



CAHIER
DES CHARGES
CINQUANTE-4/5/6/7

Maître d'ouvrage

INTERVILLA S.A.

2, rue Sébastien Conzémus
L-9147 Erpeldange-sur-Sûre
www.intervilla.lu



Architecte

Atelier d'Architecture DARIUSZ PAWLOWSKI S.à r.l.
259, rue de Beggen
L-1221 Luxembourg

+352 34 71 04 1
+352 34 71 05
info@atarch.lu

Bureau en stabilité

ICB S.à r.l.
30, avenue du Dr. Gaasch
L-4818 Rodange

+352 26 50 20 03
+352 26 50 04 89
info@icb.lu

Coordination

PROGROUP S.A.
11, rue de l'industrie
L-8399 Ecoparc Windhof

+352 26 10 70 07
+352 26 10 70 08
info@progroup.eu

Bureau de contrôle

OGC S.A.
40-42, rue de l'Usine
L-3754 Rumelange

+352 27 51 81 48
+352 27 51 81 49
contact@ogc.lu

Renseignements & Vente

INTERVILLA S.A.
2, rue Sébastien Conzémus
L-9147 Erpeldange-sur-Sûre

+352 81 78 66-1
+352 81 78 65
contact@intervilla.lu

TABLE DES MATIÈRES

Le présent descriptif commercial vise à permettre à l'acquéreur d'apprécier la qualité générale de la construction et du service. Il se rapporte au gros œuvre, parachèvements et caractéristiques techniques des parties communes et privatives de l'immeuble tant intérieures qu'extérieures. Les descriptions définitives de l'immeuble et du (des) lot(s) vendu(s) seront annexées à l'acte notarié.

Le mobilier représenté sur les plans et documents transmis ne fait pas partie des équipements livrés avec les appartements et ne constitue qu'une suggestion d'aménagement. Les cotes inscrites dans les plans sont des cotes de maçonnerie brute. Une différence entre les mesures indiquées sur les plans et les mesures effectives ne donne lieu à aucune contestation.

Les illustrations ne sont que des représentations artistiques libres.



1. GÉNÉRALITÉS

PAGE 04



2. PLANS

PAGE 08



3. GROS ŒUVRE

PAGE 14



4. ÉLECTRICITÉ

PAGE 16



5. CHAUFFAGE

PAGE 20



6. VENTILATION

PAGE 21



7. SANITAIRES

PAGE 22



8. PARACHÈVEMENTS, ASCENSEUR & AMÉNAGEMENT DES ALENTOURS

PAGE 23



9. MODALITÉS DE PAIEMENT, ACTE

PAGE 26



10. NOTES

PAGE 27

INTRODUCTION

1. GÉNÉRALITÉS

1. La garantie bancaire d'achèvement sera fournie par le maître d'ouvrage en conformité de l'article 1601-5 sub. F du code civil.
2. Les risques de la responsabilité décennale sont couverts par une assurance spéciale du maître d'ouvrage.
La construction et les matériaux utilisés seront contrôlés par les délégués du bureau de contrôle agréé par la compagnie d'assurance.
3. La mise à disposition des parties privatives aux acquéreurs est prévue dans un délai d'environ 20 mois à partir du début des travaux de construction, sauf cas de force majeure (intempéries, grèves) ou événements indépendants de la volonté du maître d'ouvrage.
4. L'accès au chantier par l'acquéreur ne sera autorisé que s'il est accompagné du maître d'ouvrage ou d'un de ses délégués et seulement sur rendez-vous.
Pendant les travaux de gros œuvre, l'accès au chantier est interdit.
Le maître d'ouvrage et l'entreprise générale de construction déclinent toute responsabilité en cas d'incident si l'acquéreur accède au chantier sans y être invité.

1.1. FRAIS DIVERS

1.1.1. Frais compris dans le prix de vente

- Les coûts associés à l'autorisation de construire et la garantie d'achèvement, l'assurance tous risques chantier et l'assurance de la construction jusqu'à la remise des clés.
- Les coûts du raccordement au service des eaux et au réseau électrique.
- Les coûts de la remise en état des voies publiques et des trottoirs.
- Les coûts du nettoyage final de la construction, des parties communes et privatives (intérieures et extérieures) avant réception.
- Les coûts de l'électricité, de l'eau et du chauffage utilisés jusqu'à la réception provisoire de l'appartement.
- Les coûts de la garantie biennale et décennale conformément au code civil, l'assurance garantie décennale, les frais d'honoraires d'architectes, d'ingénieurs et de coordination sécurité.

