

# Les terrasses de Heisdorf

By Cophilux

# Cahier des charges

**LES TERRASSES DE HEISDORF  
42 RUE DE LA FORÊT VERTE  
L-7340 HEISDORF COMMUNE DE STEINSEL  
LUXEMBOURG**





DOSSIER CONTRACTUEL

# Généralités



Promoteur

TH1 SARL, inscrite au RCS sous le n° B243331, capital 12 000€  
Siège RONA Center 183 rue de Luxembourg L-8077 Bertrange

Architecte

MARIO BRIMMER Architecte, inscrit à l'OAI sous le n° AP/0960.  
49 Rue de la Forêt Verte, L-7340 Heisdorf

Commercialisation

COPHILUX -IMMO  
10 C An Diert L-8076 Bertrange

Assurances

ASSURANCE TOUS RISQUES CHANTIER - ASSURANCE BIENNALE - DECENNALE  
Nexus assurances Sarl . Renaud Glénisson 28 Cité de l'Usine, L-8450 Steinfort

Bureau contrôle qualité

OGC  
16 Rue de Luxembourg, L- 4220 Esch-sur-Alzette

Coordinateur santé et sécurité

GERI MANAGEMENT SA  
198 Rue Pierre Gansen L-4570 Differdange

Cautionnement

Banque BGL BNP Parisbas  
10 Rue Edward Steichen, L-2540 Luxembourg

## L'IMMEUBLE

Situé à Heisdorf 42 rue de la Forêt verte  
Terrain cadastré Section C N° 502/3445 . Contenance totale de 14 ares 51centiares.

### Composition : une résidence de 10 logements.

#### - Niveau -2 :

- 8 caves
- local technique 2

#### - Niveau -1 :

- 2 caves
- 10 parkings
- Local technique 1
- Buanderie
- Local poussettes, vélos
- Local poubelles

#### - Niveau RDC :

- 1 appartement 1 chambre
- 3 appartements 2 chambres
- 3 jardins privatifs

#### - Niveau +1 :

- 1 appartement 1 chambre
- 3 appartements 2 chambres

#### - Niveau +2 :

- :2 penthouses 3 chambres,

Ainsi que diverses circulations et accès relevant des parties communes, dont une servitude d'accès depuis la rampe de garage.

**Le promoteur se réserve la possibilité de modifier la composition ci-dessus en cas de demande de regroupement d'appartements.**

**Seuls les documents signés par le promoteur et l'acquéreur auront force contractuelle.  
Tous les autres documents seront indicatifs**



## LA COPROPRIÉTÉ

L'immeuble sera 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 n'étaient pas encore complètement achevés.

Chaque lot comprend une partie privative à l'usage exclusif de l'acquéreur et dont il sera propriétaire et une quote-part indivise de parties communes correspondant aux millièmes attachés à la partie privative.

Les parties privatives et les parties communes sont indiquées dans l'état descriptif de division de l'acte notarié.

Les travaux relatifs aux parties communes figurent dans le cahier des charges technique annexé aux présentes.

L'immeuble sera régi par un règlement de copropriété et règlement intérieur auxquels l'acquéreur s'engage à adhérer.

(Loi modifiée du 16 mai 1975)

La société 352 IMMO GERANCE dont le siège est à Luxembourg 72 rue François Boch assurera les fonctions de premier syndic provisoire jusqu'à l'assemblée générale constituante qui désignera le syndic de l'immeuble, selon les dispositions légales.



## ASSURANCES

Le promoteur assurera l'immeuble auprès d'une compagnie agréée à Luxembourg pendant la phase travaux pour le compte des futurs copropriétaires contre les risques suivants: incendie, tempête , grêle et dégâts des eaux.

Les copropriétaires seront tenus de poursuivre les engagements de ce contrat.

Les primes correspondantes seront à la charge des copropriétaires dès la réception de leur bien.

## CONDITIONS FINANCIÈRES

Les prix sont stipulés TVA comprise avec un taux à 17%.

A la signature de l'acte notarié de vente en l'état futur, l'acquéreur paiera la quote-part terrain et le cas échéant la quote-part des travaux déjà réalisés.

Le solde du prix de vente sera payable selon l'échéancier correspondant à l'avancement des des travaux (loi du 28 décembre 1976).

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

L'impôt foncier, et d'une manière générale tous les impôts et taxes qui pourraient être dus au titre de l'immeuble, seront à la charge de l'acquéreur à partir de la date de l'acte notarié.

Le règlement Grand-Ducal modifié du 12 décembre 2012 prévoit que « pour un immeuble à appartements un seul dossier de demande est à soumettre à l'Administration de l'environnement ».

Les subsides et aides qui pourraient être perçus au titre de l'immeuble resteront dus au promoteur.



Charges  
et  
obligations



## **SONT A CHARGE DU PROMOTEUR**

Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de 'occupation du premier lot.  
A partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété.

Les frais de la garantie bancaire d'achèvement et de remboursement pour la période de construction prévue.

Les taxes des autorisations de bâtir.

Les taxes du accordement principal du bâtiment comme p.ex. eau, canalisations, électricité, téléphone, raccordement principal du bâtiment comme p.ex. eau, canalisations, électricité, téléphone, antenne, gaz, chauffage urbain, etc. (suivant les alimentations spécifiques prévues).

Les frais du nettoyage final avant la réception (le nettoyage final soigné des parties privatives incombe à chaque acquéreur).

Les frais de premier établissement ou de rétablissement des chaussées et trottoirs.

## **SONT A CHARGE DE L'ACQUÉREUR**

Les frais pour le chauffage de l'immeuble pendant la construction, répartis au prorata des millièmes et à partir de la date de l'acte d'acquisition.

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 privatifs (eau, électricité, chauffage, etc.).  
Si le promoteur a avancé ces frais, il les refacturera de plein droit à l'acquéreur.

Les frais des consommations enregistrées par les compteurs privatifs même si ces consommations sont enregistrées avant la remise des clefs des parties privatives.

Les frais du raccordement privatif à l'antenne collective ou parabolique (le cas échéant).

Les frais du raccordement privatif au réseau des P&T.

