le propriétaire et différent de celui listé précédemment devra être vu et discuté avec le fournisseur désigné et fera l'objet d'un éventuel supplément de prix.

## **2.10 Equipements extérieurs**

### **2.10.1 Jardins privatifs**

Sur débord terrasses au premier étage, petites toitures vertes de type extensive, isolation thermique et étanchéité selon détail de l'architecte. Bacs à plantes avec haies séparatives entre ces espaces prévues par le promoteur.

### **3 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS - COMMERCE**

#### **3.1 Sols et plinthes**

##### **3.1.1 Sols et plinthes des pièces principales et des pièces de service**

Dalle béton armé brute. Charge d'exploitation prévue à 500kg/m<sup>2</sup>.

##### **3.1.2 Sols et plinthes des entrées et dégagements**

Dalle béton armé brute. Charge d'exploitation prévue à 500kg/m<sup>2</sup>.

##### **3.1.3 Sols et plinthes des escaliers privés**

Néant.

#### **3.2 Revêtements muraux**

##### **3.2.1 Revêtements muraux des pièces de service**

Mur béton brut ou maçonnerie brute.

##### **3.2.2 Revêtements muraux des autres pièces**

Mur béton brut ou maçonnerie brute.

#### **3.3 Plafonds**

##### **3.3.1 Plafonds des pièces intérieures**

Dalle béton armé brute avec éventuel passage technique provenant des étages (canalisations suspendues,...).

#### **3.4 Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire**

##### **3.4.1 Pièces principales**

Des menuiseries métalliques aluminium fixes sont prévues selon le concept architectural de la résidence et selon indications de l'Ingénieur technique. Les menuiseries sont prévues sans volets.

Des portes d'accès métalliques aluminium avec ou sans partie vitrée équipées d'un cylindre et, si nécessaire d'une poignée anti-panique, sont prévues donnant sur la rue et dans la cour intérieure selon le concept architectural et suivant les indications de l'Ingénieur technique. L'architecte prévoit un concept spécial pour regrouper les enseignes commerciales au rez-de-chaussée. Les commerces devront s'y conformer.

##### **3.4.2 Pièces de service**

Idem 3.4.1.

### **3.5 Menuiseries intérieures**

#### **3.5.1 Portes palières/ Portes intérieures**

Une porte palière donnant sur le hall d'entrée de la résidence (idem 2.5.4) sont prévues selon concept architectural et suivant indications de l'Ingénieur technique.

Système de cylindre à clefs hiérarchisé pour la porte d'entrée principale, les portes d'entrées des appartements et du commerce, les portes de caves et la porte de garage. Les clefs des autres pièces seront à part.

#### **3.5.2 Portes de placards**

Néant.

### **3.6 Serrurerie et garde-corps**

#### **3.6.1 Garde-corps et barres d'appui**

- extérieurs : sans objet.
- intérieurs : sans objet.

#### **3.6.2 Grilles de protection des baies**

Néant.

#### **3.6.3 Ouvrages divers**

Néant.

### **3.7 Equipements intérieurs**

#### **3.7.1 Equipements ménagers**

##### **3.7.1.1 Bloc évier, robinetterie**

Sans objet.

##### **3.7.1.2 Appareils et mobilier**

Sans objet.

##### **3.7.1.3 Évacuation des déchets**

Sans objet.

##### **3.7.1.4 Armoire sèche-linge**

Sans objet.



### **3.7.2 Equipements sanitaires et plomberie**

#### **3.7.2.1 Distribution d'eau froide**

Distribution en acier galvanisé ou tuyau en matière synthétique, incluant :

- attente avec bouchon au niveau de la porte palière ;
- isolation anti-corrosion pour tuyauterie au contact du ciment ou plâtre ou isolation pour tuyauteries en gaines ou sous dalle (uniquement dans les parties communes) ;
- vannes d'arrêt et gabarit pour compteur individuel (compteur à charge de l'acquéreur).

#### **3.7.2.2 Distribution d'eau chaude collective et comptage**

Distribution en acier galvanisé ou tuyau en matière synthétique, incluant :

- attente avec bouchon au niveau de la porte palière ;
- isolation suivant indications de l'ingénieur-conseil ;
- vannes, gabarit et compteurs : idem eau froide.

#### **3.7.2.3 Production et distribution d'eau chaude individuelle**

Sans objet.

