

Descriptif commercial – Résidence Villa Bambesch
38-40, rue des Sept-Arpents, 1139 Mühlenbach-Luxembourg

Résidences Villa Bambesch

38-40, rue des Sept-Arpents
1139 Mühlenbach - Luxembourg



FISCONSULT REAL ESTATE

REAL ESTATE COMPANY

Table des matières

Table des matières.....	2
Notice descriptive.....	5
Preliminaires.....	5
Généralités.....	5
Parties communes et parties privatives.....	5
Qualité.....	6
Validité et limite du présent descriptif.....	6
Charges et obligations.....	7
Charges du promoteur.....	7
Charges de l'acquéreur.....	7
Charges de la communauté des copropriétaires.....	7
Modifications des prestations prévues.....	7
Vente, acte notarié, réception.....	9
Révision des prix.....	9
Acte notarié.....	9
Réception.....	9
Modalités de paiement des charges.....	9
Délai.....	10
Garantie d'achèvement.....	10
Divers.....	10
Modalités de paiement.....	11
Plan de paiement.....	11
Descriptif général de l'ouvrage.....	12
Description de la nature de l'ouvrage.....	12
Notice descriptive des travaux et fournitures.....	13
Caractéristiques générales de l'immeuble.....	13
Standard énergétique.....	13
Gros œuvre - mise sous toit.....	13
Préparation des travaux.....	13
Terrassements et démolitions.....	13
Fondations et dalles de sol.....	13
Ouvrages en béton armé.....	13
Murs et ossature.....	13
Planchers dalles.....	14
Escaliers.....	14
Conduits de fumées et de ventilation.....	14
Chutes et grosses canalisations.....	15
Toiture.....	15
Locaux privatifs et leurs équipements.....	15
Sols et plinthes.....	15
Revêtements muraux.....	16

Plafonds	16
Menuiseries extérieures.....	17
Fermetures extérieures et occultations	17
Menuiseries intérieures.....	17
Serrurerie et garde-corps	18
Équipements intérieurs	18
Chauffage et ventilation	27
Annexes privatives	28
Caves.....	28
Parking couvert	28
Parkings et extérieurs.....	29
Parties communes extérieures à l'immeuble.....	29
Hall d'entrée de l'immeuble.....	29
Portes d'accès et système de fermeture.....	29
Boîtes aux lettres.....	29
Tableau d'affichage	29
Équipement électrique	29
Murs et cloisons	29
Plafonds	30
Sols et plinthes	30
Circulation, couloirs et halls	30
Équipement électrique	30
Murs et cloisons	30
Plafonds	30
Sols et plinthes	30
Locaux communs.....	30
Buanderie collective	30
Murs et cloisons	30
Plafonds	30
Sols et plinthes	30
Local de réception des ordures ménagères	30
Murs et cloisons	30
Plafonds	31
Sols et plinthes	31
Locaux techniques.....	31
Équipements généraux de l'immeuble	31
Ascenseurs.....	31
Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères.....	31
Local poubelles commun au sous-sol du bâtiment. La fourniture des poubelles individuelles ou collectives est à charge de l'acquéreur ou de la copropriété.	31
Alimentation en électricité.....	31
Comptage des services généraux.....	31
Branchements et comptages particuliers.....	31
Divers.....	31
Ascenseur.....	31
Alimentation en eau.....	31

Sécurité, détection et protection incendie	31
Parties communes extérieures et équipements	32
Circulation voitures	32
Circulation des piétons	32
Espaces verts.....	32
Arrosage.....	32
Éclairage commun.....	32
Clôture	32
Stabilisation du terrain	32
Nettoyage	32

Notice descriptive

Préliminaires

Le but de la présente notice descriptive, prévue à l'article 1605-1 du Code-Civil, formant un ensemble avec le contrat de vente respectivement de construction ainsi qu'avec les plans de construction annexés à l'acte de vente est de décrire l'exécution et la finition du 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.

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

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

Généralités

Parties communes et parties privatives

Les travaux et fournitures ont trait à deux parties distinctes de l'immeuble à construire, c.-à-d.:

- aux parties communes,
- aux parties privatives.

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

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

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 (les dimensions et les formes, les emplacements et le nombre, etc.) suivant les impératifs et nécessités découlant des études statiques et techniques à réaliser. Ces modifications éventuelles qui ne nécessiteront pas d'accord préalable de la part de l'acquéreur, mais qui ne pourront en aucun cas affecter la destination propre des pièces et locaux dans lesquels elles sont opérées, ne peuvent, en contrepartie, ne pas donner lieu à réclamation/indemnité de la part de l'acquéreur.

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

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

Durant les travaux de construction, seul le Maître de l'Ouvrage pourra apporter des changements au niveau des quantités et des qualités relatives aux parties communes, s'il le juge nécessaire, dans l'intérêt général de l'immeuble. Aucun changement aux parties communes ne peut être envisagé par l'acquéreur d'une partie privative.

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

Qualité

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

Validité et limite du présent descriptif

La présente description et les plans sont complémentaires. Sont néanmoins à considérer comme exécutoires seules les données reprises par le présent cahier des charges. Par exemple les installations techniques et autres mobiliers (armoires, vestiaires, cuisines, etc.) et décorations inscrits dans le plan, ne le sont qu'à titre indicatif, à moins d'être expressément décrits et énumérés ci-après dans le présent cahier des charges.

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

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

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

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

La description et la configuration des lots sont faites sous réserve expresse que les autorités compétentes ne demandent pas de changements aux autorisations actuellement en cours de demande ou déjà octroyées.

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

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

Il ne pourra résulter de ces modifications ni plus-value, ni moins-value pour les autres copropriétaires.

Charges et obligations

Charges du promoteur

- Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'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 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.