1.1.2. Frais non compris dans le prix de vente

- L'impôt foncier dû à partir du début de l'année au cours de laquelle l'acte notarié a été signé.
- Les coûts pour l'aménagement de l'appartement, l'installation, la mise en service et la location des compteurs d'eau, de chauffage et d'électricité individuels ainsi que les redevances d'ouvertures et les garanties exigées par les sociétés distributrices.
- Les coûts de raccordement à la télédistribution/fibre optique (Eltrona/P&T) pour les services de télévision, téléphonie et internet.
- Les coûts des équipements communs tels que poubelles, outillages et matériaux d'entretien en général.
- Toutes les taxes (communales et autres).
- Les primes d'assurances.
- Les frais pour l'entretien des alentours (plantations, éclairage,...).
- Les frais de passation de l'acte de vente, ainsi que la TVA telle que décrite dans l'acte de vente.





1.2. VENTE, ACTE NOTARIÉ, PAIEMENTS

1.2.1. Révision de prix

- Suivant l'évolution de la situation conjoncturelle, les prix sont révisibles suivant les variations du coût de la vie.
- Toute variation entraîne automatiquement une adaptation de prix pour les tranches de paiement encore à régler.
- Cette modification est fonction de l'évolution de l'indice prémentionné (Art. 1601-5 de la loi du 28 décembre 1976).

1.2.2. Acte notarié

- À l'acte notarié, les acquéreurs payeront le prix de leur quotité de terrain, et le cas échéant, la quote-part pour les frais d'architecte et ingénieurs et les parties de la construction et du parachèvement déjà réalisées à ce moment.
- Les frais de l'acte notarié seront à charge de l'acquéreur.

1.2.3. Modalités de paiement et charges

- Les paiements seront effectués par tranches suivant le plan de paiement en annexe.
- Les acquéreurs s'engagent à effectuer leurs versements au plus tard endéans la quinzaine suivant la demande d'acompte du maître d'ouvrage.
- En cas de retard dans les paiements, le maître d'ouvrage se réserve le droit de faire arrêter les travaux au lot privatif de l'acquéreur concerné et de lui compter des frais supplémentaires (par exemple: garantie bancaire, intérêts, etc...) à charge.
- Passé ce délai, les intérêts bancaires de 1% par mois seront portés en compte par le maître d'ouvrage sans autre formalité supplémentaire.
- La remise des clés n'aura lieu qu'après le paiement intégral de toutes les factures, y compris la dernière facture, ainsi que toutes les factures des sous-traitants pour d'éventuels suppléments et/ou modifications demandées par le client.
- 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 d'ordre intérieur de la future copropriété.



INTRODUCTION

1. GÉNÉRALITÉS

1.3. MODIFICATIONS

1.3.1. Demandées par le maître d'ouvrage

- Le maître d'ouvrage peut apporter des modifications de détails au présent descriptif commercial pour améliorer les techniques et/ou pour se conformer aux nouvelles normes en vigueur.
- Le maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier les plans relatifs aux parties communes de l'immeuble.
- Le maître d'ouvrage pourra remplacer les matériaux, les équipements et les couleurs prévus dans la présente description, ou figurant sur les plans, par des matériaux équivalents.
- Le maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier la répartition des unités au sein des résidences.

1.3.2. Demandées par l'acquéreur

- Chaque acquéreur peut choisir pour son lot privatif d'autres matériaux de finition que ceux décrits dans le présent descriptif commercial.
- Des modifications à l'intérieur de son appartement sont admissibles que dans les limites techniques et sous respect de la structure portante et de l'aspect extérieur du bâtiment.
- En tout cas, l'acquéreur devra avertir le maître d'ouvrage par écrit des modifications souhaitées.
- Pour chaque demande de modification, un devis sera établi et devra être approuvé par l'acquéreur.
- Seulement après réception de l'accord signé par l'acquéreur, les travaux de modifications pourront être démarrés.
- L'acquéreur doit supporter tous les frais supplémentaires qui découleraient de ces changements, y compris les frais d'études à réaliser par l'architecte et/ou par un bureau d'études.
- Ces frais/honoraires sont à régler de suite aux intervenants concernés, soit au maître d'ouvrage.
- Aucune réception, ni remise de clé ne pourra avoir lieu avant paiement total des montants ouverts résultant de la demande de modification par l'acquéreur.

Afin que l'exécution des travaux, et le timing des travaux, établis par le maître d'ouvrage, ne soient pas perturbés ou retardés, toute demande de changement doit être présentée par écrit en temps utile.

