

# **CAHIER DES CHARGES**

## **RESIDENCE «THE GATEWAY »**

**BELVAL-SQUARE MILE – BOULEVARD DU JAZZ**



**Cahier des Charges : APPARTEMENTS**



## **INTRODUCTION**

### **A) Généralités**

Le but du présent descriptif technique est de décrire l'exécution et les finitions du lot vendu et de l'immeuble dans lequel il se trouve. Il forme avec l'acte de vente, les plans d'autorisation, le cadastre vertical un tout indissociable.

La résidence se situe à Belval, Boulevard du Jazz. Elle est à usage mixte et comprend 53 appartements, 3 bureaux et 3 commerces répartis sur 5 étages.

Aucun changement aux parties communes ne peut être envisagé par les propriétaires des appartements.

Au cours de la construction, seul le constructeur pourra y apporter les modifications qu'il juge nécessaire dans l'intérêt général et, plus particulièrement, des modifications concernant la disposition et l'aménagement des parties communes, mais toujours sous la condition unique et expresse de ne pas toucher aux parties privatives des copropriétaires qui en restent les maîtres exclusifs.

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 constructeur se réserve le droit de procéder aux modifications nécessaires ceci sans l'accord préalable des autres acquéreurs et sans engagement quant à la destination qui serait réservée ultérieurement aux lots réaménagés, mais sous condition que la conception générale de l'ouvrage ne soit pas affectée par ces modifications.

Dans la mesure du possible les cloisons intérieures (murs non porteurs) privatives peuvent être modifiées avant leur construction, sur demande du propriétaire, avec l'avis de l'architecte et accord du constructeur, confirmés par écrit. La première modification des plans sera réalisée gratuitement. Toute modification supplémentaire sera facturée suivant barème OAI.

Les meubles en général, ainsi que les meubles de cuisine et appareils électroménagers ne sont pas compris dans les prix.

Les vestiaires et placards en menuiserie ne sont pas compris dans les prix.

Les acquéreurs seront invités par écrit en temps opportun :

pour déterminer l'emplacement définitif des cloisons non portantes,  
pour déterminer l'emplacement définitif des radiateurs,  
pour fixer les emplacements des sources d'électricité, du téléphone et de l'antenne,  
pour le choix des corps sanitaires et accessoires,  
pour le choix des revêtements des sols et murs,  
pour le choix de la menuiserie intérieure,

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

Il n'y aura pas de remboursement au cas où l'acquéreur choisirait du matériel moins cher qu'indiqué dans le cahier des charges.

Avec l'accord du constructeur, les propriétaires d'appartements auront le droit d'apporter des changements dans un cadre limité, au sein des parties privatives de l'immeuble dans un délai fixe défini par le constructeur.

Les modifications apportées aux travaux et fournitures des parties privatives sur l'initiative des acquéreurs et provoquant des fournitures ou travaux en moins ne donnent lieu à aucune ristourne, sauf convention expresse dûment confirmée par écrit par le promoteur. Afin d'éviter des oublis et malentendus, toute convention et promesse verbale seront considérées comme nulles, si elles ne sont pas confirmées par écrit par le constructeur.

L'acquéreur devra supporter les frais supplémentaires qui en résulteront. La responsabilité du constructeur n'est engagée ni pour le délai d'achèvement ni pour les travaux supplémentaires non prévus dans le présent descriptif.

Le constructeur ou l'artisan mandaté dressera dans ce cas une offre de prix écrite détaillant les suppléments, correspondant aux demandes de l'acquéreur et l'informerá sur les répercussions éventuelles quant au délai final d'achèvement.

Cette pièce sera à contresigner entre parties et fera partie intégrante du dossier. Les suppléments sont payables d'avance sur présentation d'une facture soit au promoteur, soit directement à l'artisan mandaté.

Les données qui ne figurent pas dans les plans de construction, mais décrites dans le présent document sont à considérer comme étant exprimées dans les plans de construction.

Certaines données figurant dans les plans et non dans ce cahier des charges seront à votre charge.

Aucune entreprise ou artisan tiers (non chargé de commande par le promoteur) n'aura droit d'accès au chantier avant la réception des appartements.

Les appartements sont dotés d'un aménagement général fonctionnel et distingué, d'installations modernes, de classe énergétique AA.

## **B) Assurances et garantie bancaire**

- Assurance décennale :

Le bâtiment est couvert par une assurance décennale et biennale (gros ouvrages et menus ouvrages).

- Bureau de contrôle :

Les plans techniques du bâtiment et la surveillance du chantier sont assurés par un bureau de contrôle agréé.

- Assurance combinée :

Le bâtiment est assuré par une assurance combinée qui couvre les principaux risques recensés (incendie, tempête, vol, dégâts des eaux, bris de glace).

Le bâtiment en voie de construction est assuré gratuitement jusqu'au jour de la première réception.

- Garantie bancaire :

La réalisation est soumise à une garantie d'achèvement contractée auprès d'une importante banque agréée au Luxembourg pour ce type d'activité.

### **C) Paiements et révision de prix**

La TVA est comprise dans le prix de l'appartement. Le prix est révisable dans les conditions fixées à l'acte notarié

Les acquéreurs payeront le prix de leur quote-part terrain et, le cas échéant, la quote-part pour la partie des constructions déjà réalisées au moment de la signature de l'acte notarié.

Les paiements suivants seront effectués par tranches suivant plan de paiement établi en conformité avec la loi.

La dernière tranche de paiement pour solde doit être réglée au plus tard à la remise des clés.

Les acquéreurs s'engagent à régler leurs tranches au plus tard endéans la quinzaine de la date d'émission de la facture. Passé ce délai, le taux d'intérêt légal majoré de trois points est dû pour chaque mois entamé. Ce taux est applicable sans aucune formalité supplémentaire.

### **D) Réceptions**

La constatation de l'achèvement de la partie privative pourra être dissociée de la réception provisoire des travaux pour autant qu'elle remplisse les conditions fixées par la loi

A la fin des travaux, une réception sera faite contradictoirement sur invitation du constructeur. Elle sera constatée au moyen d'un procès-verbal de réception signé par des deux parties selon l'article 1601-7 de la loi du 28 décembre 1976.