Charges de l'acquéreur

- L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié pour la quote-part relative aux lots acquis.
- Les frais de combustible (gaz ou mazout) pour le chauffage de l'immeuble pendant la construction, réparti au prorata des millièmes et à partir de la date de l'acte d'acquisition.
- Les frais d'installation et de raccordement des compteurs individuels privatifs (eau, électricité, chauffage, etc.) même si les frais pour ces raccordements sont facturés et avancés par le promoteur, ce dernier les refacturera de plein droit à l'acquéreur.
- Les frais du raccordement privatif à l'antenne collective ou parabolique.
- Les frais du raccordement privatif au réseau des P&T.
- En cas de changements accordés dans la partie privative d'un acquéreur, les frais et honoraires y relatifs.

Charges 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 lot, même si les travaux de parachèvement ne seraient pas encore complètement achevés, sont:

- toutes les taxes (taxes communales et autres),
- les primes d'assurances,
- les frais de toute nature des parties communes (nettoyage, entretien...),
- les frais communs pour chauffage, eau, électricité et autres ainsi que les frais d'installation et de location éventuelle des compteurs à chaleur, compteurs 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.

Modifications 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.

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

Dans tous les cas chaque acquéreur d'un lot privatif désirant procéder à des modifications devra en avertir 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. Le cas échéant, une avance sur les frais supplémentaires résultant des modifications en question pourra être demandée par le promoteur à 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 respectivement 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 promoteur, soit par les firmes concernées soit par l'entreprise générale à l'acquéreur.

Délais supplémentaires

Afin que l'exécution des travaux et respectivement le timing des travaux établi par l'architecte ne soit pas perturbé ou retardé, toute demande de changement doit être présentée par écrit en temps utile et l'accord de l'acquéreur devra intervenir dans les délais fixés à ce moment par l'architecte ou par le promoteur, étant donné que les travaux ne seront exécutés qu'à partir du moment où l'acquéreur aura signé le devis « bon pour accord ». Pour tous travaux de modifications commandés par l'acquéreur, le promoteur ne pourra en aucun cas être rendu responsable des retards éventuels dans la finition 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.

Tierces entreprises

Tous les travaux supplémentaires et/ou de modifications exécutés 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, etc., 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 de la part du promoteur, sauf décompte accepté entre parties.

Vente, acte notarié, réception

Révision des prix

Suivant l'évolution de la situation conjoncturelle, les prix sont révisibles suivant les variations du taux de la TVA ainsi que de l'indice de l'échelle mobile des salaires. En cas de variation de cet indice de 2,5% et de ce taux, le prix des tranches du prix à échoir après cette variation subira une adaptation proportionnelle.

Acte notarié

À l'acte notarié, l'acquéreur payera le prix de sa quote-part de terrain, les frais et honoraires d'architecte et d'ingénieurs et, le cas échéant, la quote-part des parties de la construction et du parachèvement déjà réalisés à ce moment.

Les frais de l'acte notarié seront à charge de l'acquéreur.

Réception

La réception et la constatation de l'achèvement de la partie privative auront lieu sur invitation du promoteur. Elles seront consignées dans un procès-verbal de réception et de constat d'achèvement, signé par les deux parties (Art. 1601-7 du Code Civil).

La dernière tranche de paiement pour solde de tout compte, y compris les soldes d'éventuels travaux supplémentaires, doit être réglée au plus tard à la remise des clés qui pourra se faire conjointement avec la réception et le constat d'achèvement.

Modalités de paiement des charges

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

Délai

Le vendeur s'oblige à entreprendre la construction de l'immeuble et à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés dans un délai d'environ 25 mois maximum à partir du début des travaux de construction, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Le délai contractuel sera fixé par l'acte de vente.

Ne peuvent être pris en considération comme jours ouvrables:

- les samedis et dimanches;
- les jours fériés et congés légaux;

Sont considérées notamment comme causes légitimes de suspension du délai, tout événement extérieur contraignant le vendeur à suspendre ses travaux tels que par exemple cataclysmes, révolutions, guerres et leurs conséquences, grèves, lock-out, faillite, déconfiture, accidents de chantier, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes graves ou négligences graves imputables au promoteur), troubles résultant d'hostilités, pluies persistantes, gelées ou tout autre événement hors de la volonté ou de la faute du vendeur.

Il est bien entendu que le délai ci-avant précisé se rapporte exclusivement aux travaux faisant l'objet de la vente conclue entre le promoteur et l'acquéreur.

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

Garantie d'achèvement

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

Divers

Les cotes et mesures inscrites dans les plans, sont des cotes de la maçonnerie brute non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et études. Une différence inférieure à 3 % entre les cotes et mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement. Des fissures dues au retrait normal et/ou à la dilatation des matériaux mis en œuvre ne peuvent donner lieu ni à des contestations ni à des demandes en dommages-intérêts ou à des suspensions des paiements de la part de l'acquéreur.

Le promoteur se réserve le droit d'apporter au projet de base des modifications de détail suivant nécessité et conditions d'avancement des travaux.

Après réception/remise des clés des parties privatives, les gênes et désagréments éventuels dus aux travaux encore en cours pour la finalisation de parties privatives d'autres propriétaires respectivement des parties communes ne peuvent en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement.

En cas de retard dans les paiements, le constructeur se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans les parties privatives de l'acquéreur concerné et de mettre les frais supplémentaires (p. ex. garantie bancaire, intérêts, suppléments pour reprise des travaux, etc.) à charge dudit acquéreur sans autre préavis.

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

Modalités de paiement

Plan de paiement

À l'acte notarié est payé : la quote-part terrain, les frais et honoraires d'architecte, d'ingénieurs, d'agence immobilière et, au cas où les travaux auraient déjà été commencés, la quote-part (suivant plan de paiement ci-dessous) pour la partie de l'ouvrage déjà réalisée.