En cas de changements ou de suppléments accordés dans la partie privative d'un acquéreur, les frais et honoraires y relatifs.



## **SONT A CHARGE DE LA COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES**

Le régime de la copropriété entrant en vigueur à partir du jour de la première réception ou de l'occupation du premier lot, même si les travaux de parachèvement n'étaient pas encore complètement achevés

Toutes les taxes de l'immeuble (taxes communales et autres), les primes d'assurances,

Les frais de toute nature des parties communes (nettoyage, entretien...),

Les frais communs pour chauffage, eau, électricité et autres ainsi que les frais d'installation et autres ainsi que les frais d'installation et de location éventuelle des compteurs à chaleur, compteurs d'eau d'eau chaude et froide et autres

Les frais d'aménagement (si non prévus dans la présente notice descriptive) et l'entretien des extérieurs (plantations et luminaires servant à l'éclairage extérieur) calculés, répartis et supportés au prorata des millièmes de chaque copropriétaire.

## **MODIFICATION DES PRESTATIONS PRÉVUES**

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

Dans tous les cas, chaque acquéreur d'un lot privatif désirant procéder à des modifications devra en avvertir par écrit le promoteur et devra obtenir l'accord écrit préalable de ce dernier.

L'architecte ou le promoteur ou toute autre personne désignée par le promoteur dressera un devis des travaux de modifications à exécuter.

Les travaux ne pourront être exécutés qu'à partir du moment où ce devis aura été signé « bon pour accord » par l'acquéreur ayant demandé les modifications, et qu'un acompte de 50% sur les frais supplémentaires résultant des modifications en question ait été réglé par l'acquéreur.



## FRAIS SUPPLÉMENTAIRES

L'acquéreur doit supporter tous les frais supplémentaires qui découleraient de ces changements y compris les frais d'étude à réaliser par l'architecte et éventuellement par les ingénieurs techniques ou statiques.

Le promoteur informera l'acquéreur du mode de règlement des frais supplémentaires en question.

Aucune réception ni remise de clefs ne pourra avoir lieu avant le paiement par l'acquéreur de tous les frais y compris les frais supplémentaires pour les modifications demandées par lui.

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

## DÉLAIS SUPPLÉMENTAIRES

Afin que l'exécution des travaux dans le timing établi 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 » et versé l'acompte de 50%.

Pour tous travaux de modifications commandés par l'acquéreur, le promoteur ne pourra pour quelque raison et cause que ce soit être rendu responsable des retards éventuels dans la finition et la livraison du lot.

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

Ces augmentations de délais s'appliquent aussi bien pour :

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



## **ENTREPRISES TIERCES**

Tous les travaux supplémentaires et/ou les modifications exécutées dans les parties privatives de l'acquéreur avant la réception de ces parties, doivent obligatoirement être exécutés par les firmes et corps de métier contractés par le promoteur.

L'acquéreur s'engage à attendre la prononciation du constat d'achèvement et la remise des clefs avant l'exécution de toute installation complémentaire par des corps de métiers et artisans étrangers à ceux mandatés ou contractés par le promoteur (p. ex. installation cuisine, placards, etc.)

Il a été convenu dès à présent que le non- respect de cette clause libère d'office et sans autre préavis le promoteur et l'architecte/ingénieur de sa responsabilité pour les dégâts causés par des tiers aux parties privatives de l'acquéreur et/ou aux parties communes de l'immeuble et/ou aux parties privatives des autres copropriétaires.

Au cas où des travaux seraient exécutés sans autorisation au nom et pour compte de l'acquéreur par des firmes non mandatées ou non contractées par le promoteur et ce avant la réception du lot, l'acquéreur et ce avant la réception du lot, l'acquéreur décharge expressément le promoteur et l'architecte/ingénieur de toutes garanties quelconques relatives à tous les travaux exécutés.

## **MOINS VALUES**

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



# Descriptif de l'ouvrage



## EXTÉRIEUR

1 rampe de garage  
1 entrée  
Terrasses privées avec jardins et circulations communes

## SOUS-SOL

### COMMUN -2

8 caves privées  
1 halls communs avec cage d'escalier et ascenseur  
1 local entretien

## SOUS-SOL

### COMMUN -1

10 emplacements parking privés  
2 caves privées  
1 hall commun avec cage d'escalier et ascenseur

1 buanderie communes  
1 local commun pour poubelles  
1 local pour raccordements  
1 chaufferie

## REZ-DE-CHAUSSÉE

1 appartements à 1 chambre  
3 appartements à 2 chambres  
1 hall commun avec cage d'escalier et ascenseur

## PREMIER ÉTAGE

1 appartements à 1 chambres  
3 appartements à 2 chambres  
1 hall commun avec cage d'escalier et ascenseur

## DEUXIÈME ÉTAGE

2 appartements à 3 chambres  
1 hall commun avec cage d'escalier et ascenseur

## PASS ENERGETIQUE

L'immeuble est conçu et construit suivant le standard énergétique correspondant à une classe « AAA ».

Le passeport énergétique est conforme au Règlement Grand-Ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

L'immeuble sera éligible suivant le Règlement Grand-Ducal modifié du 12 décembre 2012 instituant un régime d'aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables.

# Cahier des charges techniques de l'immeuble



## A. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

### 1. INFRASTRUCTURE

#### 1.1 Fouilles

Fouilles en pleine masse. Évacuation des terres en excès. Utilisation éventuelle des déblais exempts de terre végétale pour exécution des remblais. Blindage de fouilles suivant étude géotechnique et calculs de l'ingénieur statique.

#### 1.2 Fondations

Suivant étude établie par le bureau d'étude géotechnique. Semelles en béton armé et dalle au sol ou radier général, en fonction des besoins de l'implantation de l'immeuble et suivant les calculs et indications du bureau d'ingénieurs structure.

### 2. STRUCTURES

#### 2.1 Murs des sous-sols, Murs périphériques et murs pignons mitoyens

##### Construction :

Voiles en béton armé et/ou prémurs en béton et/ou blocs en béton lourd, ou autres, suivant nécessités statiques, plans d'architectes et indications de l'ingénieur. Éventuellement cuve étanche suivant nécessité et calculs de l'ingénieur.