En cas d'accord, la remise des clés aura lieu au terme de cette réception.

De menus manquements ne pourront faire obstacle à la réception, le promoteur s'engageant à y porter remède dans le délai qui sera fixé de commun accord.

Entre matériaux différents, des fissures peuvent se produire. Ces fissures normales et inévitables ne pourront faire l'objet de réclamations. Elles ne donneront lieu à aucune indemnité et ne sauraient justifier des retards dans les paiements à effectuer par l'acquéreur, ni remettre en cause l'obtention de la réception.

Les cotes inscrites sur les plans sont des cotes de maçonnerie brute. Une différence entre les cotes prévues et exécutées ne donne lieu à aucune contestation.

La réception et le constat d'achèvement pourront se faire conjointement avec la remise des clés.

## **E) Délai de livraison**

La mise à disposition des parties privatives aux acquéreurs est prévue suivant l'acte notarié, sauf cas de force majeure, intempéries ou faits indépendants de la volonté du constructeur.

## **F) Charges**

### 1. A charge du constructeur :

les frais de la garantie décennale / biennale,  
les frais de la garantie d'achèvement pour la période de construction prévue,  
les assurances de la résidence jusqu'au jour de la réception ou de l'occupation de la première maison ou appartement (à partir de cette date les primes sont réglées par la copropriété),  
les autorisations de bâtir,  
les frais de réfection de chaussée,  
les frais de nettoyage avant la réception.

### 2. A charge des acquéreurs :

l'impôt foncier à partir du jour de la signature de l'acte notarié,  
le raccordement à l'opérateur téléphone,  
le chauffage de l'immeuble y compris prime de puissance, réparti au prorata des millièmes, ainsi que les frais de décompte  
les taxes de raccordements (eau, électricité, téléphone, canalisation etc.),  
Les raccordements des appareils ménagers,

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

les taxes de canalisation, les primes d'assurances, les frais des parties communes (entretien, réparations),  
les services de la gérance,  
le nettoyage des parties communes ainsi que les frais communs pour chauffage, eau, électricité, etc.,  
les frais d'entretien des aménagements extérieurs tels que plantation, luminaires etc.

Ces frais seront répartis au prorata des millièmes appartenant à chaque propriétaire.

## **G) Frais de consommation individuelle**

Les compteurs sont à charge de l'acquéreur.

### a) Chauffage :

- les frais d'installation seront supportés par le constructeur, celle de la location y compris la prime de puissance par les propriétaires au prorata des millièmes.
- les frais de consommation seront enregistrés par un compteur à chaleur individuel.

### b) Eau froide :

- enregistrée par un compteur individuel installé par le constructeur.

### c) Electricité :

- enregistrée par un compteur d'électricité individuel à faire installer par les services concessionnaires.

- la taxe d'installation sera supportée par le constructeur, celle de la location par les propriétaires.

d) Eau chaude :

- sera produite à partir du réseau de chauffage.
- consommation enregistrée par compteurs individuels.

e) Gaz :

- Néant

## **H) Conventions et promesses verbales**

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

## **1 – GROS – ŒUVRE**

### **1.1 - TERRASSEMENTS ET REMBLAIS**

#### 1.1.1 - Terrassement en grandes masses

Les terrassements en grande masse seront exécutés suivant les profondeurs nécessaires à l'implantation du bâtiment et évacués avec mise en décharge. Dans l'éventualité où un blindage des fouilles s'impose, une paroi de type berlinoise ou autre sera réalisée suivant l'étude statique du bureau d'étude.

#### 1.1.2 - Fouilles pour semelles de fondations

Les terrassements des fondations filantes ou radiers seront exécutés selon les calculs statiques et plans de construction.

### **1.2 – FONDATIONS, CANALISATIONS ET DALLAGE**

#### 1.2.1 - Fondations

Les fondations du bâtiment seront prévues en semelles filantes, isolées, radier, en béton armé suivant l'étude du bureau d'ingénieur et les caractéristiques du sol.

Au cas où la capacité portante du sol n'était pas suffisante, un ensemble de pieux ou faux puits sous les éléments porteurs pourra être prévu.

#### 1.2.2 – Canalisations/gaines

Les canalisations servant d'évacuation des eaux usées et pluviales sont déterminées par le bureau d'études. Les diamètres intérieurs sont calculés pour obtenir un écoulement normal.

Le réseau comprend :

Chambre de visite

Avaloirs de sol siphonné avec grille en fonte

Séparateur d'hydrocarbure avec débourbeur intégré

Tuyaux en fonte et PP suivant plans techniques

Pompes de relevages si nécessaires

Le raccordement aux égouts (eaux pluviales et eaux usées) est réalisé conformément aux prescriptions communales.

Fourniture et pose de gaines de protection PVC de diamètres adaptés pour les raccords aux différents réseaux.

### 1.2.3 - Prise de terre

Le bâtiment sera relié à la terre suivant les prescriptions en vigueur.

## **1.3 - TRAVAUX DE BETON**

La catégorie de béton pour l'ensemble de la structure portante sera déterminée par le bureau d'ingénieur conseil.

### 1.3.1 Infrastructure

La dalle de sol reposera sur les fondations et sera réalisée suivant les caractéristiques du terrain. Elle pourra être réalisée avec une solution de type planché alvéolé, prédalles précontraintes ou coulée en place.

Les dalles aux sous-sols seront réalisées en dalles de béton pleines coulées sur coffrage ou en hourdis ou prédalles, reposant sur des poutres majoritairement préfabriquées. La finition sera réalisée en pente afin de récolter les eaux. Ces eaux de parking seront collectées et passeront par un séparateur d'hydrocarbures convenablement dimensionné.

La dalle du rez-de-chaussée sera réalisée en dalle de béton pleine coulée sur coffrage ou en hourdis ou prédalles précontraintes reposant sur des poutres majoritairement préfabriquées.

Pour les voiles périphériques il est prévu de réaliser des pré-murs remplis de béton ou voiles coulés en place. Les voiles situés contre les parois sont prévus en pré-murs une face avec une finition en béton vu, ou coulés en place.

Pour les voiles intérieures il est prévu de réaliser des pré-murs partout où ceci est possible avec une finition en béton vu.