Pour les travaux non encore réalisés au moment de l'acte de vente, les **tranches sont payables au fur et à mesure de l'avancement des travaux** selon plan de paiement ci-dessous, à savoir :

- **5%** du prix total des constructions, **lors des travaux de terrassement**
- **10%** du prix total des constructions, **lors des travaux de fondation**
- **10%** du prix total des constructions, **lors du coulage de la dalle couvrant le sous-sol**
- **10%** du prix total des constructions, **lors du coulage de la dalle couvrant le rez-de-chaussée**
- **10%** du prix total des constructions, **lors du coulage de la dalle couvrant le 1er étage**
- **5%** du prix total des constructions, **lors du coulage de la dalle couvrant le 2e étage**
- **10%** du prix total des constructions, **lors des travaux de toiture**
- **10%** du prix total des constructions, **lors des travaux de pose de la menuiserie extérieure**
- **10%** du prix total des constructions, **lors des travaux d'installations techniques**
- **5%** du prix total des constructions, **lors des travaux de plâtrerie**
- **5%** du prix total des constructions, **lors des travaux de carrelage**
- **5%** du prix total des constructions, **lors des travaux de menuiserie intérieure**
- **5%** du prix total des constructions, **lors de la remise des clés**

Descriptif général de l'ouvrage

Description de la nature de l'ouvrage

Sous-sol -2 et -1 / Parking

- Une allée de garage
- 3 emplacements de parking type « parklifts »
- 1 ascenseurs
- 1 local poubelles
- 2 caves privatives
- 1 local technique
- 1 cage d'escalier
- Gaines techniques
- 1 entrée de garage vers -2
- 1 buanderie

Rez-de-chaussée

- 1 ascenseur avec accès direct dans l'appartement
- Gaines techniques
- 1 cage d'escalier
- 1 appartement avec balcon

Premier étage

- 1 ascenseur avec accès direct dans l'appartement
- Gaines techniques
- 1 cage d'escalier
- 1 appartement avec balcon

Deuxième étage

- 1 ascenseur avec accès direct dans l'appartement
- Gaines techniques
- 1 cage d'escalier
- 1 appartement avec terrasse

Troisième étage

- 1 ascenseur avec accès direct dans l'appartement
- Gaines techniques
- 1 cage d'escalier
- 1 appartement avec terrasse

Quatrième étage

- Gaines techniques
- 1 mezzanine avec accès par l'appartement du dessous

Notice descriptive des travaux et fournitures

Caractéristiques générales de l'immeuble

Standard énergétique

L'immeuble est conçu et construit suivant le standard énergétique « immeuble passif » et correspond à la classe AAA du passoport énergétique.

Règlement grand-ducal du 5 mai 2012 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

Le promoteur se réserve le droit de demander une aide pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables.

Dans cette optique, le promoteur se chargera d'introduire ce dossier unique et restera bénéficiaire des aides éventuelles allouées, dont il a tenu compte lors de l'établissement du prix de vente des différents lots de l'immeuble.

Gros œuvre - mise sous toit

Préparation des travaux

Comprend tous les travaux préliminaires, tels que : accès, installation de chantier, raccordements provisoires, tracé des ouvrages, etc.

Les sondages et essais de sol nécessaires seront exécutés sous le contrôle du bureau d'études stabilité.

Terrassements et démolitions

Comprend tous les travaux d'évacuation des massifs bétons et maçonnerie se trouvant dans la zone à terrasser, de terrassement en déblais ou en remblais pour fondations, accès, nivellement. Les terres excédentaires seront évacuées.

Fondations et dalles de sol

Les fondations seront réalisées et exécutées conformément aux plans de l'ingénieur.

Ouvrages en béton armé

Les études nécessaires pour les ouvrages en béton armé sont confiées au bureau d'études d'Ingénieurs Conseils spécialisé en la matière.

Il vérifie également les travaux qui en découlent.

Ce poste comprend l'ensemble des ouvrages de structure relatifs à la stabilité ainsi que la vérification des notes de calculs de toute partie d'ouvrage qui concerne la stabilité du bâtiment.

Murs et ossature

Les murs porteurs sont exécutés en blocs de béton lourds ou en voile de béton armé ou en béton coulé sur place.

Murs du sous-sol

Ils seront exécutés en voiles de béton armé, en blocs de béton et/ou en blocs de béton lourd suivant prescriptions de l'ingénieur si ces maçonneries participent à la stabilité de l'ensemble.

Finitions extérieures : pour la partie enterrée, soit en béton étanche, soit avec une étanchéité contre terre à base de bitume, genre « DEITERMANN » type UDM ou bandes soudées à chaud ou équivalent.

Protection de l'étanchéité : matelas drainant vertical, type PLATON ou équivalent, suivant études et nécessités techniques. Isolation thermique suivant concept et calcul énergétique.

Finitions intérieures : béton brut de décoffrage, éventuellement au besoin enduit sur blocs en béton par crépi au ciment. Peinture et/ou béton décoffré nature et/ou mur rejointoyé et/ou enduit chaux de ciment, suivant choix du promoteur ou de l'architecte.

Murs périphériques et façades

Ils seront exécutés en voiles de béton armé, en blocs de béton et/ou en blocs de béton lourd suivant prescriptions de l'ingénieur si ces maçonneries participent à la stabilité de l'ensemble.

Finitions extérieures : façade isolante d'une épaisseur à définir suivant le bureau d'études répondant aux critères : isolation thermique, acoustique et protection contre le feu. Application d'un sous enduit et d'un enduit minéral de surface et/ou autre revêtement suivant choix du promoteur ou de l'architecte.

Murs de refends, murs mitoyens

Ils seront exécutés en voiles de béton armé et/ou en blocs de béton, d'une épaisseur à définir par le bureau d'études statique.

Murs et cloisons séparatifs

Les cloisons à l'intérieur des appartements seront exécutées en brique de ciment, en blocs de béton ou de plâtre, et/ou en plaques de plâtre de 10 à 12 cm d'épaisseur au choix du promoteur ou de l'architecte.

Planchers dalles

Planchers

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

Isolations thermiques et étanchéités

Pour les dalles extérieures sur sous-sol, pour les balcons et pour les terrasses :

- Isolation thermique suivant concept énergétique, calcul thermique et contraintes techniques.
- Étanchéités bitumineuses, multicouches, soudées à la flamme ou autres suivant contraintes techniques au choix de l'architecte et/ou du bureau de contrôle.
- Finitions suivant le cas en gravier lavé ou en dallage, en lamelles de bois composite ou autre suivant concept énergétique, calcul thermique et contraintes techniques et choix de l'architecte et/ou du promoteur.