#### **3.7.2.4 Evacuations**

Deux attentes pour évacuation des eaux usées en tuyau PE, PP ou PVC de diamètres appropriés.

#### **3.7.2.5 Distribution du gaz**

Un raccordement est possible suivant demande de l'acquéreur et à charge de ce dernier.

#### **3.7.2.6 Branchements en attente**

Sans objet.

#### **3.7.2.7 Appareils sanitaires**

Sans objet.

#### **3.7.2.8 Robinetterie**

Sans objet.

#### **3.7.2.9 Accessoires divers**

Sans objet.

### **3.7.3 Equipements électriques**

#### **3.7.3.1 Type d'installation**

Courant 230/380 Volts triphasé. Installation encastrée, mise à la terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre équipotentielle. Installation exécutée conformément à la réglementation technique en vigueur au moment de l'élaboration du présent descriptif.

Les appareils d'éclairage ne sont ni fournis, ni posés sauf pour les communs, caves et terrasses/loggias.

### **3.7.3.2 Puissance à desservir**

Puissance 40 A. Dans la mesure des disponibilités techniques, un besoin supplémentaire en puissance donnera lieu à un supplément de prix suivant devis par le fournisseur désigné.

### **3.7.3.3 Equipement de chaque pièce**

Un tableau répartiteur de sous-distribution électrique à l'entrée palière du commerce.

### **3.7.4 Chauffage, cheminées, ventilation**

Chauffage : Une attente chauffage pour le commerce ; un Aller et un Retour, à l'entrée palière du commerce, puissance suivant calcul de l'ingénieur technique. Tuyauteries d'alimentation de chauffage en acier sans soudure, noir pour diamètre supérieur à DN40, en acier soudé, noir pour les diamètres inférieurs. Tuyaux isolés suivant les normes en vigueur. Comptage individuel à l'aide d'un calorimètre à charge de la copropriété ou de l'acquéreur.

#### **3.7.4.1 Type d'installation**

L'ensemble de ces installations sera conforme à la réglementation technique en vigueur, et répondront aux normes appliquées au Grand-Duché de Luxembourg.

#### **3.7.4.2 Température garantie dans les diverses pièces par température extérieure minimale**

Sans objet.

#### **3.7.4.3 Appareils d'émission de chaleur**

Sans objet.

#### **3.7.4.4 Conduits de fumée**

Sans objet.

#### **3.7.4.5 Conduits, prises de ventilation et prises d'air frais**

Sans objet.

### **3.7.5 Equipements de télécommunications**

#### **3.7.5.1 Radio T.V.**

Une attente coaxiale dans le local technique au sous-sol. Les frais de raccordement au réseau câblé sont à la charge de l'Acquéreur.

#### **3.7.5.2 Téléphone**

Une attente P&T dans le local technique au sous-sol en liaison avec l'installation générale téléphonique du bâtiment (depuis l'armoire P&T au sous-sol). Les frais de raccordement au réseau téléphonique sont à la charge de l'Acquéreur.

### **3.7.6 Autres équipements**

Tout autre équipement souhaité par le propriétaire et différent de celui listé précédemment devra être vu et discuté avec le fournisseur désigné et fera l'objet d'un éventuel supplément de prix.

### **3.8 Equipements extérieurs**

#### **3.8.1 Jardins privés**

Sans objet.

## **4 ANNEXES PRIVATIVES**

### **4.1 Caves, celliers, greniers**

Concerne caves privatives du sous-sol

#### **4.1.1 Murs ou cloisons**

Idem Pos 1.2.1

#### **4.1.2 Plafonds**

Idem Pos 1.3.1

Isolation thermique si nécessaire suivant indication de l'ingénieur conseil.

#### **4.1.3 Sols**

Dalle en béton armé avec pré-pente, égalisée et profilée, traitement de surface résistant à l'usure ou chape au ciment surface lisse, suivant principe constructif choisi par le Maître de l'ouvrage.

#### **4.1.4 Portes d'accès**

Feuille de porte à âme tubulaire haute densité, revêtement stratifié finition au choix du Maître de l'Ouvrage et métallique depuis le parking du sous-sol. Poignées en aluminium ou inox brossé ou matière synthétique suivant choix du constructeur et serrure de sécurité, posées dans chambranles en bois ou métallique. Degré de résistance au feu suivant indications de l'ingénieur-conseil.

#### **4.1.5 Ventilation**

Ventilation naturelle par ouvertures aménagées dans la partie supérieure des cloisons et/ou partie basse des portes suivant indication de l'ingénieur-conseil.