Les colonnes en béton armé seront prévues coulées en place ou préfabriquées.

Les escaliers en béton armé seront préfabriqués et les paliers seront réalisés coulés en place.

### 1.3.2 Superstructure

Les dalles aux étages seront réalisées en dalles de béton pleines coulées sur coffrage ou en hourdis ou prédalles.

Les voiles périphériques et intérieures seront réalisés en pré-murs partout où coulés en place.

Les poutres d'acrotère seront coulées en place ou préfabriquées.

Les escaliers en béton armé seront préfabriqués et les paliers seront réalisés coulés en place avec une finition brute.

## **1.4 – TRAVAUX DE MACONNERIE**

Nota : des aciers de renforts galvanisés, type Murfor ou similaire et équivalent sont placés horizontalement dans le joint des maçonneries afin d'accentuer la résistance verticale des murs (si nécessaire seulement) à la demande de l'ingénieur.

### **1.4.1 Maçonneries intérieures du sous-sol et des étages**

Exécution en blocs béton, briques de laitier ou béton armé coulé en place ou pré-murs suivant le calcul du bureau d'étude statique.

Les joints des maçonneries destinés à rester visibles devront être rejointoyés. (Uniquement au sous-sol)

### **1.4.2 Maçonneries extérieures des étages**

Exécution en blocs béton, briques de laitier ou béton armé coulé en place ou pré-murs suivant le calcul du bureau d'étude statique.

### **1.4.3 Cloisons intérieures du sous-sol et des étages**

Les cloisons intérieures concernent tous les voiles non portants.

Les maçonneries non portantes intérieures sont en blocs de béton de 17,5cm, 11,5cm ou 9cm d'épaisseur. Elles seront rejointoyées au sous-sol, si restant visibles.

Elles peuvent aussi être en cloisons sèches suivant plan d'architecte.

## **1.5 - ISOLATION ET ETANCHEITE DES PAROIS ENTERREES**

### **1.5.1 Etanchéité périphérique**

Réalisation d'un cuvelage étanche, type et mode constructif à définir suivant étude de sol et étude statique du bureau d'étude.

### **1.5.2 Isolation intérieure du sous-sol**

Toutes les dalles en contact avec des locaux non-chauffés, ainsi que les voiles béton, ou maçonneries entre le parking et des locaux chauffés, seront isolées par des panneaux du type Héraclite ou équivalent épaisseur et valeur lambda suivant calcul thermique.

## **2 – TRAVAUX DE TOITURE ET TERRASSE**

### **2.1 Toiture verte**

Dalles pleines en béton armé coulées sur coffrage ou autre.

Pare vapeur

Un isolant en polyuréthane rigide ou en verre cellulaire « foamglas », ou produit équivalent, épaisseur et valeur lambda suivant calcul thermique pour garantir une valeur énergétique globale du bâtiment en classe AA

Etanchéité bitumineuse bicouche, anti racines ; Natte filtrante

Plantations et aménagements suivant recommandations de l'architecte et des prescriptions paysagistes

Bande de gravier le long des acrotères des toitures



## **2.2 Toiture accueillant l'étage technique**

Dalles pleines en béton armé coulées sur coffrage ou autre.

Pare vapeur

Un isolant en verre cellulaire « foamglas », type S3 résistant au poids des machines, ou équivalent, épaisseur et valeur lambda suivant calcul thermique pour garantir une valeur énergétique globale du bâtiment en classe AA

Étanchéité bitumineuse bicouche ; Membrane de protection de l'étanchéité

Dalle de compression en béton, finition brut.

## **2.3 Terrasses**

Dalles pleines en béton armé coulées sur coffrage ou autre.

Pare vapeur

Un isolant en polyuréthane rigide ou en verre cellulaire « foamglas », ou produit équivalent, épaisseur et valeur lambda suivant calcul thermique pour garantir une valeur énergétique globale du bâtiment en classe AA

Étanchéité bitumineuse bicouche; protection de l'étanchéité de type UBO ou équivalent

Revêtement Bois ou autres au choix de l'architecte

## **2.4 Toiture sur sous-sol**

Dalles pleines en béton armé coulées sur coffrage ou autre.

Pare vapeur

Un isolant en verre cellulaire « foamglas », type S3 résistant au poids des voitures, ou équivalent, ép. 80mm, d'une valeur lambda suivant calcul thermique pour garantir une valeur énergétique globale du bâtiment en classe AA

Étanchéité bitumineuse bicouche ; Membrane de protection de l'étanchéité

Chape drainante et dallage de type pavés en béton au choix de l'architecte

## **2.5 Couvre-murs des acrotères et descentes d'eau pluviales**

Les couvertures des acrotères des toitures sont en tôles pliées d'aluminium thermo laqué.

Les eaux de pluie sont récoltées par des avaloirs de toiture en polyéthylène. Les descentes d'eau seront intégrées dans des gaines techniques intérieures ; pour les descentes d'eau extérieures, elles seront en zinc ou en aluminium suivant plans et au choix du promoteur.

Les toitures sont équipées soit de lignes de vie, soit de points d'ancrage pour la sécurité du personnel d'entretien ; suivant la législation en vigueur et à la charge du promoteur.

## **2.6 Passerelles aux étages**

Dalles pleines en béton armé coulées sur coffrage ou autre.

Pare vapeur

Un isolant en polyuréthane rigide ou en verre cellulaire « foamglas », ou produit équivalent, épaisseur et valeur lambda suivant calcul thermique pour garantir une valeur énergétique globale du bâtiment en classe AA

Étanchéité bitumineuse bi-couche ; protection de l'étanchéité de type UBO ou équivalent

Revêtement en dalle au choix de l'architecte

## **3 – MENUISERIE EXTERIEURE**

### **3.1 Parties privatives**

#### 3.1.1 - Fenêtres et porte-fenêtre

Châssis en aluminium avec triple vitrage pour garantir la classe AA.

Elles posséderont un ou plusieurs vantaux, ouverture suivant plan d'architecte, couleur RAL au choix de l'architecte, 2 faces.

#### 3.1.2 – Stores extérieurs

Stores à lamelles orientables, manœuvre par moteurs, en aluminium sur tous les châssis, excepté la porte d'entrée principale de l'immeuble et le corps escaliers (couleur anthracite au choix du constructeur).