Escaliers

Escaliers communs

Escalier en béton armé vers le sous-sol, épaisseur suivant indications de l'ingénieur conseil.

Finitions de la face intérieure : enduit au plâtre, mise en peinture, teinte au choix du promoteur ou de l'architecte.

Finitions de la surface supérieure : finitions au choix du promoteur ou de l'architecte, plinthes assorties.

Escalier métallique ou béton armé vers les étages. Finitions suivant choix du promoteur ou de l'architecte.

Conduits de fumées et de ventilation

Conduits suivant études techniques et prescriptions en vigueur.

Chutes et grosses canalisations

Écoulement de canalisation : suivant étude sanitaire.

En matière synthétique, suspendue à nu sous plafond ou sur murs du sous-sol, aux étages d'habitation, posés suivant possibilités/contraintes techniques dans les gaines techniques et dans les chapes, sinon suspendus sous plafond, isolés et habillés par un caisson respectivement un faux plafond suivant contraintes techniques et choix de l'architecte et du promoteur.

Les gainages éventuels de tuyauteries ou autres seront exécutés en panneau MDF ou en plaques de plâtre, aptes à recevoir le revêtement de supports sur lesquels ils sont montés.

Chutes d'eaux pluviales

Chutes à l'extérieur du bâtiment : en zinc

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

Branchements aux égouts

Raccordement suivant prescriptions et instructions de la commune.

Toiture

Charpente, couverture, étanchéité et accessoires

Charpente

Charpente en bois.

Couverture

Finitions suivant prescriptions de la commune.

Isolation thermique

Suivant calcul et concept énergétique soit en "FOAMGLASS", soit en PU ou similaire avec pare-vapeur suivant nécessité.

Souches de cheminées et ventilations

Cheminées

Suivant nécessités techniques.

Bouches de ventilation

En zinc ou autre.

Locaux privatifs et leurs équipements

Sols et plinthes

Sols et plinthes des pièces principales

Revêtements de sol : au choix du client dans les limites suivantes (les prix indiqués s'entendent comme prix public TVA comprise).

Séjours, chambres, dressings, cuisines, bains, WC, débarras, halls et couloirs privés :

- Revêtement au choix de parquet ou de carrelage de l'acquéreur selon les propositions et dans le Showroom choisi par le promoteur. La pose sera droite et de dimension standard jusque 60 X 60 x 1cm d'une valeur de 50€/m² TTC.
- Plinthes assorties ou coupées selon les propositions et dans le Showroom choisi par le promoteur. 5 X 60cm d'une valeur de 10€/m² TTC.
- Le dallage extérieur au choix de l'acquéreur selon les propositions et dans le Showroom choisi par le promoteur. La pose sera droite et de dimension standard jusque 60 X 60 x 2cm, d'une valeur de 100€/m² TTC.
- Le revêtement mural dans la salle de bain est au choix de l'acquéreur selon les propositions et dans le Showroom choisi par le promoteur. La pose sera droite et de dimension standard jusque 120 X 60 x 1cm d'une valeur de 70€/m² HTVA.
- Pas de plinthes prévues en cas de carrelage mural.
- Le sol de la douche italienne est au choix de l'acquéreur selon les propositions et dans le Showroom choisi par le promoteur. La pose sera droite et de dimension standard jusque 30 X 30 x 1cm en mosaïque de 5x5cm, d'une valeur de 115€/m² HTVA.
- Listels et décors (sol et mur) seront facturés en supplément, y compris le carrelage ou parquet demandé en réserve pour l'ensemble de l'appartement.
- La pose spéciale (sur pointe, en diagonale ou autres) ou format spécial au-delà de 60 X 60cm, sera facturé en supplément.
- Les tablettes de fenêtres intérieures sont suivant choix du promoteur ou de l'architecte ou suivant choix du client dans la collection proposée par le promoteur au showroom, pour une largeur maximale de 20 cm sans pouvoir cependant dépasser le mur d'allège de plus 2 cm.

Revêtements muraux

Murs et cloisons des parties privées

Enduit au plâtre (sauf salle de bain) et deux couches de latex mat, teinte claire au choix de l'acquéreur.

Salles de bain : carrelage mural, pose à la colle flexible sur enduit au mortier de ciment ou similaire et équivalent, sur toute la hauteur des salles de bain, le client choisira le carrelage selon les propositions du promoteur. Sont compris dans le prix de base, les travaux d'encastrement (deux côtés maximum) pour les baignoires et/ou récepteurs de douche prévus aux plans.

WC séparés : deux couches de latex mat, dans le cas d'un enduit au plâtre, teinte claire au choix de l'acquéreur, les teintes non pastel entraînant un supplément.

Plafonds

Plafonds des parties privées

Plafonds

Séjours, chambres, bains, WC, cuisines, débarras, halls et couloirs.

Enduit au plâtre respectivement plafond suspendu et/ou caissons en plaques de carton plâtre selon nécessités et contraintes techniques dans différentes pièces, dans locaux secondaires et halls, suivant décision du promoteur ou de l'architecte. Peinture au latex mat, teinte claire au choix de l'acquéreur.

Plafonds sous toiture

Plafond en plaques de carton plâtre, vissées sur une ossature métallique suivant nécessités, après exécution des "joints raccord" de plaque du "VARIOVLIES" ou similaire sera posé sur l'ensemble des plafonds inclinés et/ou droits.

Peinture au latex mat teinte claire au choix de l'acquéreur.

Remarque importante : le pare-vapeur au-dessus des faux plafonds respectivement au-dessus des plaques de plafonds (suspendus) sous toiture, assure l'étanchéité à l'air requise pour ces parties de l'immeuble. Tout percement pour l'installation par exemple de spots ou autres installations quelconques est prohibé (sauf en accord avec l'architecte, électricien chargé des travaux.).