Si une ventilation mécanique s'avérait nécessaire, un bureau d'études spécialisé sera mandaté pour concevoir le système à adopter. Dans ce cas, il est possible que ponctuellement, des tuyaux traversent les caves privatives en partie haute.

#### **4.1.6 Equipement électrique**

Il est installé une prise de courant avec un point lumineux. Un luminaire de type hublot est installé.

## **4.2 Box et parking couverts**

### **4.2.1 Murs ou cloisons**

Maçonnerie en blocs béton ou voiles en béton armé suivant description au chapitre 1.2.1 avec isolation thermique toute hauteur ou partielle si nécessaire, suivant indication de l'Ingénieur conseil.

### **4.2.2 Plafonds**

Plafond brut de décoffrage ou pré dalles suivant système constructif choisi par le constructeur et isolation thermique suivant concept de l'ingénieur technique.

### 4.2.3 Sols

Dalle lissée en béton armé ou chape de finition au choix du constructeur, égalisée et profilée, traitement de surface résistant à l'usure et aux chocs, par incorporation de quartz ou produit similaire au choix du constructeur.

Garages intérieurs (sous-sol) : Marquage au sol des emplacements à la peinture époxy et numérotation par peinture au sol ou au mur, au choix du constructeur.

### 4.2.4 Portes d'accès du parking intérieur (partie commune)

Garages intérieurs (sous-sol) : Porte principale de garage de type sectionnelle ou rideau d'accès au parking intérieur, à télécommande électrique (une unité par emplacement). Toute autre télécommande supplémentaire pourra être fournie sur commande contre supplément de prix suivant devis par fournisseur désigné.

La porte sectionnelle peut être équipée d'une grille de ventilation et peut également comporter une porte pour piéton afin de garantir un chemin de fuite.

Il n'y a pas de parking privatif et donc pas de portes d'accès privatives.

### 4.2.5 Ventilation naturelle ou mécanique

Garages intérieurs (sous-sol) : La ventilation naturelle est assurée par la porte principale, des grilles de ventilation, des cours anglaises ou des bouches d'aération, suivant la faisabilité technique et réglementations.

Si une ventilation mécanique s'avérait nécessaire, un bureau d'études spécialisé sera mandaté pour concevoir le système à adopter.

### 4.2.6 Equipements électriques

Garages intérieurs (sous-sol) :

- Eclairage par luminaires étanches (tubage apparent) suivant les exigences réglementaires et indications de l'ingénieur-conseil. Allumage par zone et par détecteurs de présence.
- Eclairage de secours autonome si nécessaire, suivant réglementation en vigueur.
- L'installation est exécutée conformément à la réglementation technique en vigueur au moment de l'élaboration de présent descriptif.
- Détection incendie / détection CO / moyens de lutte incendie, selon réglementation en vigueur au moment de l'élaboration de présent descriptif et selon rapport du service incendie de la commune d'Esch-sur-Alzette.

## 4.3 Parkings extérieurs

Sans objet.

## **5 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE**

### **5.1 Hall d'entrée de l'immeuble**

#### **5.1.1 Sols**

Pierre naturelle ou carrelage au choix de l'architecte et du maître d'ouvrage. Paillason intégré au revêtement de sol.

#### **5.1.2 Parois**

Enduit plâtre et finition de peinture 2 couches latex sur couche de préparation ou fibre de verre, teinte à définir, ou béton vu, au choix du maître d'ouvrage et de l'architecte.

#### **5.1.3 Plafonds et dos d'escalier**

Plâtre et finition de peinture 2 couches latex, sur couche de préparation, teinte claire à définir au choix du maître d'ouvrage et de l'architecte.

#### **5.1.4 Eléments de décoration**

Néant

#### **5.1.5 Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble**

Porte d'entrée de la résidence: ensemble de porte et paroi vitrée de type « Securit », menuiserie à coupure thermique en aluminium, suivant choix du constructeur, serrure de sécurité avec gâche électrique.

Platine de rue avec caméra et boutons d'appel vers chaque appartement, éventuellement, encastré dans l'ensemble boîtes aux lettres ou séparé, suivant détails de l'architecte.

Système de cylindre à clefs hiérarchisé pour la porte d'entrée principale, les portes d'entrées des appartements et des commerces, les portes de caves et la porte de garage. Les clefs des autres pièces seront à part.