#### 3.1.3 - Tablettes de fenêtres

Tablette de fenêtres extérieures en aluminium couleur RAL au choix de l'architecte.

### **3.2 – Parties communes**

#### 3.2.1 Mur-rideau

Les éléments murs rideaux sont situés au niveau de la partie dite socle, définis dans les plans architecte.

Système de façade mur-rideau de type Schüco FW 50/60+ SI ou similaire (au choix de l'architecte) en profilés d'aluminium, du type poteaux-traverses, avec éléments de remplissage en triple vitrage et panneaux sandwich, avec capots standards forme rectangulaire

Teinte des façades mur-rideau et fenêtres pour l'ensemble des profilés, panneaux, tôles, capots, etc., en aluminium: teinte au choix de l'architecte.

Système d'ouvrants (fenêtre et porte-fenêtre) en profilés d'aluminium du même fabricant que le système de mur-rideau, remplissage avec du triple vitrage, conforme aux exigences techniques minimales du mur-rideau.

Triple vitrage d'aspect clair pour l'ensemble des châssis de menuiserie extérieure en aluminium, du type "Warm-Edge" (vitrage à bords chauds) avec intercalaires en polyamide, espaces intermédiaires d'au moins 12 mm entre les couches de vitrages, remplis au gaz Argon, aspect (teinte) apparent similaire pour l'ensemble des vitrages du projet. Inclus également fourniture et pose de tous les joints élastiques (profilés), des masses élastiques pour joints de raccords, et de tous les accessoires nécessaires pour la pose complète des vitrages dans les châssis, selon les règles de l'art.

Panneaux sandwichs des murs-rideaux

type Alu./Alu avec âme intérieure rigide en laine minérale

Surface lisse et plane, chants fermés et étanche à la vapeur d'eau, finition surfaces apparentes par le procédé de poudrage électrostatique, teinte RAL identique à celle des profilés des façades mur-rideau.

#### 3.2.2 Portes d'accès

Portes d'entrée de type Schüco AWS 90 SI ou similaire (au choix de l'architecte) en profilés d'aluminium 90mm.

Vitrage de type feuilleté antieffraction, avec châssis anti-effraction.

Portes à intégrer dans les éléments murs rideau, doubles ou simples, suivant plans architecte.

Portes avec serrure automatique, branchement et équipement supplémentaire, à charge de l'acquéreur.

### 3.2.3 Porte de garage

Porte de garage de type sectionnelle. Constituée de panneaux galvanisés à double parois, la face extérieure est structurée et la face intérieure est lisse rainurée horizontalement à intervalles réguliers.

Une motorisation munie des équipements de sécurité permet l'ouverture et la fermeture automatique de la porte.

La porte est pourvue de protection anti-pince doigts intégrée, de capot de protection sur les rails, de sécurité rupture ressort et de sécurité rupture de câble.

### 3.2.4 Coupole de désenfumage

Il est prévu une coupole de désenfumage dans chaque corps d'escaliers commun suivant réglementation en vigueur ! La taille des coupoles est calculée par rapport aux normes ITM ! Les coupoles sont reliées à la centrale incendie et de désenfumage.

## **4 – INSTALLATION DE CHAUFFAGE**

Installation de chauffage (commune)

Il est prévu 1 unité thermique comprenant :

Chauffage urbain fonctionnant au gaz avec système de régulation de température agissant en fonction des conditions extérieures.

Compris dans l'installation le vase d'expansion chauffage, soupape de surpression, robinet de vidange etc.

La production d'eau chaude se fera au moyen d'un boiler séparé de marque Buderus.

Il est prévu des radiateurs répartis dans les appartements suivant l'étude technique de l'installateur.

Radiateurs horizontaux à panneaux et à ailettes en acier avec mise en peinture de finition (couleur blanc) réalisée par la fabrique VAN MARCKE PRO ou similaire, munis d'une tête thermostatique Heimeier, robinet de vidange et purgeur.

Il est prévu un radiateur décoratif sèche-serviettes de marque TORONTO ou similaire pour la salle de bains munis d'une tête thermostatique Heimeier.

L'installation garantit les températures minimales suivantes :

Living – Température	: 22°C
Chambre – Température	: 20°C
Hall – Température	: 18°C
Salle de bains – Température	: 24°C

En cas d'une température extérieure de -12°C.

La distribution se fera en tube de marque Rehau.

L'isolation des conduites d'eau chaude au moyen de Climaflex.

Il est prévu tous les essais de réglages, la mise en service et toutes les formalités ministérielles.

Un gabarit pour les compteurs de chaleur est prévu pour chaque appartement.

## **5 – INSTALLATIONS SANITAIRE**

Les colonnes de chutes et de raccordement sont en P.P Skolan avec isolation acoustique.

L'installation des conduites d'alimentation d'eau sont de marque Rehau. L'isolation des conduites d'eau chaude se fera au moyen de Climaflex.

Un filtre d'eau avec réducteur de pression est prévu au départ de l'installation.

La couleur des sanitaires est prévue en blanc.

### **5.1 Cuisine**

1 robinet équerre KOMBI 1/2" 03545 0699

1 robinet équerre 1/2" ros/régl. 04917 0699

Les tuyaux d'alimentation et d'évacuation sont arrêtés à la dimension adaptée du niveau du sol fini.