Menuiseries extérieures

Fenêtres et portes fenêtres

Fenêtres respectivement portes fenêtres, suivant contraintes techniques et au choix du promoteur ou de l'architecte à vantaux fixes, ouvrant simple et/ou oscillo-battant en aluminium couleur à définir par le promoteur et/ou l'architecte, triple vitrage. Montage du type "RAL" étanche à l'air suivant l'étude et le concept énergétique. Quincaillerie de première qualité en aluminium.

Aux étages, possibilité de vitrage et quincaillerie sécurisés, classe de résistance RC2 selon possibilité technique et sur demande de l'acquéreur moyennant supplément de prix. Possibilité de vitrage "anti-bruit" selon possibilité technique et sur demande de l'acquéreur moyennant supplément de prix.

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, ni la division du châssis, ni le type ne peuvent être modifiées par l'acquéreur.

Fenêtres de toit

Suivant nécessité, type "VELUX", dimensions suivant choix de l'architecte.

Porte de garage

Porte sectionnelle type "HÖRMANN" similaire et équivalent. Ouverture par moteur commandé à distance et par boîtier à code avec corde de 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.

Fermetures extérieures et occultations

Protection anti solaire extérieure par volets roulants à manœuvre électrique avec un interrupteur par volet ou groupe de volets fonctionnant sur un seul axe.

Possibilité d'installation d'un interrupteur central pour la manœuvre simultanée de tous les volets moyennant supplément de prix. Les volets à lamelles sont en aluminium ou en PVC, suivant le choix du promoteur ou de l'architecte. Caissons à volets préfabriqués, isolés avec trappe de révision.

Menuiseries intérieures

Huisseries et bâtis

Chambranles en bois et/ou métalliques suivant destination de la porte. Finition extérieure et intérieure au choix du promoteur ou de l'Architecte.

Portes intérieures

Caves

Porte légère en acier galvanisé non peintes ou en bois peint ou vernis d'usine avec poignée en nylon ou aluminium au choix du promoteur ou de l'architecte, serrure à cylindre faisant partie du système de fermeture centralisée.

Locaux techniques et communs

Porte coupe-feu suivant nécessités techniques et prescriptions en vigueur au moment de l'obtention de l'autorisation de bâtir.

Appartements

- Porte en panneaux compacts "Koehnlein-Tueren" Type ELISA BLANC SATINÉ ou similaire et équivalent, hauteur 2,135 m, finitions au choix du client dans la collection du Showroom désigné par le promoteur, au prix TTC de 850 €/pièce comprenant la porte, le chambranle et la pose de l'ensemble. La poignée est prévue au prix TTC de 28 €/paire. Toutes les portes sont équipées d'une serrure à simple penne fournie avec une clé, deux paumelles par porte.
- La porte d'entrée de sécurité de l'appartement est au choix du promoteur. Quincaillerie : poignée de qualité en aluminium (côté commun impérativement au choix du promoteur ou de l'architecte), serrure de sécurité à cylindre faisant partie du système de fermeture centralisée munie d'un "TÜRSPION". Extérieures et intérieures, laquées blanc. La fourniture d'un décor/essence différent au côté intérieur de la porte est possible suivant moyens techniques et moyennant supplément de prix, dimensions suivant plans.
- Les portes de caves sont au choix du promoteur, elles sont de type Hormann métallique. Les portes sont équipées d'une serrure à simple penne fournie avec une clé, deux paumelles par porte.

Serrurerie et garde-corps

Garde-corps à l'intérieur (commun)

Main courante en acier inoxydable ou autre suivant choix du promoteur de l'architecte.

Garde-corps à l'extérieur

En verre sécurité et/ou structure métallique. Finition : traitements au choix du promoteur ou de l'architecte. Les formes, la nature des gardes corps et les couleurs des plans et vues de la présente brochure ne le sont qu'à titres indicatifs et ne sont pas contractuelles.

Équipements intérieurs

Les dessins de l'implantation du mobilier n'engagent en rien la responsabilité du promoteur. Ni la quantité et l'emplacement.

Équipements sanitaires et plomberie

Écoulement de canalisation en matière synthétique, pose dans les gaines techniques et dans les chapes, suspendus à nu sous plafond au sous-sol.

Distribution d'eau chaude et d'eau froide

Tuyau en matière synthétique PE ou PP sous gaine de protection.

Comptages généraux

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 l'appartement suivant étude de faisabilité.

Évacuations des eaux

Tous les appareils sont équipés de siphon du type indésamorçables, les conduites d'évacuation sont en matière synthétique et ventilées via canalisations de décharge, si possible techniquement.

Branchements en attente

Raccord pour la machine à laver dans la buanderie au sous-sol. Branchements possibles dans la salle de bain, cuisine ou débarras suivant possibilités techniques moyennant supplément de prix. Le séchoir sera du type "à condensation".

Appareils sanitaires

WC séparés :

- **Van Marcke Origine. Keyna.** Lave-mains rectangulaire ou similaire



- **NEO CASTELL- 12.127086.1.01-**Mitigeur lave-mains carré eau froide-Chrome ou similaire



- **VAN MARCKE ORIGINE-VIGOR PATERE**



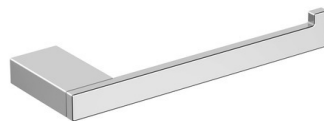
- WC suspendu en porcelaine blanche et siège type Starck III - DURAVIT



- Plaque de déclenchement WC **Duofix Sigma 30** blanc chrome



- **VAN MARCKE ORIGINE-VIGOR**-Porte rouleau



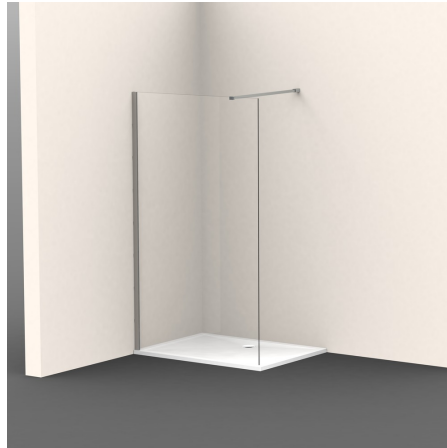
- Porte-brosse complet type KEUCO Smart réf. 02361010100