#### **5.1.6 Boîte aux lettres et à paquets**

Ensemble de boîtes aux lettres individuelles, type suivant choix de l'architecte.

#### **5.1.7 Tableau d'affichage**

Sans objet

#### **5.1.8 Chauffage**

Pas de chauffage dans les parties communes.

#### **5.1.9 Equipements électriques**

Corps lumineux suivant concept architectural, type et nombre suivant indications de l'ingénieur-conseil et choix du constructeur, commandés par détecteur de présence.

Eclairage de secours autonome suivant indications de l'ingénieur-conseil.

Boutons-poussoirs pour sonnettes devant les portes d'entrée des parties privatives.

Coupole de désenfumage au dernier niveau ou suivant concept sécurité et prescriptions du service incendie de la ville d'Esch-sur-alzette. Commande par bouton poussoir.

## **5.2 Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étages**

### **5.2.1 Sols**

Idem Pos 5.1.1

### **5.2.2 Murs**

Idem Pos 5.1.2

### **5.2.3 Plafonds**

Idem Pos 5.1.3

### **5.2.4 Eléments de décoration**

Néant

### **5.2.5 Chauffage**

Idem Pos 5.1.8

### **5.2.6 Portes**

Porte d'accès aux parties privatives suivant Pos 2.6.4

Porte de gaines techniques suivant choix de l'architecte.

Autres portes sont identique à la Pos 2.6.4 pouvant être résistante au feu suivant avis prescriptions légales et avis du service incendie d'Esch-sur-Alzette

### **5.2.7 Equipements électriques**

Idem Pos 5.1.9

## **5.3 Circulations du sous-sol (hors cage d'escalier)**

### **5.3.1 Sols**

Dalle de béton avec traitement de surface résistant à l'usure et aux chocs ou chape de finition ou carrelage ou pierre naturelle au choix du constructeur et suivant localisation.

### **5.3.2 Murs**

En blocs béton ou en voiles béton armé, avec isolation si nécessaire. Peinture latex ton blanc mat.

### **5.3.3 Plafonds**

Plafond brut de décoffrage ou pré dalles suivant système constructif choisi par le constructeur et isolation si nécessaire.

### **5.3.4 Portes d'accès**

Porte coupe feu suivant prescriptions vers la cage d'escalier et locaux techniques. Finition métal ou bois suivant concept d'ensemble architectural.

### **5.3.5 Rampes d'accès pour véhicules**

En béton brossé suivant détail de l'architecte.

### **5.3.6 Equipements électriques**

Luminaires étanches en nombre suffisant suivant les normes de l'ITM et du service incendie compétent, avec boutons poussoirs et minuterie ou détecteur de présence, installation apparente, éclairage de secours autonome et indication des sorties de secours.

Moyens de lutte incendie, désenfumage selon réglementation en vigueur au moment de l'élaboration de présent descriptif.

## **5.4 Cage d'escalier**

### **5.4.1 Sols et paliers**

Idem Pos. 5.1.1

### **5.4.2 Murs**

Idem Pos. 5.1.2

### **5.4.3 Plafonds**

Idem Pos. 5.1.3

Eventuel faux-plafond en plaque de plâtre suivant besoins techniques ou concept architectural.

### **5.4.4 Escaliers**

Marches et contre marches : carrelage ou pierre naturelle.

Garde-corps ou main courante en tube ou plat acier métallisé ou traité contre la corrosion, thermo laqué ou peint suivant choix de l'architecte et du constructeur.

Sous face de la paillasse : enduit de plâtre + deux couches de peinture latex.

### **5.4.5 Chauffage, ventilation**

Idem Pos. 5.1.4

### **5.4.6 Eclairage**

Idem Pos. 5.1.9

## **5.5 Locaux communs**

### **5.5.1 Garages à bicyclettes, local poussette**

Sols : Dalle de béton lissée ou carrelage au choix du Maître de l'ouvrage

Murs : voile béton armé ou blocs de béton rejointoyé. Deux couches de peinture latex.



Plafonds : Plafond brut de décoffrage avec isolation si nécessaire. Deux couches de peinture latex.

Porte d'accès : feuille de porte métallique. Poignées en aluminium ou PVC ou inox brossé, suivant choix du constructeur et serrure de sécurité, posées dans chambranles métalliques. Degré de résistance au feu suivant indications de l'ingénieur-conseil.