##### Finition extérieure :

Les surfaces murales en contact avec les terres seront revêtues d'une étanchéité adaptée. Isolation thermique suivant concept et calcul énergétique.

#### 2.2 Murs des façades (tous niveaux) et murs pignons

##### Construction :

Dito murs des sous-sols.

##### Façade isolante :

Épaisseurs et pouvoirs isolants selon l'étude et le concept énergétique avec application d'un sous enduit et d'un enduit minéral amélioré de surface. Certaines surfaces extérieures pourront recevoir un autre revêtement de type pierre agrafée suivant choix de l'architecte. Les couleurs et les matériaux indiqués sur les plans et vues de la brochure de vente ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuelles.

#### 2.3 Murs et cloisons mitoyens intérieurs et entre lots privatifs et cloisons de distribution

Voiles en béton armé et/ou pré-murs en béton et/ou briques de ciment et/ou blocs de béton lourd, cloisons en briques de ciment 11,5 cm, ou blocs de béton, suivant nécessités statiques, plans d'architectes et indications de l'ingénieur.



### **3. PLANCHERS**

#### **3.1 Structure**

Dalles en béton armé coulé sur place et /ou prédalles suivant calculs statiques.

#### **3.2 Isolations thermiques et étanchéités**

Pour les dalles extérieures sur sous-sol, pour les balcons (suivant nécessités techniques) et pour les terrasses

Isolation thermique suivant concept énergétique, calcul thermique et contraintes techniques.

Étanchéités bitumineuses, multicouches, soudées à la flamme ou autre suivant contraintes techniques au choix de l'architecte, inclus relevés circonférentiels et raccords.

Finitions suivant le cas en dalle céramique sur plots ou autre suivant contraintes techniques et choix de l'architecte et du promoteur.

### **4. ESCALIERS**

Structure en béton armé, épaisseur suivant nécessités statiques.

### **5. CONDUITS ET VENTILATIONS**

Conduit de fumée suivant étude technique adapté à l'installation de chauffage. Conduits de ventilation suivant étude technique et prescriptions en vigueur.

### **6. CANALISATIONS**

En matière synthétique. Suspendues à nu sous plafond ou sur murs des sous-sols.

Aux étages d'habitation, posées suivant possibilités et/ou contraintes techniques dans les gaines techniques et dans les chapes, sinon suspendues sous plafond, isolées et habillées par un caisson ou un faux-plafond suivant contraintes techniques et choix de l'architecte et du promoteur.

Bouchages soignés des passages de dalle et murs pour maintenir le degré coupe-feu et l'isolation acoustique.

### **7. TOITURES**

#### **7.1 Couverture**

Système classique d'étanchéité en matière bitumineuse multicouche ou système de toiture inversée recouverte par un géotextile et une couche de gravier ou végétalisée.

Isolation thermique suivant calcul et concept énergétique, soit en PU ou similaire avec pare-vapeur suivant nécessité.

#### **7.2 Souches de cheminées, ventilations et conduits divers**

Couvre-murs et accessoires en zinc ou aluminium laqué.

#### **7.3 Cheminée**

Maçonneries en briques de ciment ou éléments préfabriqués ou en inox visible, recouverts hors toiture d'un bardage en zinc ou autres suivant nécessités techniques des installations.

Bouches de ventilation en zinc ou autres.

### **8. CHARPENTE ET TOITURE**

Sans objet



## **B.LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS**

### **1.SOLS DES PARTIES PRIVATIVES**

Pré-chape d'environ 4 à 5 cm d'épaisseur, isolation acoustique de 1 cm (le cas échéant) et chape talochée d'environ 5 à 6 cm d'épaisseur destinée à recevoir le revêtement final prévu. Le cas échéant, isolation thermique suivant calcul et concept énergétique.

#### **Living, chambres, salles de bains, WC, cuisines, débarras, halls et couloirs privés**

Carrelage ou Parquet au choix du client jusqu'à concurrence de 40€/m<sup>2</sup> (quarante euros) hors TVA pour la valeur « matériel ».

La pose sera droite et pour une dimension standard jusqu'à 60 x 60 cm.

#### **Plinthes**

Assorties jusqu'à une valeur matérielle de 10€/ml (dix euros hors TVA).

Pas de plinthes prévues en cas de carrelage mural.

Tablettes de fenêtres intérieures : en pierre naturelle suivant choix du client dans la collection proposée par le promoteur, sans pouvoir cependant dépasser le mur d'allège de plus de 3 cm (trois)

Seuils des portes fenêtres : selon détail de l'architecte

#### **Escaliers privés**

Finition de la face supérieure (marches et contremarches) : en carrelage ou pierre naturelle (granit) au choix du client dans la collection proposée par le promoteur.

Finition de la face inférieure : enduit au plâtre et peinture mate, teinte claire, au choix de l'acquéreur.

#### **Balcons et terrasses**

Béton ou béton préfabriqué.

Isolation thermique suivant calcul et concept énergétique, système d'étanchéité dit POS-A.7.

Revêtement extérieur en dalles céramiques sur plots, format et teinte au choix de l'architecte et du promoteur.

Les terrasses sur terre-plein seront posées sur remblai stabilisé.

Revêtement en dalles avec légère pente vers l'extérieur, posées dans chape sèche ou autre revêtement au choix de l'architecte et du promoteur.

### **2. REVETEMENTS MURAUX**

#### **Murs et cloisons des parties privées (sauf salles de bains)**

Enduit au plâtre, avec revêtement de type «VARIOVLIES» ou similaire au choix de l'acquéreur dans la collection proposée par le promoteur et deux couches de peinture mate, teinte claire

Facteur de luminosité compris entre 50 et 100 au choix de l'acquéreur.

Possibilité de variantes couleurs en plus-value.

Baguettes de finition, posées sur murs et cloisons contre le plafond (sur demande de l'acquéreur moyennant supplément de prix).

Le promoteur favorisera l'utilisation de peintures écologiques dont les composants contiennent très peu de composés organiques volatiles (COV).