- Miroir 60x40 cm avec fixation invisible

Salle de douche :

- Sol de la douche en carrelages type mosaïque 30x30cm constituée de pierre bleu de 1,5x1,5cm
- **Van Marcke Origine- Line Easy-** Paroi fixe de douche à l'italienne



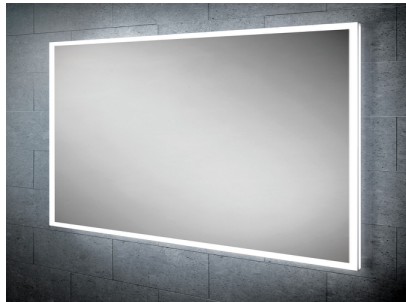
- **Van Marcke Collection-Java Style** -Lavabo à poser carré en composite minéral. Blanc mat.



- **Herzbach-NeoCastell-12127950201**-Mitigeur lavabo encastré carré



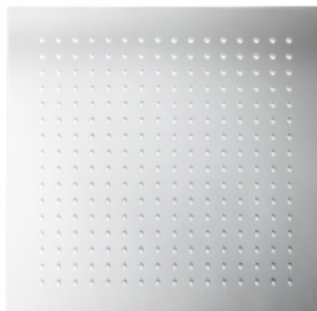
- **Van Marcke Origine. Luna.** Miroir rectangulaire avec éclairage



- **11503050201** -Mitigeur thermostatique mural (HERZBACH)



- **11600300201**- Tête de douche carrée Chrome



- **11630422201**- Ensemble douchette carrée



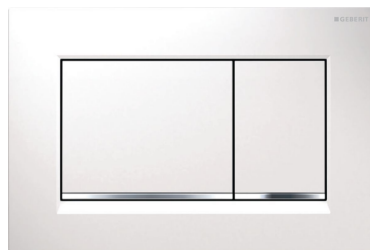
- **Van Marcke Origine - Vigor** - Porte-serviettes double mobile, montage mural



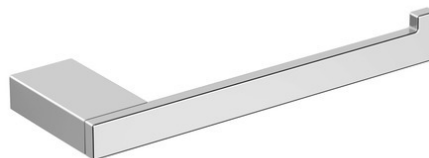
- WC suspendu en porcelaine blanche et siège type Starck III - DURAVIT



- Plaque de déclenchement WC **Duofix Sigma 30** blanc chrome



- **VAN MARCKE ORIGINE-VIGOR**-Porte rouleau



- Porte-brosse complet type KEUCO Smart réf. 02361010100



- **SUBWAY**- Radiateur électrique 750 Watt (Zehnder) 1581 x 600 mm



L'acquéreur sera contacté par le promoteur pour faire son choix des appareils sanitaires auprès de l'entreprise désignée par le promoteur. Le promoteur offre la première modification des plans, si l'acquéreur veut modifier à nouveau les plans, un devis sera effectué.

L'offre supplémentaire sera adressée à l'acquéreur concernant son choix. La commande ne sera effectuée qu'au moment de la confirmation de l'offre supplémentaire par le promoteur. Une facture sera adressée à l'acquéreur à la suite de sa confirmation.

Équipements électriques

Type d'installation

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 dans les appartements.

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

Puissance à desservir

Courant triphasé 230/400 V, installation encastrée sauf au sous-sol et garages. Mise à terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre équipotentielle. Puissance minimale 32 ampères par unité d'appartement. Tableau(x) à compteurs suivant normes en vigueur et prescriptions de la compagnie distributrice. Un emplacement individuel par lot.

Équipements des appartements

Prises de courant et interrupteurs de type "JUNG" M-PURE de teinte claire ou similaire et équivalent.



HALLS PRIVATIFS

- un allumage multidirectionnel pour 2 spots encastrés, allumage en série pour plafonnier(s)
- une prise de courant 230 V
- un tableau de sous distribution avec fusibles automatiques pour les circuits de l'appartement. Emplacement définitif du tableau suivant études techniques.
- un bouton poussoir sonnette relié à une sonnette devant la porte palière, respectivement au sas d'entrée principale avec parlophone, vidéo phone, ouvre porte automatique ainsi que le contrôleur du système de domotique de base.

SEJOURS

- spots encastrés, allumage en série pour plafonniers
- prises de courant 230 V
- prise de téléphone (tube d'attente avec Câble)
- prise d'antenne collective (tube d'attente avec Câble)
- prise multimédia (tube d'attente avec Câble)
- contrôleur du système de domotique de base pour VMC et Volet ainsi que la lumière.

CUISINES

- spots encastrés, allumage en série pour plafonniers
- prises de courant 230 V
- prise de courant triphasé pour cuisinière
- prise de courant pour lave-vaisselle 16A
- prise de courant pour la hotte 16A
- prise de courant pour frigo 16A

CHAMBRES À COUCHER DOUBLES

- allumage à trois directions, porte et deux côtés du lit pour deux points lumineux
- prises de courant 230 V
- prise de téléphone (prise d'attente avec câble, seulement chambre principale)
- prise multimédia (tube d'attente avec câble)
- emplacement antenne (tube d'attente avec câble)
- contrôleur du système de domotique de base pour VMC et Volet ainsi que la lumière.

CHAMBRES À COUCHER SIMPLES

- allumage à deux directions avec 1 point lumineux
- prises de courant 230 V
- prise multimédia (tube d'attente vide)
- emplacement antenne (tube d'attente vide)

SALLES D'EAU

- allumage pour spot encastré et un point lumineux un mural
- 1 double prises de courant 230 V

WC

- Allumage avec 1 spot encastré
- prise de courant 230 V

DÉBARRAS

- allumage avec 1 spot encastré
- prise de courant 230 V
- alimentation VMC (en cas de contraintes techniques, la VMC pourra être placée dans un autre local)

En fonction de la taille de l'appartement, le nombre des allumages, points lumineux et prises de courant peuvent varier et seront communiqués par le promoteur ou l'architecte.