Équipement électrique : un point lumineux commandé par interrupteur à bascule. Installation apparente conforme à la législation. Luminaire fourni au choix de l'architecte ou du Maître de l'ouvrage.

### **5.5.2 Buanderie collective**

Pour rappel, seuls les appartements qui n'ont pas de branchement dans leur appartement auront leurs emplacements dans la buanderie collective.

Sols, murs, plafonds et porte d'accès : Idem Pos. 5.5.1

Équipement électrique : un point lumineux commandé par interrupteur à bascule. Installation apparente conforme à la législation. Luminaire fourni au choix de l'architecte ou du Maître de l'ouvrage. Double-prise à clé par machine

Équipement sanitaire : une alimentation d'eau froide avec robinet à clé par machine

### **5.5.3 Séchoir collectif**

Sans objet

### **5.5.4 Locaux de rangement et d'entretien**

Sols, murs, plafonds, porte d'accès et équipement électrique : Idem Pos. 5.5.1

Équipement sanitaire : déversoir en acier émaillé avec grille anodisée, siphon PP et robinet au choix du Maître de l'ouvrage. La production d'eau chaude sera assurée par un appareil de chauffe instantané électrique. Cuvette wc avec sanibroyeur pour personnel d'entretien y compris branchement et alimentation eau froide.

### **5.5.5 Locaux sanitaires**

Sans objet

## **5.6 Locaux sociaux**

Sans objet

### **5.6.1 Salle de bricolage**

Sans objet

### **5.6.2 Salle de jeux et de réunions**

Sans objet

## **5.7 Locaux techniques**

### **5.7.1 Local de réception des ordures ménagères**

Sols, murs, plafonds, porte d'accès et équipement électrique : Idem Pos. 5.5.1

Équipement sanitaire : déversoir en acier émaillé avec grille anodisé, siphon PP et robinet au choix du Maître de l'ouvrage.

Ventilation : Extracteur mécanique prévu pour la ventilation du local

### **5.7.2 Chaufferie / local eau**

Sols, murs, plafonds, porte d'accès et équipement électrique : idem Pos. 5.5.1

Équipement sanitaire : vannes posé par la commune. Prise d'eau pour l'installation de chauffage.

Ventilation : suivant normes en vigueur.

### **5.7.3 Sous-station de chauffage**

Sans objet

### **5.7.4 Local P&T**

Idem Pos. 5.5.1

### **5.7.5 Local gaz**

Idem Pos. 5.5.1

### **5.7.6 Local transformateur et électrique**

Idem Pos 5.5.1

Des plaques murales spécifique anti rayonnement d'ondes seront posées aux parois murales et plafond ou double paroi béton suivant indications de l'ingénieur-conseil.

Un faux plancher technique sera installé si nécessaire suivant détail de l'ingénieur-conseil.

### **5.7.7 Local machinerie d'ascenseur**

Sans objet

### **5.7.8 Local ventilation mécanique**

Sans objet

## **5.8 Conciergerie**

Sans objet

## **6 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE**

### **6.1 Ascenseur et monte-charge monte-poubelle**

Ascenseur et monte-charge électrique suivant choix du Maître de l'ouvrage et plans de l'architecte. Système de ventilation type « blue kit » suivant exigences dues à la classe d'énergie thermique du bâtiment

### **6.2 Chauffage, eau chaude**

#### **6.2.1 Équipement thermique de chauffage**

##### **6.2.1.1 Production de chaleur**

Production de chaleur par chaudière en acier avec système de récupération d'énergie par condensation des gaz brûlés de marque VIESSMANN ou similaire.  
Autre production de chaleur éventuellement, suivant indications de l'ingénieur-conseil.

##### **6.2.1.2 Régulation automatique**

Tableau de commande sur la chaudière pour la régulation primaire des circuits de chauffage et de l'eau chaude. Régulation électronique de la chaudière et du boiler d'eau chaude. Régulateur automatique agissant suivant les conditions atmosphériques.

##### **6.2.1.3 Pompe et brûleurs**

Brûleur modulant au gaz adapté à la chaudière et optimisé en fonction de la température extérieure. Brûleur de marque WEISHAUPT ou similaire.

##### **6.2.1.4 Accessoires divers**

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

##### **6.2.1.5 Colonnes montantes**

Tuyaux de circulation dans gaine technique principale desservant tous les appartements, Isolation suivant exigences de l'ingénieur-conseil.