L'accord de l'acquéreur devra intervenir dans les délais fixés à ce moment, par l'architecte ou par le maître d'ouvrage, 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 modification commandés par l'acquéreur, le maître d'ouvrage ne pourra en aucun cas être rendu responsable des retards éventuels dans la finition de l'appartement.

Tous travaux supplémentaires ou de modification mis en œuvre avant la réception de la surface privative doivent obligatoirement être exécutés par les firmes et corps de métiers contractés par le maître d'ouvrage.

L'acquéreur s'engage à attendre la prononciation de la réception générale des travaux avant exécution de toute installation complémentaire par des corps de métiers et artisans étrangers à ceux mandatés ou contractés par le maître d'ouvrage (par exemple: installation cuisine, placards, etc...).

Il a été convenu dès à présent que le non-respect de cette clause, libère le maître d'ouvrage et l'architecte/ingénieur de leurs responsabilités pour les dégâts causés par des tiers mandatés par l'acquéreur.

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





CITÉ EECHELTER
STEINFORT

1.3. MODIFICATIONS

1.3.3. Modifications entraînant des moins-values ou ristournes

- Toutes modifications apportées aux parties privatives sur l'initiative des acquéreurs, entraînant ou provoquant des moins-values sur fournitures et travaux, doivent faire l'objet d'un décompte écrit entre parties.
- Le maître d'ouvrage marquera son accord par écrit, en fonction notamment de l'évolution du chantier et des commandes passées aux entreprises.
- Des modifications demandées par l'acquéreur peuvent entraîner des adaptations des délais de livraison.

1.3.4. Dimensions

- Les cotes et mesures inscrites dans les plans sont des cotes de la maçonnerie brute non enduite.
- Les mesures peuvent subir des légères modifications suite aux données locales et études.
- Les surfaces indiquées dans la description du bien vendu ainsi que les dimensions données sur les plans ne sont pas garanties.
- Les surfaces et dimensions réelles ne devront pas faire apparaître une différence anormale avec les surfaces et dimensions susvisées.
- Une différence inférieure à 3% entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiements.
- La représentation d'ameublement, technique et d'éclairages sur le plan n'est pas contractuelle car le mobilier n'est pas inclus dans le prix de vente de l'appartement.