CAVES PRIVATIVES

- allumage avec 1 point lumineux type réglette TL LED (plafonnier)
- prise de courant 230 V

TERRASSES / BALCONS

- Point lumineux avec hublot (au choix du promoteur ou de l'architecte) sur interrupteur avec témoin installé à l'intérieur
- prise de courant de 230 V

Équipements spécifiques des parties communes

- bandes LED verticales continues seront installées de chaque côtés de la cage d'escalier
- bandes LED horizontales continues seront installées au plafond de l'entrée.
- 4 bandes LED verticales et horizontales seront installées en série dans le garage.
- Pas d'interrupteur aux murs, des détecteurs de mouvements seront installés.
- Une prise 230v au niveau -2 et -1 pour le service de nettoyage.
- Éclairage de secours suivant nécessité et prescriptions des autorités.

Buanderie

- allumage simple avec un point lumineux au plafond inclus réglette TL suivant études techniques
- prises privatives 230 V à clef par emplacement/appartement pour machine à laver et sèche-linge

Équipements de télécommunications

Radio, télévision

Un emplacement tube d'attente avec câble de tirage pour antenne collective est prévu dans le séjour et chambre principale à partir du tableau de distribution principal installé dans le local compteurs. Les frais de raccordement au réseau de l'antenne collective sont à charge de l'acquéreur. Aucun équipement satellite individuel n'est autorisé. Sur base de la demande de l'ensemble des copropriétaires. Un système central est étudié et fera l'objet d'une offre supplémentaire (il doit être décidé avec le début des travaux d'installations techniques).

Téléphone

Une gaine avec câble téléphonique suivant prescription de POST à la date de l'autorisation de bâtir vers chaque hall d'entrée ou living des appartements est installée à partir du tableau de distribution principal installé dans le local compteurs. Les frais de raccordement au réseau POST sont à charge de l'acquéreur.

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

Un interphone et vidéotéléphone avec ronfleur et bouton-poussoir est prévu dans le hall des appartements, en liaison avec un interphone à l'entrée de l'immeuble.

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

Chauffage et ventilation

Équipement du chauffage

Type d'installation

Circuits indépendants par appartement desservant le chauffage par le sol, reliés à des colonnes montantes avec retour à la chaufferie. Vannes d'isolement pour chaque appartement. Réglage automatique de la vanne de circulation par thermostat extérieur.

Chaudière

Le chauffage est assuré par une chaudière commune au gaz naturel avec tous les accessoires nécessaires, située dans la chaufferie au sous-sol. A partir de là, la distribution d'eau chaude sanitaire et de chauffage se fera par tuyauteries rigides soudées alimentant un collecteur central par appartement et placé dans celui-ci.

Régulation

Régulateur automatique agissant suivant les conditions atmosphériques.

Régulation individuelle par appartement avec thermostat agissant sur vanne motorisée.

Températures

Températures minimales prévues dans les diverses pièces pour une température extérieure -15°C :
Séjour 22° – Cuisine 20° – Chambres 18° – Bains 24° – WC 18° – Hall 18°.

Appareils d'émission de chaleur

Séjours, cuisines, chambres, salle de bain, halls et WC suivant études techniques : chauffage par le sol. Un radiateur de type "sèche serviettes" électrique est prévu dans la salle de bain suivant choix du promoteur ou de l'architecte.

Compteur de chaleur individuel

Enregistrement des calories par compteur de chaleur individuel dans les gaines techniques accessibles à partir des parties communes ou posés dans les appartements (suivant possibilités techniques). Gabarits pour compteur 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.

Production d'eau chaude

Production d'eau chaude centrale par boiler ayant une puissance appropriée aux nombres d'appartements, capacité suivant études techniques.

Des panneaux solaires seront également installés pour la production d'eau chaude.

Comptage général d'eau

Comptage général d'eau froide prévu à l'entrée du boiler. Comptage individuel privatif d'eau chaude et d'eau froide. Par compteur individuel placé dans le tableau compteurs dans l'appartement, un autre endroit pourrait être choisi suivant choix technique.

Colonnes montantes

Tuyaux en acier galvanisé et/ou en matière synthétique (PE ou PP) sous gaine de protection desservant tous les appartements. Vanne d'isolement individuelle par appartement.

Ventilation

Unité de ventilation des habitations

Suivant études techniques, il est prévu une unité de ventilation mécanique contrôlée centralisée (VMC) à manœuvre électrique, à double flux avec récupération de chaleur dont le taux de récupération dépasse les 80 %. L'installation se fera dans chaque appartement soit dans un local technique commun suivant possibilités et études techniques.

Fonctionnement et distribution

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, vu qu'une évacuation directe vers l'extérieur n'est pas compatible avec le concept énergétique et l'étanchéité à l'air requise. La cuisine doit être équipée d'une hotte à filtre charbon. Les odeurs éventuellement restantes sont évacuées par la bouche de la ventilation mécanique contrôlée de la cuisine.

Annexes privatives

Caves

Murs et cloisons

Béton décoffré nature et/ou maçonnerie rejointoyés et/ou enduit au crépis de ciment au besoin et suivant choix du promoteur ou de l'architecte.

Isolation thermique suivant concept énergétique. Peinture au latex au besoin et choix du promoteur ou de l'architecte.

Plafonds

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

Sols

Carrelages suivant choix du promoteur ou de l'architecte.

Parking couvert

Béton décoffré nature et/ou maçonnerie rejointoyés et/ou enduit au crépis de ciment au besoin et suivant choix du promoteur ou de l'architecte.

Isolation thermique suivant concept énergétique. Peinture au latex au besoin et choix du promoteur ou de l'architecte.

Plafonds

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

Sols

Chape béton lisse talochée ou asphalte coulé éventuellement avec légère pente vers les siphons ou caniveaux ou autres finitions au choix du promoteur ou de l'architecte.