### **5.2 Salle de bains**

receveur K-396 90x90x14 blanc  
châssis avec pieds réglables pour douche  
set à 3 rails pour baignoire MEPA 190031  
garniture écouil.FV V-PLEX no 101220 chr  
capuchon FV D-SET no 649968 chr. (90)  
mitigeur d. chromé Eurodisc Cosmopolitan  
grt.douche New Tempesta chromé FG 284360  
ou

baignoire BETTE-Form 3710 170x75 blanc  
pieds(set) BETTE-Form B23-1500  
set à 3 rails pour baignoire MEPA 190031  
garniture écouil.FV M-PLEX no 103071chr.  
set FV M-SET 103378 chr. (14)  
mitigeur b/d chromé Eurodisc Cosmopolita  
grt.baignoire FG Euphoria 27355000 chrom

1 Ensemble meuble ALKE Square 60cm avec miroir, table vasque en blanc, meuble  
 finition à définir

1 siphon de lavabo FV 101572 (90 chromé)

1 robinet équerre 1/2" ros/régl. 04917

1 mitigeur lavabo FG Essence 33562000 chro

1 porte serviette KE City II 027118

1 W.C. mur. VB Om./Nor. 7682-10 ou similaire

1 siège WC Pag. Exclusiv 7.9082 ou similaire

1 Bloc WC Geberit Kombifix 110.300.00.1 ou similaire

1 isolation Geberit Kombifix 457.800.00.1  
1 jeux de pieds p, Kombifix Geberit 457.872  
1 set d'insonorisation pour WC mural  
1 plaque révision Samba 115.770.11.1 blanc  
1 p. brosse EMCO RONDO N° 501500100  
1 montage WC- Kombifix

Nota : Les salles de bains seront équipées de WC suivants les plans d'architecte

### **5.3 WC séparé (hors studio)**

1 W.C. mur. VB Om./Nor. 7682-10 ou similaire  
1 siège WC Pag. Exclusif 7.9082 ou similaire  
1 Bloc WC Geberit Kombifix 110.300.00.1 ou similaire  
1 isolation Geberit Kombifix 457.800.00.1  
1 jeux de pieds p, Kombifix Geberit 457.872  
1 set d'insonorisation pour WC mural  
1 plaque révision Samba 115.770.11.1 blanc  
1 p. brosse EMCO RONDO N° 501500100  
1 montage WC- Kombifix  
1 lave-main VB Omnia 7326-36 ou similaire  
1 boulon M 10 x 140 mm en sachet  
1 robinet simple FG Sentosa 20003 chr.  
1 robinet équerre 1/2" ros/régl. 04917 0699  
1 tube 1/2" x 300 mm Schell 23500 0699 chr.  
1 soupape universelle FV 5/4" n° 101 299  
1 siphon tasse lavabo 5/4 chr.

1 miroir standard rond 40 cm  
1 attache glace chromée 4 pièces  
1 anneau porte serviette EMCO RONDO 50550001  
1 montage lave-mains et accessoires

### **5.4. Buanderie commune**

1 ensemble déversoir comprenant :  
1 déversoir en acier émaillé blanc 50x33 cm  
Grille alu pour déversoir en acier  
Mélangeur mural avec bec mobile Luna Z  
Siphon pour évier

Robinet d'eau froide double service 1/2" pour la machine à laver  
1 robinet équerre KOMBI 1/2"  
1 robinet équerre KOMI 1/2" ros/régl.

### **5.5 VMC double flux**

(Ventilation mécanique des locaux)

Installation d'une ventilation mécanique contrôlée à double flux et à récupération de chaleur. L'air sera pulsé de façon contrôlée dans les chambres et séjour et sera extrait dans la cuisine, les salles de bains et les WC.

L'appareil de ventilation sera de type Zhender ou similaire, individuel par logement avec régulation à distance.

La distribution de l'air sera faite moyennant des gaines de ventilation en PEHD posées dans le béton des dalles (in floor) ou en chapes suivant possibilité technique.

Les hottes de cuisines devront être dotées d'un filtre à charbon (à charge de l'acquéreur).

## **5.6 Ventilation des parkings**

La ventilation mécanique sera réalisée dans les parkings suivant étude technique et prescription ITM

## **5.7 Installation lutte contre incendie**

Une installation sprinklage sera réalisée dans les parkings suivant étude technique et prescription ITM

Des extincteurs et une installation RIA seront installés suivant prescription ITM

Une colonne sèche sera installée dans les halls communs à proximité des corps escaliers suivant étude technique et prescription ITM

## **6 – INSTALLATION ELECTRIQUE**

Les installations électriques seront exécutées conformément aux indications et prescriptions des normes en vigueur.

L'emplacement des prises, interrupteurs et points lumineux sera à définir selon le choix du client pour autant que ce choix intervienne dans le délai fixé par le constructeur.

Le tubage est encastré dans les maçonneries pour les appartements et apparent au sous-sol.

Les interrupteurs sont du genre à bascule, les prises de courant sont assorties de couleur blanc cassé de marque SCHUKO JUNG ou similaire et équivalent.

Les luminaires ne sont ni fournis ni installés (sauf parties communes et terrasses).

Sont prévues les sources d'électricité suivantes :

### **6.1 – Parties privatives**

1 Tableau de distribution

1 tableau encastré

avec câblage, montage, branchement et mise en service suivant les normes en vigueur.

1 Mise à la terre

Mise à la terre suivant les normes en vigueur.

#### Hall d'entrée

- 1 allumage va et vient 2 points lumineux (1 point pour studio)
- 1 prise 220 V encastrée
- 1 vidéo-parlophone

Nota : Il est prévu 1 prise simple 230 V 16A pour VMC

#### Hall de nuit (uniquement dans les appartements duplex)

- 1 allumage va et vient 2 points lumineux (1 point pour studio)
- 1 prise 220 V encastrée

#### Escalier (uniquement dans les appartements duplex)

- 1 allumage va et vient 2 points lumineux

#### WC séparé (hors studio)

- 1 allumage simple 1 point lumineux

#### Cuisine

- 1 allumage simple 1 point lumineux
- 1 raccordement 400 V 16 A pour cuisinière
- 1 prise simple 220 V pour hotte
- 1 prise simple 220 V pour frigidaire
- 1 prise directe 240 V pour lave-vaisselle
- 4 prises 220 V encastrées
- Stores à lamelles montée/descendre commandés par interrupteur

#### Séjour

- 1 allumage va et vient 2 points lumineux
- 6 prises 220 V encastrées
- 1 tube vide avec tire fil pour télévision
- 1 câblage pour téléphone RJ45 simple
- Stores à lamelles montée/descendre commandés par interrupteur

#### Terrasse

- 1 allumage simple 1 point lumineux
- Luminaires au choix de l'architecte
- 1 prise simple encastrée étanche

#### Chambre (hors studio)

- 1 allumage va et vient 1 point lumineux
- 3 prises 220 V encastrées
- 1 tube vide avec tire fil pour télévision
- 1 câblage pour téléphone RJ45 simple