1.4. RÉCEPTIONS DES TRAVAUX

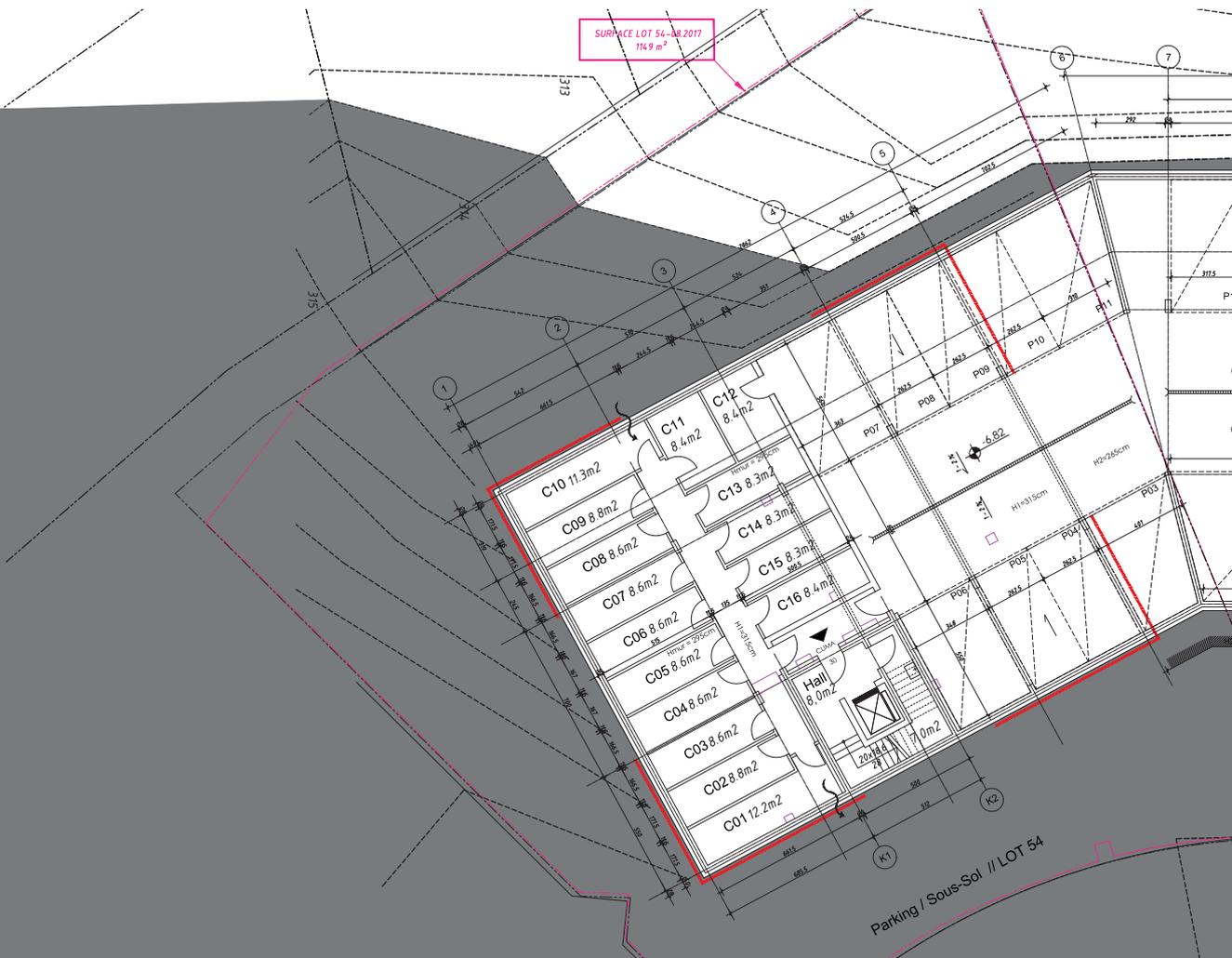
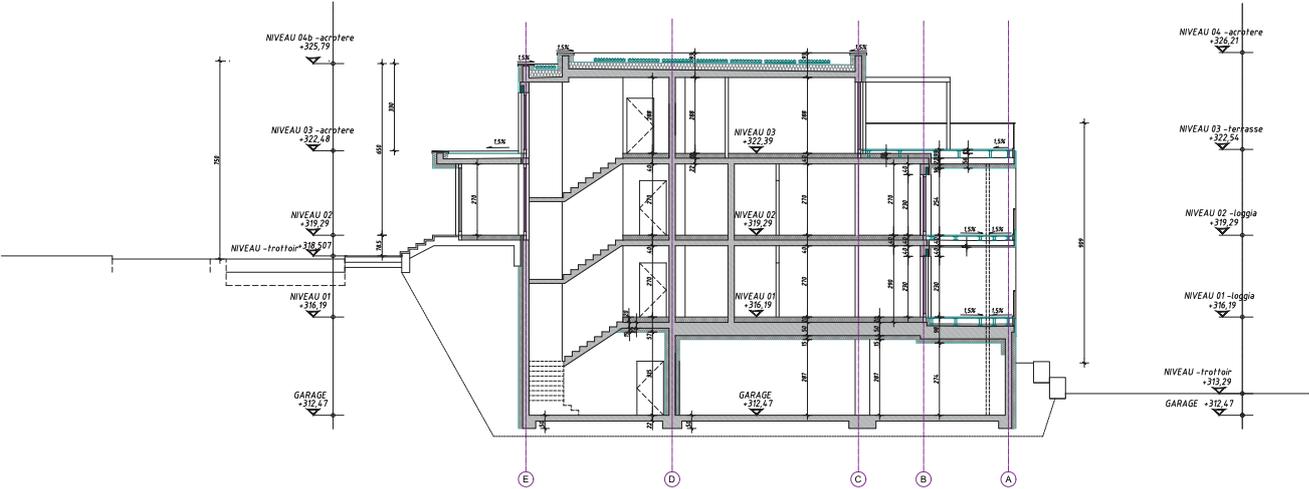
1.4.1. Réceptions

- La réception et la constatation de l'achèvement de la partie privative auront lieu sur invitation du maître d'ouvrage. Elles seront fixées au moyen d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties (Art. 1601-7 de la loi du 28 décembre 1976).
- La dernière tranche de paiement pour solde doit être réglée au plus tard à la remise des clés qui pourra se faire conjointement avec la réception et le constat d'achèvement.
- La réception des parties communes aura lieu avec le futur syndic sur demande du maître d'ouvrage.
- En aucun cas, il ne sera fait droit aux dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnages, vitrerie, radiateurs, revêtements de sols, murs et plafonds dans un délai d'un mois après la réception et du constat d'achèvement sans réserve.
- Si, dans un délai d'un mois après la réception et du constat d'achèvement sans réserve, de légères fissures, résultant du tassement normal de l'immeuble ou de la dilatation des matériaux, apparaissent aux murs et/ou plafonds, elles ne pourront pas être imputées à une erreur de conception ou d'exécution.
- La réparation de ces fissures sera prise en charge par l'acquéreur.