### **6.2.2 Service d'eau chaude**

#### **6.2.2.1 Production d'eau chaude**

Boiler d'eau chaude sanitaire VIESSMANN ou similaire, de puissance et capacité adaptées, alimenté par la chaudière.  
Autre production d'eau chaude si nécessaire, suivant indications de l'ingénieur-conseil.

#### **6.2.2.2 Réservoirs**

Voir Pos. 6.2.2.1

### **6.2.2.3 Pompes et brûleurs**

Voir Pos. 6.2.1.3

### **6.2.2.4 Comptage général**

Comptage individuel par appartement et commerce dans gaine technique principale. Compteur à charge de l'acquéreur.

### **6.2.2.5 Colonnes montantes**

Desservant tous les appartements – Dimensionnement et type selon indication de l'ingénieur-conseil.

## **6.3 Télécommunications**

### **6.3.1 Téléphone**

Ensemble tube + câble CAT. 7 par appartement relié à l'installation générale située au sous-sol (local technique). Installation en attente de raccordement par le service des P&T. Raccordement au réseau téléphonique à la charge des copropriétaires.

### **6.3.2 Antenne TV et radio**

Ensemble tube + câble coaxial par appartement relié à l'installation générale située au sous-sol (local technique).

Gaine vide et dispositif en toiture (col de cygne) prévus pour la mise en place future d'une parabole collective, à charge des copropriétaires.

Raccordement au réseau câblé disponible à la charge des copropriétaires.

## **6.4 Réception stockage et évacuation des ordures ménagères**

Local poubelles collectif, dans les sous-sols suivant plans architecte.

Description Pos. 5.7.1

Organisation suivant principe de copropriété – collecte par les services de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

## **6.5 Ventilation mécanique des locaux**

Suivant indications et concept de l'ingénieur-conseil.

## **6.6 Alimentation en eau**

### **6.6.1 Comptages généraux**

Compteur principal d'eau froide dans le local technique eau/chaufferie, compteur livré par la Commune au frais des copropriétaires.

### **6.6.2 Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression**

Suivant nécessité et calculs de l'ingénieur.

### **6.6.3 Colonnes montantes**

En acier galvanisé ou matière synthétique suivant indication de l'ingénieur-conseil.

### **6.6.4 Branchements particuliers**

Comptage par appartement dans gaines techniques principales ou dans appartement, selon possibilités techniques et choix du constructeur.

Gabarits de comptage mis en place sur les conduites dans les gaines techniques par le maître d'ouvrage.

## **6.7 Alimentation en gaz**

Alimentation en gaz dans le local prévu à cet effet. Tuyauterie métallique et gabarit de comptage installé suivant normes et indications de l'ingénieur-conseil.

Frais d'installation compteur à charge de la copropriété.

## **6.8 Alimentation en électricité**

### **6.8.1 Comptage des services généraux**

Compteur commun prévu pour consommations d'électricité relatives aux parties communes intérieure et extérieure.

Frais d'installation compteur à charge de la copropriété.

### **6.8.2 Colonnes montantes**

Suivant études techniques et réglementations en vigueur.

### **6.8.3 Branchement et comptages particuliers**

Comptage par appartement inclus caves, terrasses et balcons, prises buanderie.

Compteurs individuels installés dans local électrique en sous-sol suivant normes et prescription du fournisseur.

## **6.9 Divers**

Moyens de lutte incendie (extincteurs, RIA, resserrages coupe-feu, sprinklage, etc...) selon réglementation en vigueur.

Pompes de relevage des eaux usées et de pluies, type et dimensionnement selon indication de l'ingénieur-conseil.

## **7 EQUIPEMENT DES PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE**

### **7.1 Voirie et parking**

#### **7.1.1 Voirie d'accès**

Rampes d'accès au parking intérieur :  
Béton brossé suivant choix du Maître de l'Ouvrage.  
Système à feux bicolores ou autre pour circulation dans la rampe de parking, suivant nécessité et choix du maître d'Ouvrage.

#### **7.1.2 Equipement des parties communes extérieures**

Dalles de béton prévues pour les parvis des entrées de la résidence.

#### **7.1.3 Trottoirs**

Suivant prescriptions de la Commune d'Esch-sur-Alzette

#### **7.1.4 Parkings visiteurs**

Sans objet

### **7.2 Circulation des piétons**

#### **7.2.1 Chemins d'accès aux entrées, emmarchement, rampes, cours**

Rampe d'accès des parkings intérieurs : chasse-roue ou délimitation au sol pour chemin de fuite le long de la rampe.