## **Salles de bains**

Carrelage mural collé sur enduit au mortier de ciment ou similaire et équivalent, sur toute la hauteur des salles de bain au choix du client jusqu'à concurrence de 40€/m2 (quarante euros) hors TVA pour la valeur matérielle.

La pose sera droite et pour des dimensions standards, jusqu'à 30x30 cm.

Sont compris dans le prix de base, les travaux d'encastrement pour les baignoires et/ou récepteurs de douches et «saniblocs» ou autres blocs équivalents et similaires, prévus aux plans.

## **WC séparés**

Carrelage mural idem salles de bain.

## **3 .PLAFONDS**

### **Plafond des parties privatives**

Living, chambres, bains, W.C., cuisines, débarras, halls et couloirs

Enduit au plâtre ou plafond suspendu ou caissons en plaques de carton plâtre selon nécessité et contraintes techniques dans différentes pièces, dans locaux secondaires et halls suivant décisions de l'architecte et du promoteur.

Peinture, teinte claire au choix de l'acquéreur.

Le promoteur favorisera l'utilisation de peintures écologiques dont les composants contiennent très peu de composés organiques (COV)

## **4. MENUISERIES EXTÉRIEURES**

### **4.1 Fenêtres et portes-fenêtres**

En PVC type SCHUCO ou équivalent suivant contraintes techniques, vantaux fixes ou à ouvrant simple ou oscillo-battant ou abattants au choix de l'architecte et du promoteur.

Montage du type «RAL», étanche à l'air, prévu pour les dormants des châssis.

Triple vitrage clair suivant contraintes du coefficient isolant demandé par l'étude et le concept énergétique et éventuellement, pour certaines fenêtres vitrage translucide, aux mêmes performances thermiques, suivant réglementations en vigueur.

Quincaillerie de première qualité en acier électro-zingué.

**Au rez-de-chaussée : vitrage sécurisé. Quincaillerie RC1 et poignée sécurit .**

**Protection contre les tentatives d'effraction avec usage de la force corporelle comme coups de pied ou d'épaule, sauts contre l'élément, soulèvement et arrachage, avec en plus des outils tels que tournevis, pince et clavette.**

Le promoteur se réserve expressément le droit de modifier par rapport aux plans de vente, sur proposition de l'architecte ou suivant contraintes techniques et/ou administratives, le nombre et/ou le type de vantaux et/ou leur sens d'ouverture.

Ni la nature (fenêtre, porte-fenêtre, châssis fixe), ni la division du châssis, ni le type ne peuvent être modifiés par l'acquéreur.



## 4.2 Fermetures et occultations

Protection anti-solaire extérieure par stores à lamelles :

Les fenêtres et portes fenêtres des livings, chambres, cuisines, salles de bains (hormis fenêtres de toiture et fenêtres ou portes fenêtres non rectangulaires ou de grande largeur ou ou autre contrainte technique ne permettant pas l'installation d'un caisson) sont équipées de stores à lamelles à manœuvre électrique avec un interrupteur par store ou groupe de stores fonctionnant sur un seul axe.

Possibilité d'installation d'un interrupteur central pour la manœuvre simultanée de tous les stores moyennant supplément de prix.

Les stores à lamelles ne permettent pas d'obtenir une occultation complète de la pièce, vu les caractéristiques techniques de ces derniers.

Les stores à lamelles sont en aluminium ou autre, suivant choix de l'architecte et du promoteur.

Caissons à stores préfabriqués, isolés avec trappe de révision accessible de l'extérieur.

## 5. MENUISERIES INTERIEURES

### 5.1 Huisseries et bâtis

- Sous-sols (partie garages, caves, locaux techniques, locaux communs) :  
Chambranles métalliques munis de peinture acrylique grise
- Rez-de-chaussée et étages (parties habitables) :  
Chambranles contrechambranles, en âme tubulaire, avec joints
- Portes palières :  
Chambranles métalliques Coupe-feu 30min avec fermeture à 3 points et judas

### 5.2 Portes intérieures des caves, des locaux techniques et des locaux communs

- Caves :  
Portes double peau de 1m de large en acier galvanisé, peintes en gris (vide sous portes d'environ 1,5cm), hauteur de 1,98m.  
Quincaillerie : poignée en nylon, serrure à cylindre faisant partie du système de fermeture centralisé  
Porte blindée sur demande de l'acquéreur moyennant supplément de prix
- Locaux techniques, sas, couloir et emplacements compteurs :  
Portes coupe-feu suivant nécessité technique et prescriptions en vigueur au moment de l'obtention de l'autorisation de bâtir
- Locaux communs :  
Idem caves ou idem locaux techniques suivant contraintes techniques et choix de l'architecte et du promoteur



### 5.3 Portes intérieures des appartements (rez-de-chaussée et étages)

Portes avec âme agglomérée tubulaire type «GARANT» ou similaire et équivalent, hauteur 2,12 ml, épaisseur 38mm à recouvrement, bois massif périphérique de renfort. Quincaillerie type inox.

Finition au choix du client suivant gamme de coloris au prix hors TVA de 275,00 €/unité pour la simple porte (suivant plans )

Sur demande du client possibilité de portes vitrées moyennant supplément de prix.

Toutes les portes sont équipées d'une serrure à simple pêne fournie avec une clef type L, deux paumelles par porte.

### 5.4 Portes de placards

Les placards et leurs aménagements sont à la charge des acquéreurs.

### 5.5 Portes palières des appartements

Porte de sécurité certifiée sur la base de la nouvelle norme européenne EN 1634 Ei2 30 (coupe-feu 30 minutes) et anti-effraction classe 3 suivant EN 1627 et homologuée par l'institut IFT de Rosenheim.

- Affaiblissement acoustique de 39 db
- Isolation thermique renforcée avec un  $U=1.3$
- Perméabilité à l'air classe 3
- Garniture et carénage coupe-feu
- Déviateur, 6 pions anti dégonflage, protecteur de cylindre
- Serrure 3 points, avec un point inférieur et un point supérieur soit 5 points au total
- Charnières réglables, seuil mobile
- Entrebâilleur et judas
- Panneau extérieur teinte au choix de l'Architecte, panneau intérieur à choisir par l'acquéreur dans gamme
- Porte blindée sur demande de l'acquéreur moyennant supplément de prix.