Stores à lamelles montée/descendre commandés par interrupteur

#### Salle de bains

- 1 allumage simple 1 point lumineux
- 1 allumage simple 1 point lumineux en applique
- 2 prises 220 V encastrées
- 1 mise à la terre de la baignoire ou bac

Réserve (suivant plan d'architecte)  
1 allumage simple 1 point lumineux  
1 prise simple apparente

Caves  
1 allumage simple 1 point lumineux avec 1 luminaire néon 1x58w  
1 prise simple apparente

## **6.2 – Parties communes**

Eclairage extérieur de l'accès aux appartements  
Balisage commandé par détecteurs de mouvements

Halls d'accès aux appartements  
Luminaires commandés par détecteurs de mouvements suivant réglementation en vigueur.  
Luminaires de secours suivant prescriptions ITM

Corps escaliers/passerelle/sas d'accès aux parkings  
Luminaires commandés par détecteurs de mouvements suivant réglementation en vigueur.  
Luminaires de secours suivant prescriptions ITM

Buanderie  
Luminaires commandés par détecteurs de mouvements suivant réglementation en vigueur.1  
prise 220 V apparente  
1 prise 220 V apparente pour lave-linge  
1 prise 220 V apparente pour sèche-linge  
Luminaires de secours suivant prescriptions ITM

Local vélo  
Luminaires commandés par détecteurs de mouvements suivant réglementation en vigueur.  
1 prise simple 220 V apparente  
Luminaires de secours suivant prescriptions ITM

Local distribution de chauffage (chauffage urbain)  
1 allumage simple 1 point lumineux avec 1 luminaire néon 1x58w  
1 prise simple 220 V apparente  
1 alimentation pour la station de chauffage  
Luminaires de secours suivant prescriptions ITM

Local poubelles  
1 allumage simple 1 point lumineux avec 2 luminaires néon 1x58 W  
1 prise simple 220 V apparente  
Luminaires de secours suivant prescriptions ITM

Local TGBT  
1 allumage simple 1 point lumineux avec 1 luminaire néon 1x58 W  
1 prise apparente  
1 prise pour PTT  
1 prise pour amplificateur TV  
1 tableau de comptage en acier laqué UIP54 comprenant :  
Emplacements pour compteurs privés



Emplacements pour compteurs communs  
Alimentations pour tableaux secondaires  
Luminaires de secours suivant prescriptions ITM

Local Post/Sudcal/Trafo/san/raccordement eau  
1 allumage simple 1 point lumineux avec 1 luminaire néon 1x58 W  
1 prise apparente  
Luminaires de secours suivant prescriptions ITM

Local sprinklage/pulsion/extraction  
1 allumage simple 1 point lumineux avec 1 luminaire néon 1x58 W  
1 prise apparente  
Alimentation pour installation  
Luminaires de secours suivant prescriptions ITM  
1 alimentation pour pompe de relevage

Escaliers de secours  
Point lumineux commandés par détecteur de mouvement suivant réglementation en vigueur  
Luminaires de secours suivant prescriptions ITM

Parkings  
Luminaires néon 1x58 W commandés par détecteur de mouvement suivant réglementation en vigueur  
Luminaires de secours suivant prescriptions ITM

Rampe accès parking  
Balisage commandé par détecteurs de mouvements

1 alimentation 400V 16A pour moteur porte de parking.

Nota : les parkings seront équipés d'une détection CO et Incendie suivant réglementation en vigueur et prescriptions ITM

## **7 - TRAVAUX DE PLATRERIE ET ENDUIT CIMENT**

Réalisation de tous les enduits de plâtre de première qualité, réalisés à la machine.  
Il est prévu des baguettes d'angles galvanisées d'une hauteur complète d'étage.

### **7.1 – Parties privatives**

Nota : certaines zones des locaux au sous-sol seront recouvertes d'une isolation thermique afin de garantir la classe AA du bâtiment.

#### **7.1.1 Au sous-sol**

Parking/cave  
Les murs seront soit en béton armé brut de décoffrage ou en maçonnerie rejointoyés suivant étude statique.  
Les plafonds bruts de décoffrage.

### 7.1.2 Appartements

Cuisine/ séjour/chambre/hall  
Pose de plâtre traditionnel sur plafond.  
Pose de plâtre traditionnel sur murs.

W.C. séparé (hors studio)  
Pose de plâtre traditionnel sur plafond.  
Pose de plâtre traditionnel sur murs.

Réserve (suivant plan d'architecte)  
Pose de plâtre traditionnel sur plafond.  
Pose de plâtre traditionnel sur murs.

Salle de bains  
Pose de plâtre traditionnel sur plafond.  
Les murs seront enduits au mortier de ciment.

Nota : Un faux plafond en plaque de plâtres pourra être réalisé au niveau de certains WC séparés, réserves et halls afin de permettre le passage des conduits de VMC

### **7.2 – Parties communes**

Nota : certaines zones des locaux seront recouvertes d'une isolation thermique afin de garantir la classe A du bâtiment.

Local Distribution de chauffage  
- Maçonnerie finition rejointoyée ou voile béton armé brut de décoffrage suivant étude statique.  
- Les plafonds bruts de décoffrage

Local vélo/pompier  
- Maçonnerie finition rejointoyée ou voile béton armé brut de décoffrage suivant étude statique.  
- Les plafonds bruts de décoffrage

Local TGBT/Post/Sudcal/Trafo/san/raccordement eau  
- Maçonnerie finition rejointoyée ou voile béton armé brut de décoffrage suivant étude statique.  
- Les plafonds bruts de décoffrage

Local sprinklage/pulsion/extraction  
- Maçonnerie finition rejointoyée ou voile béton armé brut de décoffrage suivant étude statique.  
- Les plafonds bruts de décoffrage

Buanderie logements  
- Les murs seront enduits au mortier de ciment.  
- Les plafonds bruts de décoffrage

Dégagements en sous-sol/sas/ parking  
- Maçonnerie finition rejointoyée ou voile béton armé brut de décoffrage suivant étude statique.

-Les plafonds bruts de décoffrage

Corps escaliers et halls résidence

- Pose de plâtre traditionnel sur plafond.