### **7.3 Espaces verts**

Sans objet

#### **7.3.1 Aires de repos**

Sans objet

#### **7.3.2 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs**

En pot suivant choix de l'architecte et du maître d'Ouvrage. Les frais d'entretien des plantations seront à charge de la copropriété.

#### **7.3.3 Engazonnement**

Sans objet

#### **7.3.4 Arrosage**

Sans objet

### **7.3.5 Bassins décoratifs**

Sans objet

### **7.3.6 Chemins de promenade**

Sans objet

## **7.4 Aire de jeux et équipements sportifs**

Sans objet

## **7.5 Eclairage extérieur**

### **7.5.1 Signalisation de l'entrée de l'immeuble**

Luminaire devant l'entrée de la résidence, s'allumant avec détecteur de présence ou minuterie, suivant choix du Maître d'Ouvrage et de l'architecte.

Plaque indiquant le nom et numéros de la résidence, type suivant choix du Maître d'Ouvrage et de l'architecte.

### **7.5.2 Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres**

Sans objet

## **7.6 Clôtures**

### **7.6.1 Sur rue**

Sans objet

### **7.6.2 Avec les propriétés voisines**

Sans objet

## **7.7 Réseaux divers**

### **7.7.1 Eau**

Sans objet

### **7.7.2 Gaz**

Sans objet

### **7.7.3 Electricité**

Sans objet

### **7.7.4 Poste d'incendie, extincteurs**

Selon réglementation en vigueur. Voir Pos. 6.9

### **7.7.5 Egouts**

Branchement sur le réseau de(s) canalisation(s) existante(s) suivant prescriptions communales.

### **7.7.6 Epuration des eaux**

Un séparateur de graisse est prévu en sous-sol. Entretien à charge de l'utilisateur selon règlement de copropriété.

Une cuve de récupération des eaux usées en cas d'incendie est prévue selon normes et prescription du service incendie de la ville d'Esch-sur-Alzette.

### **7.7.7 Télécommunications**

Sans objet

### **7.7.8 Drainage du terrain**

Un drainage n'est pas nécessaire avec un système porteur de type « cuve étanche » selon normes et indications de l'ingénieur-conseil.

### **7.7.9 Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours de jeux**

Branchement des siphons et caniveaux au réseau d'évacuation.



**ANNEXE 1** - Equipement de chaque pièce pour chaque unité de logement – Modèles des appareils selon la série AS 500 de la marque JUNG

TOUTES LES CAVES PRIVATIVES	
Prise simple	1
Interrupteur simple allumage	1
Point lumineux	1

APPARTEMENTS : A101 A103 A107 A109 A201 A208 A301 A304 A306 B101 B105 B107 B201 B207 B301 B304 C102 C103 C105 C202 C203 C205 C302 D101 D102 D105 D201 D202 D205 D301 D302	ENTREE	CUISINE / VIE	COIN NUIT	SDB	TERRASSE
APPAREILLAGE					
Prise simple		6	1	2	1
Prise double		1		1	
Prise triple		1			
Interrupteur branché en va et vient (2 boutons)	2		1		
Interrupteur simple allumage		2		2	
Raccord monophasé		1			
Raccord triphasé		1			
Point lumineux	1	2	1	2	1
Prise téléphone		1			
Attente TV		1			
Variateur de vitesse ventilation		1			
Combiné parlophone		1			

APPARTEMENTS : A102 A104 A105 A106 A202 A204 A206 A303 B103 B104 B106 B204 B206 B303 B401 C104 C204 C304	ENTREE	CUISINE / VIE	CHAMBRE 1	SDB ou SDD	WC (option)	CELLIER (option)	DEGAG (option)	TERRASSE
APPAREILLAGE								
Prise simple	1	6	3	2		1	1	1
Prise double		2	1	1				
Prise triple		1						
Interrupteur branché en va et vient (2 boutons)	1	1	1				1	
Interrupteur double allumage				1				
Interrupteur simple allumage		3			1	1		
Raccord monophasé		1						
Raccord triphasé		1						
Point lumineux	1	2	1	2	1	1	1	1
Prise téléphone		1						
Attente TV		1	1					
Variateur de vitesse ventilation		1						
Combiné parlophone		1						