Autres équipements

Suivant étude et nécessités techniques

Ventilation naturelle

Grilles de ventilations métalliques.

Parkings et extérieurs

Parkings extérieurs ou enrobés

Revêtement en dalle de pavés suivant choix du promoteur ou de l'architecte.

Aménagements extérieurs

Plantes, arbustes et tout autre aménagement suivant choix du promoteur ou de l'architecte. Éclairage extérieur suivant choix du promoteur ou de l'architecte.

Parties communes extérieures à l'immeuble

Hall d'entrée de l'immeuble

Portes d'accès et système de fermeture

Sas d'entrée constitué d'une première porte vitrée principale (avec vitrage isolant sécurisé) en aluminium, munie d'un ferme-porte automatique, serrure de sécurité avec gâche électrique pour ouverture à distance à partir de chaque appartement. L'immeuble sera équipé d'un système de fermeture centralisée, c'est-à-dire que la clé de votre appartement ouvre toutes les portes d'accès de l'immeuble ainsi que vos locaux annexes.

Boîtes aux lettres

À l'intérieur de l'immeuble, batterie de boîte aux lettres en aluminium thermolaqué, type "RENZ" ou similaire et équivalent : portillon individuel par appartement avec serrure faisant partie du système de fermeture centralisée. Sonnerie et parlophone intégrés dans la batterie de boîtes aux lettres ou installés séparément près de la porte d'entrée principale avec équipement vidéotéléphone.

Tableau d'affichage

À la charge de la copropriété.

Équipement électrique

Points lumineux, inclus appliques et/ou plafonniers et/ou spots suivant choix du promoteur de l'architecte. Allumage par détecteurs de mouvements.

Murs et cloisons

Halls, escaliers et couloirs communs : enduit minéral en couleur ou similaire et équivalent, suivant choix du promoteur ou de l'architecte.

Plafonds

Enduit au plâtre, peinture aux latex mat suivant le choix du promoteur de l'architecte.

Sols et plinthes

Halls, paliers et couloirs communs (revêtement de sol) : carrelages ou autres, plinthes assorties suivant choix du promoteur ou de l'architecte.

Circulation, couloirs et halls

Équipement électrique

Points lumineux, inclus appliques et/ou plafonniers et/ou spots suivant choix du promoteur ou de l'architecte. Allumage par détecteur de mouvement.

Murs et cloisons

Halls, escaliers et couloirs communs : enduit minéral en couleur ou similaire et équivalent, suivant choix du promoteur ou de l'architecte.

Plafonds

Enduit au plâtre, peinture au latex mat suivant le choix du promoteur de l'architecte.

Sols et plinthes

Halls, paliers et couloirs communs (revêtement de sol) : carrelages ou autres, plinthes assorties suivant choix du promoteur ou de l'architecte.

Locaux communs

Buanderie collective

Portes légères en acier galvanisé au choix du promoteur ou de l'architecte (suivant plans).

Quincaillerie : poignée en aluminium, serrure à cylindre faisant partie du système de fermeture centralisée.

Murs et cloisons

Halls, escaliers et couloirs communs : enduit minéral en couleur ou similaire et équivalent, suivant choix du promoteur ou de l'architecte.

Plafonds

Enduit au plâtre, peinture au latex mat suivant le choix du promoteur de l'architecte.

Sols et plinthes

Carrelages et plinthes assorties suivant choix du promoteur ou de l'architecte.

Local de réception des ordures ménagères

Porte coupe-feu T60 suivant plans.

Murs et cloisons

Béton décoffré nature et/ou maçonnerie rejointoyés et/ou enduit au crépi de ciment au besoin et suivant choix du promoteur ou de l'architecte.

Isolation thermique suivant concept énergétique. Peinture au latex au besoin et choix du promoteur ou de l'architecte.

Plafonds

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

Sols et plinthes

Carrelages suivant choix du promoteur de l'architecte.

Locaux techniques

Aménagements suivant choix du promoteur de l'architecte.

Équipements généraux de l'immeuble

Ascenseurs

Ascenseurs à traction directe (électrique), charge utile six personnes, accès chaise roulante desservant tous les niveaux.

Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères

Local poubelles commun au sous-sol du bâtiment. La fourniture des poubelles individuelles ou collectives est à charge de l'acquéreur ou de la copropriété.

Alimentation en électricité

Les installations électriques répondront aux exigences et prescriptions du fournisseur d'électricité qui en fera la réception. Une boîte à coupe-circuit sera installée dans le hall de chaque appartement. L'emplacement pourra être modifié pour des raisons d'ordre technique sans entraîner la moindre moins-value pour le promoteur.

Comptage des services généraux

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

Branchements et comptages particuliers

Compteurs individuels dans le local compteur.

Divers

Éclairage de secours suivant prescriptions des autorités. Désenfumage suivant prescriptions des autorités.

Ascenseur

Alimentation électrique suivant indications du fournisseur.

Alimentation en eau

Depuis le réseau public par tranchée.

Sécurité, détection et protection incendie

Porte coupe-feu, compartimentages et détection incendie, ventilation, extincteurs ou autre suivant nécessité études techniques.

Parties communes extérieures et équipements

Circulation voitures

Revêtements en dalles de pavés ou béton ou enrobés suivant choix du promoteur de l'architecte.

Circulation des piétons

Revêtements en dalles de pavés ou béton ou enrobés suivant choix du promoteur de l'architecte.

Espaces verts

Plantes, arbustes et tout autre aménagement suivant choix du promoteur. Les frais d'entretien des plantations sont à charge de la copropriété.

Arrosage

Suivant études techniques, un robinet d'arrosage, branché sur le circuit des communs, aménagé à l'intérieur de l'immeuble à proximité d'une porte donnant vers l'extérieur.

Éclairage commun

Entrées et accès suivant études techniques et choix du promoteur ou de l'architecte.

Clôture

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

Stabilisation du terrain

Mur de soutènement suivant nécessité et études techniques de l'ingénieur conseils.

Nettoyage

L'immeuble est livré dans un état propre. Le fin nettoyage incombera aux propriétaires.