## 6. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

### Garde-corps intérieurs

En tubes et barres d'acier en inox, au choix de l'architecte et du promoteur.

### Garde-corps extérieurs

Au choix de l'architecte et du promoteur, en verre et/ou en tubes et barres d'acier inox.

Les formes, la nature des garde-corps et les couleurs des plans et vues de la présente brochure ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuelles.



## **7. EQUIPEMENTS**

### **7.1 Équipements ménagers**

Néant

### **7.2 Équipements sanitaires et plomberie**

#### **Alimentation en eau**

Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau suivant nécessité et étude technique.

#### **Comptage des branchements particuliers**

Comptages individuels pour eau froide et eau chaude des appartements.

Gabarits pour compteurs installés de préférence dans les gaines techniques des parties communes, le cas échéant dans WC séparé, salles de bains ou cuisine du lot privatif suivant étude de faisabilité.

Les compteurs sont à la charge des clients.

Le choix de la société gestionnaire sera fait par le promoteur ou la copropriété.

#### **Distribution d'eau froide et eau chaude**

Tuyaux synthétiques (PE ou PP).

Évacuation d'eau : Tous les appareils sont équipés de siphons, les conduites d'évacuation sont en matière synthétique et ventilées via canalisations de décharge, si possible techniquement.

#### **Branchements en attente**

Raccord pour machine à laver dans la buanderie.

Branchement possible dans la salle de bains ou la cuisine de chaque appartement moyennant supplément de prix.

#### **Appareils sanitaires**

Les équipements dans les appartements sont les suivants (nature et nombre d'appareils suivant plans d'architecte) :



**Meuble de 60cm de marque RIHO ou équivalent composé de**

- 1) 1 sous-meuble laqués blanc brillant ou grey oak (2 tiroirs) RIHO Porto 171001100
- 2) 1 table vasque céramique 60cm RIHO Porto 171002100
- 3) 1 miroir 60cm RIHO Porto 171003100
- 4) 1 éclairage LED 30cm alu chrome RIHO Livit F9170301
- 5) 1 set de fixation
- 6) 1 mitigeur lavabo GROHE Essence 32898001
- 7) 1 siphon de lavabo chrome
- 8) 2 Robinets équerres
- 9) 1 porte-serviettes KEUCO 0218010000



**Meuble de 120cm de marque RIHO ou équivalent composé de :**

- 1) 1 sous-meuble laqués blanc brillant ou grey oak (4 tiroirs) RIHO Porto 171001400
- 2) 1 table vasque céramique 120cm RIHO Porto 171002400
- 3) 1 miroir 120cm RIHO Porto 171003400
- 4) 2 éclairages LED 30cm alu chrome RIHO Livit F9170301
- 5) 1 set de fixation
- 6) 2 mitigeurs lavabo GROHE Essence 32898001
- 7) 1 siphon de lavabo chrome
- 8) 4 Robinets équerres
- 9) 2 porte-serviettes KEUCO 0218010000



### **WC suspendu composé de :**

- 1) 1 WC mural DURAVIT Starck 3 2225090000 blanc
- 2) 1 siège WC DURAVIT Starck 3 S006389 blanc
- 3) 1 chasse d'eau encastrée
- 4) 1 set d'insonorisation
- 5) 1 plaque de révision GEBERIT Sigma 01 blanc
- 6) 1 porte papier KEUCO 0260010000
- 7) 1 garniture de toilette KEUCO 0264010100



### **Douche composé de :**

- 1) Douche italienne ou douche carrelée
- 2) 1 mitigeur de douche GROHE Grotherm 1000
- 3) 1 set de douche 600mm chromé GROHE 34151004
- 4) 1 cabine de douche d'angle vitrée



### 7.3 Équipements électriques

Les Installations électriques répondront aux exigences et prescriptions de la compagnie distributrice qui en fera la réception.

Une boîte à coupe-circuit privative (sous-distribution) sera installée par exemple dans le hall de chaque appartement (ou dans le placard technique le cas échéant)

Installation des gaines et câbles, encastrée dans les appartements, apparente pour les sous-sols, dans les garages, caves, locaux techniques et locaux communs.

Les compteurs, taxes et frais de raccordement privatif au réseau électrique sont à charge de l'acquéreur même si ces travaux sont exécutés par l'électricien mandaté par le le promoteur et que ce dernier doit en faire l'avance.

#### Colonnes montantes

Suivant plans, nécessités techniques et avis de l'architecte et du bureau d'étude technique.

#### Puissance à desservir

Courant triphasé 230/400 V, installation encastrée sauf aux sous-sols dans les garages, caves, locaux techniques et locaux communs.

Mise à terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre équipotentielle.

Puissance suivant prescription CREOS.

#### Comptage

Tableau(x) à compteurs suivant normes en vigueur et prescriptions de la compagnie distributrice, installé(s) dans le local compteurs prévus.

Un emplacement compteur individuel par lot.

### Équipements des appartements

#### Pour toutes les pièces

Prises de courant et interrupteurs de type « SCHNEIDER standard » de teinte clair ou équivalent.

Pour toutes les pièces dont les fenêtres sont équipées de volets roulants ou de stores, un interrupteur d'ouverture et de fermeture pour les volets/stores par fenêtre.

Fermeture/ouverture centralisée de tous les volets/stores de l'appartement possible moyennant supplément de prix à charge de l'acquéreur

#### Halls privatifs

Vidéo-parlophone couleur avec ouvre-porte électrique pour actionner la gâche électrique de la porte d'entrée principale du rez-de-chaussée

1 allumage à deux directions avec 1 point lumineux (appartement à 1 chambre à coucher) ou 1 allumage à 3 directions avec 2 points lumineux

(appartement avec 2 chambres à coucher ou plus)

1 prises de courant 230 V

#### Living

2 points lumineux pour plafonnier sur un allumage

4 prises de courant 230 V

2 prises RJ45 pour téléphone et informatique

1 Thermostat d'ambiance pour chauffage



### **Cuisines**

2 points lumineux pour plafonniers et appliques sur un allumage.