- Pose de plâtre traditionnel sur murs.

Nota : Un faux plafond en plaque de plâtres pourra être réalisé au niveau de certains halls afin de permettre le passage des conduits de VMC

Corps escaliers sortie de secours parking

-Maçonnerie finition rejointoyée ou voile béton armé brut de décoffrage suivant étude statique.

-Les plafonds bruts de décoffrage

## **8 - TRAVAUX DE CHAPE INTERIEUR**

### **8.1 - Chapes**

#### 8.1.1 Parties privatives

##### 8.1.1.1 Niveau sous-sol

Parking

Néant voir finition chapitre suivant

Caves

Confection d'une chape talochée de  $\pm 9$  cm y compris bande de désolidarisation le long des murs et cloisons, et pose d'un treillis (suivant plan d'architecte)

##### 8.1.1.2 Etages

Mise en œuvre d'une pré-chape de ciment.

Pose d'une isolation phonique ép 1 cm.

Confection d'une chape talochée de  $\pm 6$  cm y compris bande de désolidarisation le long des murs et cloisons, et pose d'un treillis.

#### 8.1.2 – Parties communes

##### 8.1.2.1 - Niveau sous-sol

Sas accès logements/ halls

Confection d'une chape talochée de  $\pm 9$  cm y compris bande de désolidarisation le long des murs et cloisons, et pose d'un treillis.

Local poubelle/parking/local chauffage urbain/local compteurs électriques/local eau/Circulation sous-sol et emplacements parking

Néant (finition voir chapitre suivant).

Rampe d'accès parking

Néant (finition voir chapitre suivant).

Escaliers de secours  
Néant ( finition voir chapitre suivant).

#### 8.1.2.2 - Niveau Rez-de-chaussée

Halls

Mise en œuvre d'une pré-chape de ciment.  
Pose d'une isolation épaisseur suivant plan d'architecte.  
Confection d'une chape talochée de  $\pm 6$  cm y compris bande de désolidarisation le long des murs et cloisons, et pose d'un treillis.

Local vélo pompier

Mise en œuvre d'une pré-chape de ciment.  
Confection d'une chape talochée de  $\pm 6$  cm y compris bande de désolidarisation le long des murs et cloisons, et pose d'un treillis.

#### 8.1.2.3 - Niveau Etages

Halls

Mise en œuvre d'une pré-chape de ciment.  
Pose d'une isolation phonique ép 1 cm.  
Confection d'une chape talochée de  $\pm 6$  cm y compris bande de désolidarisation le long des murs et cloisons, et pose d'un treillis.

#### 8.1.2.1 - Local buanderie

Mise en œuvre d'une pré-chape de ciment.  
Pose d'une isolation phonique ép 1 cm. ou thermique suivant passeport énergétique  
Confection d'une chape talochée de  $\pm 6$  cm y compris bande de désolidarisation le long des murs et cloisons, et pose d'un treillis.

## **8.2 – Revêtement de sol et mural**

### 8.2.1 – Parties privatives

Parking

Finition du radier lissé à l'hélicoptère.

Cave

Finition du radier lissé à l'hélicoptère ou carrelage au choix du promoteur et suivant plan d'architecte.

Cuisine/séjour/hall/chambres réserve (suivant plan)

Fourniture et pose d'un carrelage 30x30, 50x50, 30x60 ou 60x60 d'une valeur commerciale de 45,00 Euros par m<sup>2</sup> TTC (hors pose).

Fourniture et pose de plinthes coupées dans le carrelage.

Réserve (suivant plan)

Fourniture et pose d'un carrelage 30x30, 50x50, 30x60 ou 60x60 d'une valeur commerciale de 45,00 Euros par m<sup>2</sup> TTC (hors pose).

Fourniture et pose de plinthes coupées dans le carrelage

WC séparé (hors studio)

Fourniture et pose d'un carrelage 30x30, 50x50, 30x60 ou 60x60 au sol d'une valeur commerciale de 45,00 Euros par m2 TTC (hors pose).

Habillage du Sanbloc, fourniture et pose d'un carrelage d'une valeur commerciale de 45,00 Euros par m2 TTC (hors pose).

Salle de bains

Fourniture et pose d'un carrelage 30x30, 50x50, 30x60 ou 60x60 au sol d'une valeur commerciale de 45,00 Euros par m2 TTC (hors pose, fresques et décors non compris).

Fourniture et pose d'un carrelage 15x15 au 30x50 mural d'une valeur commerciale de 45,00 Euros par m2 TTC (hors pose) fresques et décors non prévu par le promoteur.

Habillage de la baignoire y compris trappe de visite.

Escalier (uniquement dans les appartements duplex)

Fourniture et pose d'un carrelage 30x30, 50x50, 30x60 ou 60x60 d'une valeur commerciale de 45,00 Euros par m2 TTC (hors pose).

Fourniture et pose de plinthes coupées dans le carrelage

Tablettes de fenêtre intérieures

Fournitures et pose de tablettes de fenêtre en granit peppereno dark poli ou adouci ou en MDF à peindre (au choix du promoteur).

Terrasses aux étages

Fourniture et pose d'un revêtement en bois ou autres (au choix de l'architecte).

## 8.2.2 – Parties communes

8.2.2.1 - Local pompier/ Sas accès logements et local vélos

- Fourniture et pose d'un carrelage au choix du promoteur.

- Fourniture et pose de plinthes coupées dans le carrelage.

8.2.2.2 - local chauffage urbain/local TGBT/local eau et gaz Circulation sous-sol et emplacements parking

- Finition du radier lissé à l'hélicoptère.

8.2.2.3 - Rampe de parking

- Confection de la rampe en béton strié y compris la réalisation de chasse-roues.

Nota : La rampe est non chauffée.

8.2.2.4 - Escaliers de secours

- Fourniture et pose d'un carrelage au choix du promoteur.

- Fourniture et pose de plinthes coupées dans le carrelage.

8.2.2.5 - Corps escaliers partie logements

- hall d'entrée commun RDC : il est prévu un paillason encastré au revêtement de sol

- Fourniture et pose d'un carrelage au choix du promoteur.

- Fourniture et pose de plinthes coupées dans le carrelage.