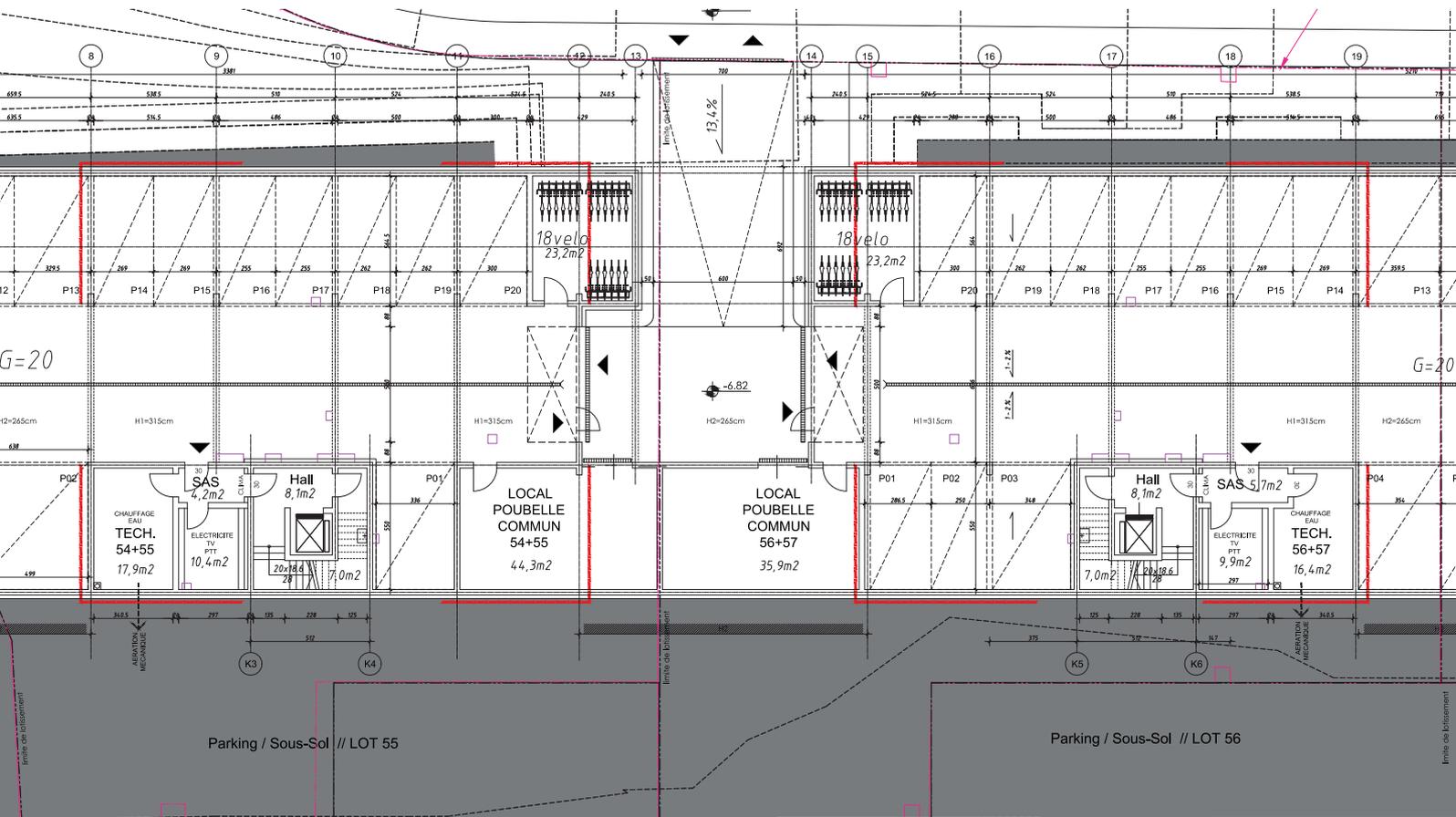
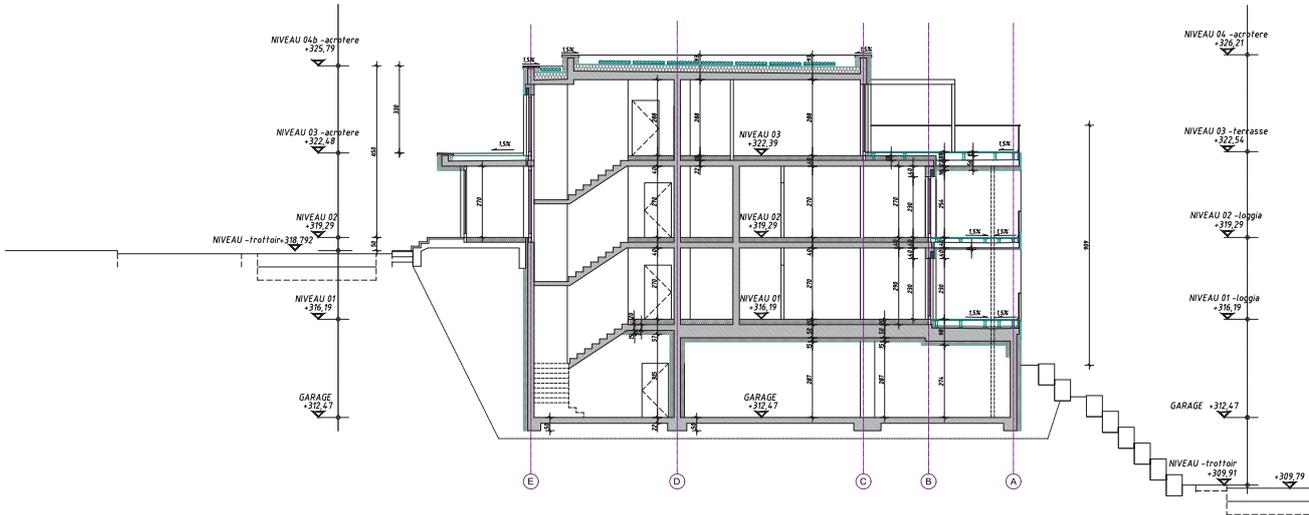
INTRODUCTION