1 doubles prises de courant 230 V

3 simples prises de courant 230 V

1 prise de courant triphasé pour cuisinière électrique 400 V

1 prise de courant pour lave-vaisselle 230 V

1 prise de courant pour frigo 230 V

### **Chambres à coucher**

1 allumage à deux directions (porte et un côté du lit) avec 1 point lumineux

3 doubles prises de courant 230 V

2 prises RJ45 pour téléphone et informatique

1 Thermostat d'ambiance pour chauffage

### **Bains**

2 allumages pour 2 points lumineux

2 prises de courant 230 V

1 alimentation sèche-serviette

### **Placard technique**

1 prise de courant 230 V

1 alimentation VMC en cas de VMC individuelle installée au niveau de l'appartement (en cas de contrainte technique la VMC pourra être placée dans un autre local)

1 tableau de sous-distribution avec fusibles automatiques pour les circuits électriques de l'appartement

1 tableau de sous distribution multimédia apte à recevoir les câblages poste (téléphone, internet, TV)

### **Caves privatives**

1 point lumineux (plafond) simple allumage, hublot inclus

1 prise de courant 230 V

### **Terrasses/Balcons**

1 prise de courant 230 V

1 point lumineux avec hublot (au choix de l'architecte et du promoteur) sur interrupteur avec témoin installé à l'intérieur (en cas de terrasse en angle, 1 point par orientation)

## **7.4 Equipement spécifique des parties communes de l'immeuble**

### **Locaux techniques et communs**

1 point lumineux (plafond) simple allumage, hublot ou réglette inclus (installation apparente)

1 prise de courant



### **Garage commun**

Points lumineux, inclus réglettes TL, commande sur minuterie et/ou détecteur de mouvement (installation apparente).

1 alimentation pour porte de garage électrique y compris coffret avec protection et coupe circuit spécifique

Selon réglementation et puissance disponible, possibilité d'une prise pour charge lente pour véhicule électrique raccordée au compteur privatif, prise posée par l'acquéreur et à charge de ce dernier

### **Halls communs**

Points lumineux, inclus appliques et/ou plafonniers dans hall d'entrée ou sas branchés sur détecteur de mouvement.

### **Circulation du rez-de-chaussée et des étages**

Suivant étude technique, points lumineux, inclus appliques et/ou plafonniers dans couloir et dans l'escalier, branchés sur détecteurs de mouvement et/ou minuterie ; bouton poussoir de commande dans l'escalier et à côté de la porte d'accès, suivant besoin.

Éclairage de secours suivant nécessité et prescriptions des autorités.

### **Circulation caves**

Suivant étude technique, points lumineux, inclus réglettes ou hublots dans le couloir, branché sur détecteurs de mouvement (installation apparente).

### **Chaufferie**

1 allumage simple avec 1 point lumineux au plafond inclus réglette TL (58 W)

1 point de raccordement électrique pour chaudière/échangeur et pompes. Puissance suivant étude technique

1 double prise 230V

1 coupe circuit à l'extérieur de la chaufferie

### **Buanderie**

1 allumage simple avec point(s) lumineux au plafond inclus réglette(s) TL suivant étude technique

2 prises privatives 230V à clefs par emplacement/appartement pour machines à laver et sèche-linge

## **7.5 Chauffage, cheminée, ventilation**

### **Type d'installation de chauffage**

Circuits indépendants par appartement desservant les planchers chauffants et reliés à des colonnes montantes avec retour à la chaufferie.

Vannes d'isolement pour chaque appartement.

Chauffage au gaz + solaire



## Régulation

Automatiques avec sonde atmosphérique extérieure et selon prescription du bureau d'étude technique.

## Colonnes montantes

Selon prescription du bureau d'étude technique et nécessité des sections des réseaux.

## Températures

Températures minimales prévues dans les diverses pièces pour une température extérieure de  $-15^{\circ}\text{C}$

## Appareils d'émission de chaleur des habitations et des parties communes

Living, cuisines et chambres : chauffage par rayonnement de sol. Régulation individuelle de la température par thermostat dans chaque pièce fermée

Pour les salles de bains : radiateur ou panneau sèche-serviette électrique ACOVA blanc ou équivalent.

Halls, escaliers et couloirs communs : Au besoin, suivant concept énergétique et étude à réaliser

## Compteurs de chaleur individuels

Enregistrement des calories par compteurs de chaleur individuels dans les gaines techniques accessibles à partir des parties communes ou posés dans les appartements (suivant possibilités techniques).

Gabarits pour compteurs de chaleur prévus avec l'installation de base.

Les compteurs sont de suite à charge de la copropriété, même s'ils seront posés préalablement par le promoteur.

## Eau chaude sanitaire

### Production

Production d'eau chaude centrale par boiler ayant une puissance appropriée au nombre d'appartements ; capacité suivant étude technique.

Suivant nécessité technique

### Réservoir

Ballon tampon selon étude technique

### Pompes

Pompe de circulation d'eau chaude en chaufferie placée sur la tuyauterie de circulation d'eau chaude sanitaire selon étude technique