APPARTEMENTS : A302 B102 B202 B302 C101 C201 C301 D106 D206 D306	ENTREE	CUISINE / VIE	CHAMBRE 1	CHAMBRE 2	SDB ou SDD	WC	CELIER (option)	TERRASSE 1	TERRASSE 2
APPAREILLAGE									
Prise simple	1	6	3	3	2		1	1	1
Prise double		2	1		1				
Prise triple		1							
Interrupteur branché en va et vient (2 boutons)	1	1	1	1					
Interrupteur double allumage					1				
Interrupteur simple allumage		4				1	1		
Raccord monophasé		1							
Raccord triphasé		1							
Point lumineux	1	2	1	1	2	1	1	1	1
Prise téléphone		1							
Attente TV		1	1						
Variateur de vitesse ventilation		1							
Combiné parlophone	1								

APPARTEMENTS : A203 A205 B203 B205 C305	ENTREE	CUISINE / VIE	CHAMBRE 1	CHAMBRE 2	SDB ou SDD 1	WC	SDB ou SDD 2	CELIER (option)	ESCALIER	DEGAG (option)	TERRASSE 1	TERRASSE 2
APPAREILLAGE												
Prise simple	1	6	3	3	2		2	1		1	1	1
Prise double		2	1		1							
Prise triple		1										
Interrupteur branché en va et vient (2 boutons)	1	1	1	1					1	1		
Interrupteur double allumage					1		1					
Interrupteur simple allumage		4				1		1				
Raccord monophasé		1										
Raccord triphasé		1										
Point lumineux	1	2	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1
Prise téléphone		1										
Attente TV		1	1									
Variateur de vitesse ventilation		1										
Combiné parlophone	1											

APPARTEMENTS : A108 A207 A305 B402 C106 C206 C306 D103 D104 D203 D204 D303 D304	ENTREE	CUISINE / VIE	CHAMBRE 1	CHAMBRE 2	CHAMBRE 3	SDB ou SDD 1	WC	SDB ou SDD 2	CELIER avec Mal	DEGAG (option)	TERRASSE 1	TERRASSE 2
APPAREILLAGE												
Prise simple	1	6	3	3	3	2		2		1	1	1
Prise double		2	1			1			1			
Prise triple		1										
Interrupteur branché en va et vient (2 boutons)	1	1	1	1	1					1		
Interrupteur double allumage						1		1				
Interrupteur simple allumage		4					1		1			
Raccord monophasé		1										
Raccord triphasé		1										
Point lumineux	1	2	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1
Prise téléphone		1										
Attente TV		1	1									
Variateur de vitesse ventilation		1										
Combiné parlophone	1											

APPARTEMENT : A401	ENTREE	CUISINE / VIE	CHAMBRE 1	CHAMBRE 2	CHAMBRE 3	CHAMBRE 4	DRESSING	SDB ou SDD 1	WC	SDB ou SDD 2	BUANDERIE	CIRCULATION	TERRASSE 1
APPAREILLAGE													
Prise simple	1	8	3	3	3	3	1	2		2	1	1	1
Prise double		2	1					1			1		
Prise triple		1											
Interrupteur branché en va et vient (2 boutons)	1	1	1	1	1	1						1	
Interrupteur double allumage								1		1			
Interrupteur simple allumage		4					1		1		1		
Raccord monophasé		1											
Raccord triphasé		1											
Point lumineux	1	2	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1
Prise téléphone		1											
Attente TV		1	1										
Variateur de vitesse ventilation		1											
Combiné parlophone	1												

APPARTEMENTS : C303 D305	ENTREE	CUISINE / VIE	CHAMBRE 1	CHAMBRE 2	CHAMBRE 3	CHAMBRE 4	DRESSING 1	DRESSING 2	SDB ou SDD 1	WC	SDB ou SDD 2	SDB ou SDD 3	CELLIER	DEGAG (option)	ESCALIER	TERRASSE 1
APPAREILLAGE																
Prise simple	1	8	3	3	3	3	1	1	2		2	2	1	1		1
Prise double		2	1						1				1			
Prise triple		1														
Interrupteur branché en va et vient (2 boutons)	1	1	1	1	1	1								1	1	
Interrupteur double allumage									1		1	1				
Interrupteur simple allumage		4					1	1		1			1			
Raccord monophasé		1														
Raccord triphasé		1														
Point lumineux	1	2	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	1
Prise téléphone		1														
Attente TV		1	1													
Variateur de vitesse ventilation		1														
Combiné parlophone	1															