2. PLANS CINQUANTE-4/5



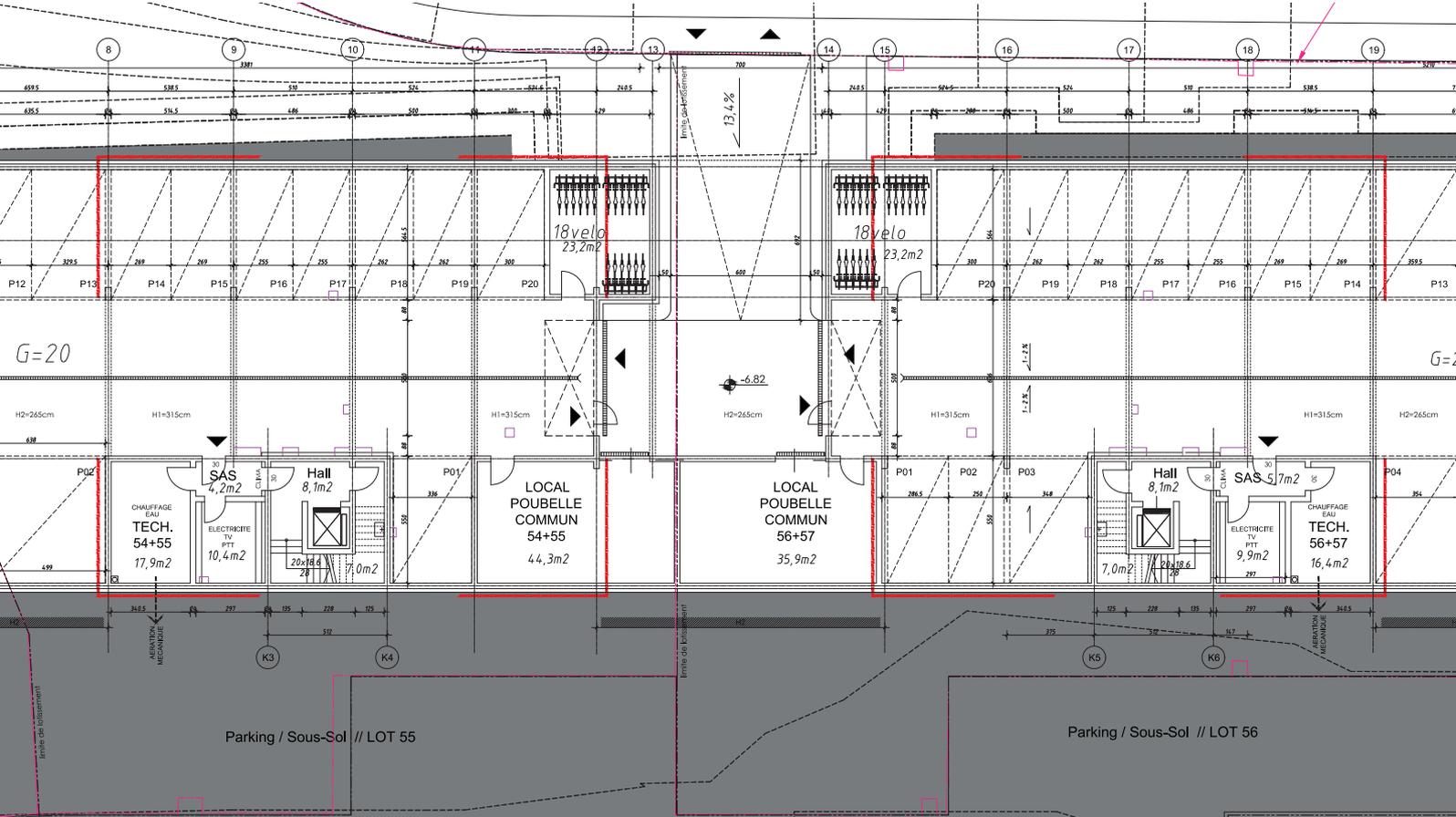
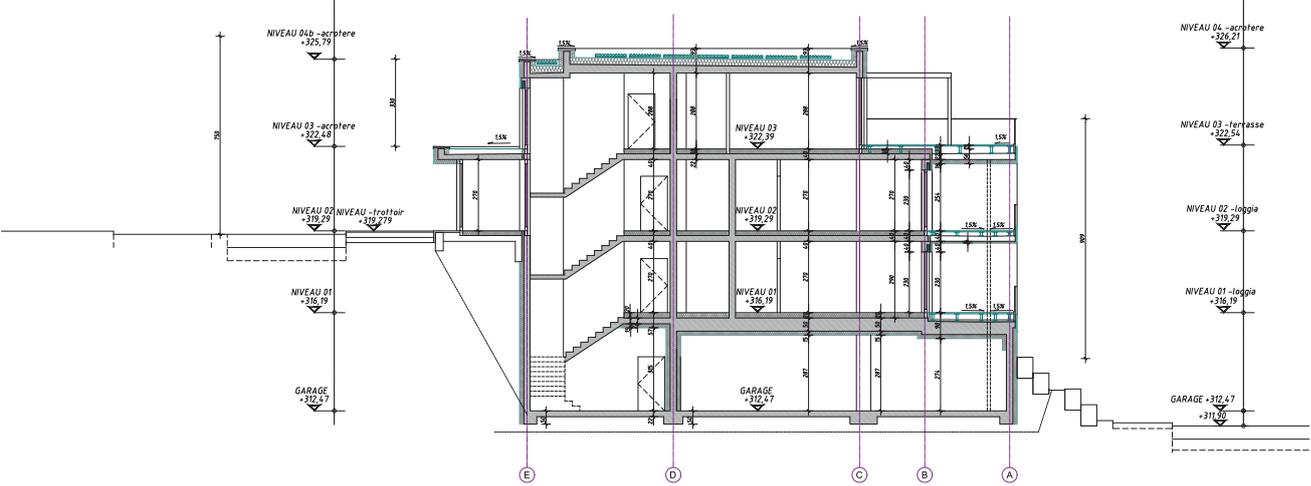