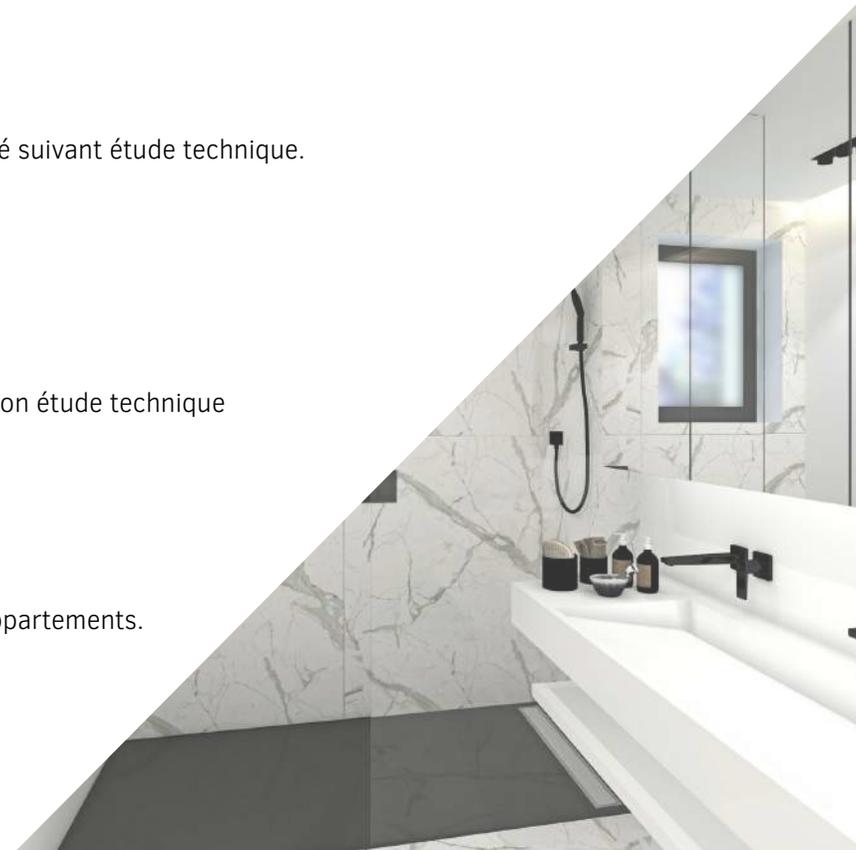
### Comptage général

Comptage général d'eau froide prévu à l'entrée du branchement principal de l'immeuble

## Colonnes montantes

Tuyaux en acier galvanisé t/ou en matière synthétique (PE ou PP) sous gaine de protection desservant tous les appartements.

Vanne d'isolement individuelle par appartement



### **Unité de ventilation des habitations**

Suivant étude technique, il est prévu une unité de ventilation mécanique contrôlée - centralisée ou décentralisée - à manœuvre électrique, à double flux avec récupération de chaleur dont le taux de récupération sera conforme au référentiel énergétique.

L'installation se fera dans chaque appartement suivant possibilités et études techniques.

En matière de fonctionnement, l'air vicié est extrait au niveau de la cuisine, des salles de bains et des WC, tandis que l'air frais extérieur est amené dans le séjour et les chambres à coucher respectivement les autres pièces habitables.

Pour les besoins d'une circulation efficace des flux d'air, un interstice doit subsister en dessous des portes intérieures. La distribution de l'air vers et à partir des différentes pièces est assurée par des gaines en matière synthétique ou métallique non apparentes (dans la dalle en béton armé ou dans la chape ou sous les faux plafonds et/ou gaines) dans les pièces habitables

Les bouches d'entrée et d'extraction de l'air sont placées soit au sol, soit aux murs soit aux plafonds des différentes pièces, suivant les indications du fabricant, de l'étude technique spécifique et des contraintes techniques de l'immeuble.

La prise d'air frais et le rejet de l'air vicié à l'extérieur, se feront soit en façade, soit en toiture, par conduits individuels par appartement ou par conduits collectifs, suivant possibilités et études techniques.

### **Cuisine**

Un conduit de ventilation pour l'évacuation directe de la hotte de cuisine vers l'extérieur n'est pas prévu, l'évacuation directe vers l'extérieur n'étant pas compatible avec le concept énergétique et l'étanchéité à l'air requise.

Une hotte avec filtre à charbon actif peut être installée.

## **7.6 Équipements de Télécommunications**

Coffret de sous-distribution multimédia pour antenne et poste est prévu au hall d'entrée (ou dans le débarras le cas échéant).

### **Internet, télévision**

Un emplacement tube câblé est prévu dans le hall d'entrée ou dans le débarras le cas échéant (coffret de sous-distribution) à partir de la gaine technique ou du tableau de distribution principal se situant dans le local compteurs.

Les taxes et frais de câblage et du raccordement privatif au réseau de l'antenne ainsi que les récepteurs privatifs sont à charge de l'acquéreur, même si le promoteur doit en faire l'avance à la société distributrice.

### **Téléphone**

Une gaine avec câble téléphonique suivant prescriptions de P&T à la date de l'autorisation de bâtir vers chaque hall d'entrée ou dans chaque débarras le cas échéant (coffret de sous-distribution) est installée à partir du tableau de distribution principal se situant dans le local compteurs.

Les taxes et frais de câblage et de raccordement privatif au réseau P&T sont à charge de l'acquéreur même si ces câblages sont exécutés par l'électricien mandaté par le promoteur et que ce dernier doit faire l'avance des frais de câblage et/ou des taxes de raccordement.

### **Commande d'ouverture des portes principales d'entrée de l'immeuble**

Un vidéo-parlophone couleur avec bouton poussoir pour ouvre-porte est prévu dans le hall des appartements, en liaison avec une caméra, prévue dans le hall d'entrée (SAS) du rez-de-chaussée ou à l'extérieur de l'immeuble.

Une gâche à manœuvre électrique est installée dans la porte d'entrée principale du rez-de-chaussée.



## 8. ANNEXES PRIVATIVES

### 8.1 Caves

#### - Murs ou cloisons

Béton décoffré nature et/ou maçonnerie rejointoyée et/ou enduit ou crépis de ciment au besoin et suivant choix de l'architecte et du promoteur.  
Isolation thermique suivant concept énergétique.  
Peinture selon choix de l'architecte et du promoteur.

#### - Plafonds

Béton décoffré nature et/ou éventuellement isolation thermique suivant nécessités techniques respectivement calcul et concept énergétique.

#### - Sols

Carrelage penté vers évacuation (si nécessaire)  
Chape ou béton lisse taloché, penté vers évacuations (si nécessaire)  
Portes d'accès Voir position B.5

#### - Équipement électrique

Voir position B.7.3

#### - Autres équipements

Suivant études et nécessités techniques, tuyaux communs ou privatifs posés sur murs et/ou plafonds

### 8.2 Parkings

#### - Murs ou cloisons

Béton décoffré nature et/ou maçonnerie rejointoyée et/ou enduit ou crépis de ciment au besoin et suivant choix de l'architecte.  
Isolation thermique suivant concept énergétique.  
Peinture au latex au besoin et choix de l'architecte et du promoteur

#### - Plafonds

Béton décoffré nature et/ou éventuellement isolation thermique suivant nécessités techniques respectivement calcul et concept énergétique.