8.2.2.6 – buanderie/hall logements

- Fourniture et pose d'un carrelage au choix du promoteur.

- Fourniture et pose de plinthes coupées dans le carrelage.

#### 8.2.2.7 –Passerelles

- Fourniture et pose d'un dallage au choix du promoteur.

#### 8.2.2.8 – accès extérieurs

- dallage de type pavés en béton au choix de l'architecte

## **9 – MENUISERIE INTERIEURE**

### **9.1 – Parties privatives**

Cave

Porte métallique ( finition au choix du promoteur).

Les portes donnant sur le parking auront un degré coupe-feu REI 60 suivant réglementation en vigueur

Dimension porte : 88,5 x 212,5

Porte de quartier

Portes en bois REI 30 laqué blanc, placées dans chambranles en bois.

Equipements :

Serrure 3 points, isolnet et estion.

Garniture de sécurité inox

Dimensions portes : 101 x 212,5

Chambres

Portes en bois plaquées hêtre vernis compactes, ou bois laqué blanc, placées dans chambranles en bois équipées de poignées en inox Eurobat model 400, 410 ou 415 au choix.  
Dimensions portes : 88,5 x 212,5

Salle de bains, W.C. et réserve (suivant plan)

Portes en bois plaquées hêtre vernis compactes, ou bois laqué blanc, placées dans chambranles en bois équipées de poignées en inox Eurobat model 400, 410 ou 415 au choix.

Dimensions portes : 76 x 212,5

### **9.2 – Parties communes**

Local chauffage urbain/TGBT/san/raccordement eau/trafo/Post/Sudcal/distribution chauffage/pulsion et extraction

Porte REI 30 suivant réglementation en vigueur ( finition au choix du promoteur).

Dimension porte : suivant plans

Local poubelles

Porte REI 60 suivant réglementation en vigueur ( finition au choix du promoteur).

Dimension porte : suivant plans

Local sprinklage

Porte REI 90 suivant réglementation en vigueur ( finition au choix du promoteur).

Dimension porte : suivant plans

Sas/buanderie et hall logements

Porte REI 30 suivant réglementation en vigueur ( finition au choix du promoteur).

Dimension porte : 101 x 212,5

## **10 – TRAVAUX DE FACADE**

Application des profils de départs en Inox sur socle

Fourniture et pose des baguettes d'étanchéité Apu Profils en PVC contre les châssis des fenêtres et portes.

Fourniture et mise en œuvre d'une isolation thermique de type laine de roche avec un coefficient thermique déterminé par le calcul thermique pour garantir la classe AA.

Application d'un mortier d'enrobage armé par un treillis en fibres de verre

Application d'une couche de fond d'accrochage et finition par un crépi à base de silicone teinté dans la masse, granulométrie 2,00 mm (teinte au choix du promoteur).

Fourniture et pose des profils de dilation Sto Dehungsfugenprofil.

Des encadrements métalliques avec habillage intérieur en bois seront réalisés au niveau de certaines terrasses suivant plans d'architecte

L'étage technique est un cabanon métallique naturellement ventilé, accueillant toutes les techniques nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment.

Ce cabanon est composé d'une structure métallique, toiture et bardage en panneaux aluminium. Des ouvertures verticales seront prévues suivant plan technique du bureau d'étude pour la ventilation des installations.

## **11 – ASCENSEUR HALL COMMUN LOGEMENTS**

2 Ascenseurs – 9 arrêts

Données techniques de l'installation :

Charges utiles : 480 kg ou 6 personnes

Vitesse nominale : 1m/seconde

Type de commande : à microprocesseur sur simple appel

Nombre d'arrêts : 9 (sous-sols/RDC/étages)

Type porte palière : 1, automatique, à ouverture télescopique latérale à 2 vantaux

Un téléphone suivant nouvelles normes

Main-courante : finition chromé

Miroir central sur la paroi du fond de la cabine

Plinthes : finition chromé

Finition de la cabine au choix du promoteur

1 Ascenseur – 4 arrêts

Données techniques de l'installation :

Charges utiles : 480 kg ou 6 personnes

Vitesse nominale : 1m/seconde

Type de commande : à microprocesseur sur simple appel

Nombre d'arrêts : 4 (sous-sols/RDC/mezzanine)

Type porte palière : 1, automatique, à ouverture télescopique latérale à 2 vantaux

Un téléphone suivant nouvelles normes

Main-courante : finition chromé

Miroir central sur la paroi du fond de la cabine

Plinthes : finition chromé

Finition de la cabine au choix du promoteur

1 Monte poubelles - 2 arrêts

Données techniques de l'installation :

Charges utiles : 1600 kg

Nombre d'arrêts : 2 (sous-sol -1/RDC)

Finition au choix du promoteur

## **12 – GARDE-CORPS**

Terrasses

Garde-corps vitrés en verre trempé clair ou teinté (au choix de l'architecte), à fixer contre ou sur l'acrotère, suivant plans architecte.

Escalier

Main courante en inox

## **13 – FINITIONS DIVERSES**

### **13.1 – Socle pour boiler**

Dans la chaufferie est prévu un socle en béton servant de support pour le boiler.

### **13.2 – Peintures**

#### **13.2.1 – Parties privatives**

A charge des acquéreurs

#### **13.2.2 – Parties communes**

Cage d'escaliers logements et halls

Murs : Tapissage fibre de verre et application de deux couches de peinture acrylique mat teinte clair (couleur au choix du promoteur)

Plafonds : Application de deux couches de peinture acrylique mat blanc



Buanderie

Peinture sur mur et plafond (couleur au choix du promoteur)

Sas et Zone de circulation en sous-sol

Peinture sur mur (couleur au choix du promoteur)

Plafond non prévu

Parking et locaux techniques

Mur et plafond : non prévu

Sol : le marquage des places de parking sera réalisé

### 13.3 – Boîtes aux lettres

Des boîtes aux lettres en aluminium seront prévues au niveau des halls d'entrée, en harmonie avec les éléments mur-rideau de façade, suivant plans architecte.

Une console pour vidéo Parlophone et sonnettes est prévue.

## **14 – AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

### **Parties communes**

Les espaces verts seront aménagés par le promoteur suivant recommandations de l'architecte et prescriptions paysagistes.