#### - Sols

Chape ou béton lisse taloché, résine ou carrelage éventuellement, avec légère pente vers les siphons ou caniveaux ou autres finitions au choix de l'architecte et du promoteur.  
Marquage peinture.

#### - Autres équipements :

Suivant études et nécessités techniques, tuyaux communs ou privatifs posés sur murs et/ou plafonds.



### **8.3 Jardins privés**

Engazonnement, plantes et arbustes selon étude établie par l'architecte, prévu par le promoteur.

Un robinet d'arrosage (protégé du gel) par appartement disposant d'un jardin privé, branché sur le circuit privé, aménagé à l'extérieur de l'immeuble.

## **9. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE (hors sous-sol)**

### **9.1 Sols des parties communes**

Dallage en pierre naturelle (granit) ou autre, suivant choix de l'architecte et du promoteur, plinthes assorties suivant nécessité technique.

Tapis- paillason genre « ARWEI MATTE » ou similaire et équivalent encastré au revêtement de sol pour le sas de l'entrée principale.

### **9.2 Escaliers communs**

#### **- Finition de la face supérieure (marches et contremarches) :**

Dallage en pierre naturelle (granit) ou autre suivant choix de l'architecte et du promoteur, plinthes assorties.

#### **- Finition de la face inférieure**

Enduit au plâtre.

### **9.3 Murs et cloisons des parties communes**

Enduit au plâtre et revêtement de type «SCANDATEX» ou similaire, avec deux couches de peinture mate au choix de l'architecte ou du promoteur.

### **9.4 Plafonds des parties communes**

Enduit au plâtre, peinture mate au choix de l'architecte ou du promoteur, respectivement enduit sur isolation thermique au besoin, suivant calcul et concept énergétique.

### **9.5 Accès du rez-de-chaussée**

Sas d'entrée habitation constitué d'une porte en aluminium thermolaqué (avec vitrage isolant sécurisé), munie d'un ferme-porte automatique, teinte suivant choix de l'architecte et du promoteur.

L'immeuble sera équipé d'un système de fermeture centralisée permettant l'ouverture de la porte d'entrée de l'appartement, de toutes les portes d'accès de l'immeuble ainsi que les locaux privés (cave etc..) avec la même clé.

### **9.6. BOITE AUX LETTRES**

Un ensemble de boîtes aux lettres par entrée, 2 clés par boîtes.

(Ces clés ne font pas partie de l'organigramme des clés compte tenu de leur format spécifique)

## **10. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE**

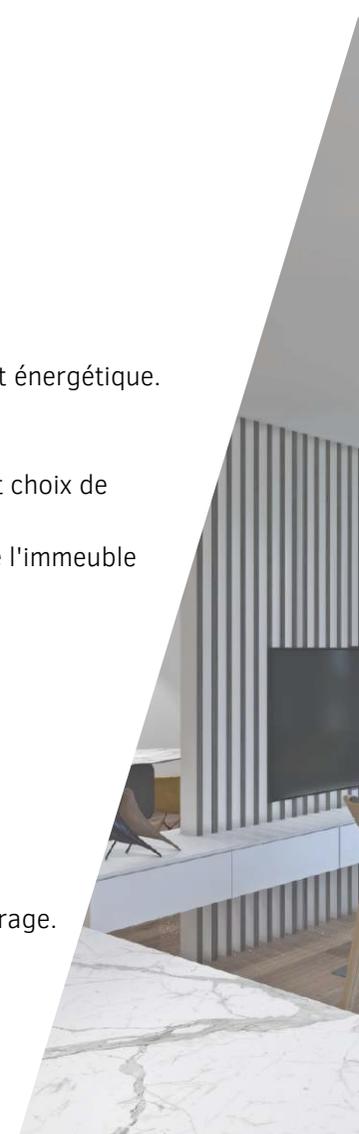
### **10.1 Porte de garage extérieur**

Porte sectionnelle type « HORMANN » ou « NOVOFERM » ou similaire et équivalent, à double paroi isolée, et/ou ajourée suivant concept de ventilation du garage.

Ouverture par moteur commandé à distance et contact manuel avec corde tirette à l'intérieur.

Une commande à distance individuelle est prévue par emplacement.

Sur demande, des commandes supplémentaires pourront être fournies par la firme chargée de l'exécution, moyennant supplément de prix.



### **10.2 Ascenseurs de personnes**

Ascenseur électrique d'une charge utile de 630 kg . Largeur d'ouverture des portes de 90 cm (accès chaise roulante possible).

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

Local poubelle commun de l'immeuble.

Point d'eau avec robinet tricoise et évacuation.

Ventilation mécanique.

La fourniture des poubelles individuelles et/ou collectives est à charge de l'acquéreur ou de la copropriété.

### **10.4 Espace de chargement de vélos électriques**

Selon réglementation, sur alimentation commune.

### **10.5 Sécurité et détection incendie**

Selon réglementation en vigueur dans l'ensemble de l'immeuble.

### **10.6 Circulations extérieures piétons**

Dalles ou pavés bétons selon choix de l'architecte et du promoteur.

### **10.7 Circulations extérieures véhicules**

Dalles ou pavés bétons ou asphalte ou enrobés selon choix de l'architecte et du promoteur.

### **10.8 Éclairage extérieur**

- Entrée(s) principale(s) : Suivant étude technique, points lumineux aux entrées, branchés sur détecteur de mouvement et/ou minuterie.

- Autres points lumineux : Suivant étude et choix de l'architecte et du promoteur.

### **10.9 Accès au garage commun**

Suivant étude et nécessité technique, éventuellement points lumineux extérieurs (au choix de l'architecte et du promoteur) branchés sur détecteur de mouvement.

### **10.10 Clôtures**

Suivant nécessité, en limite périphérique, et en cas de sécurisation (prévention de chutes).

### **10.11 Alimentation eau et gaz**

Depuis le réseau public par tranchée.

### **10.12 Nettoyage**

L'immeuble est livré dans un état propre.