CITÉ ECHELTER
STEINFORT



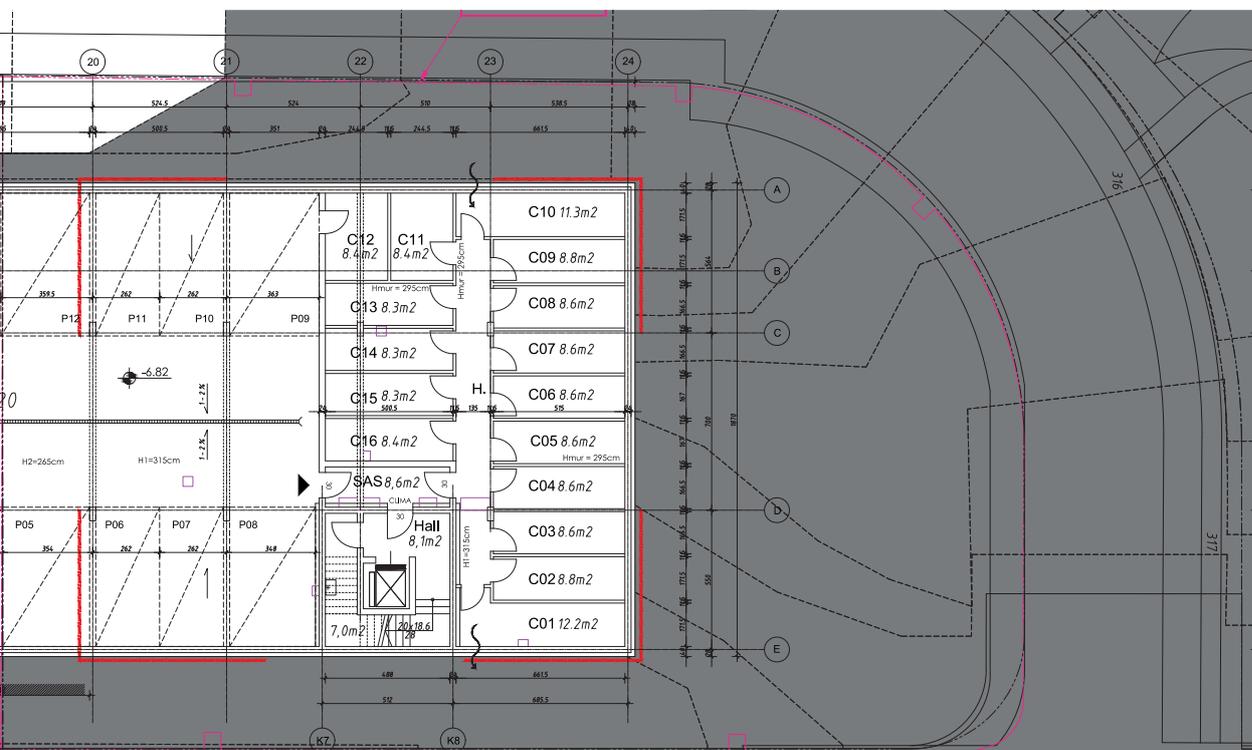
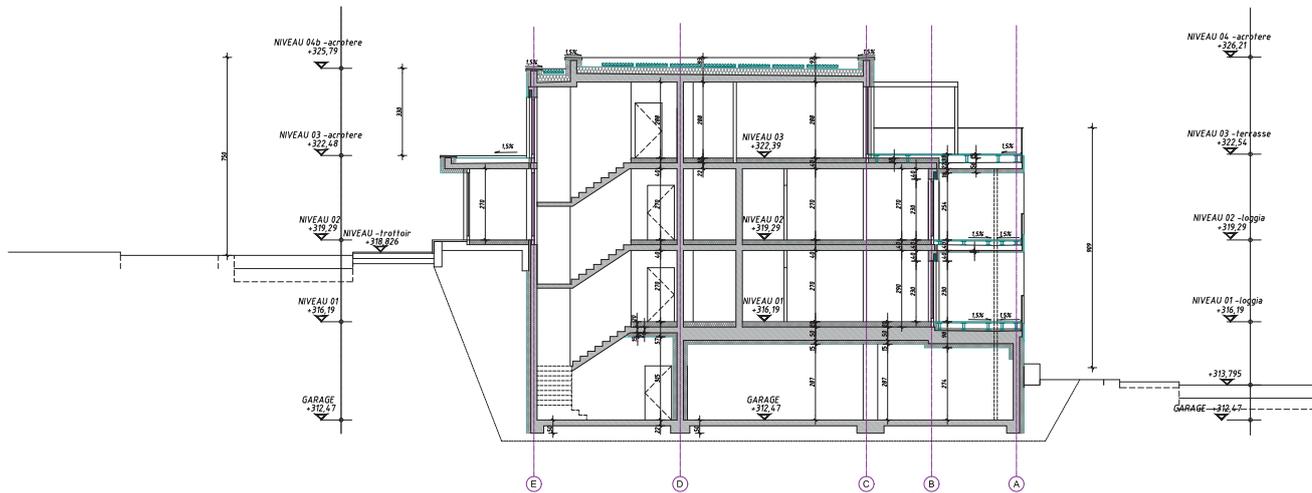
INTRODUCTION

2.1. PLANS CINQUANTE-6/7





CITÉ ECHELTER
STEINFORT

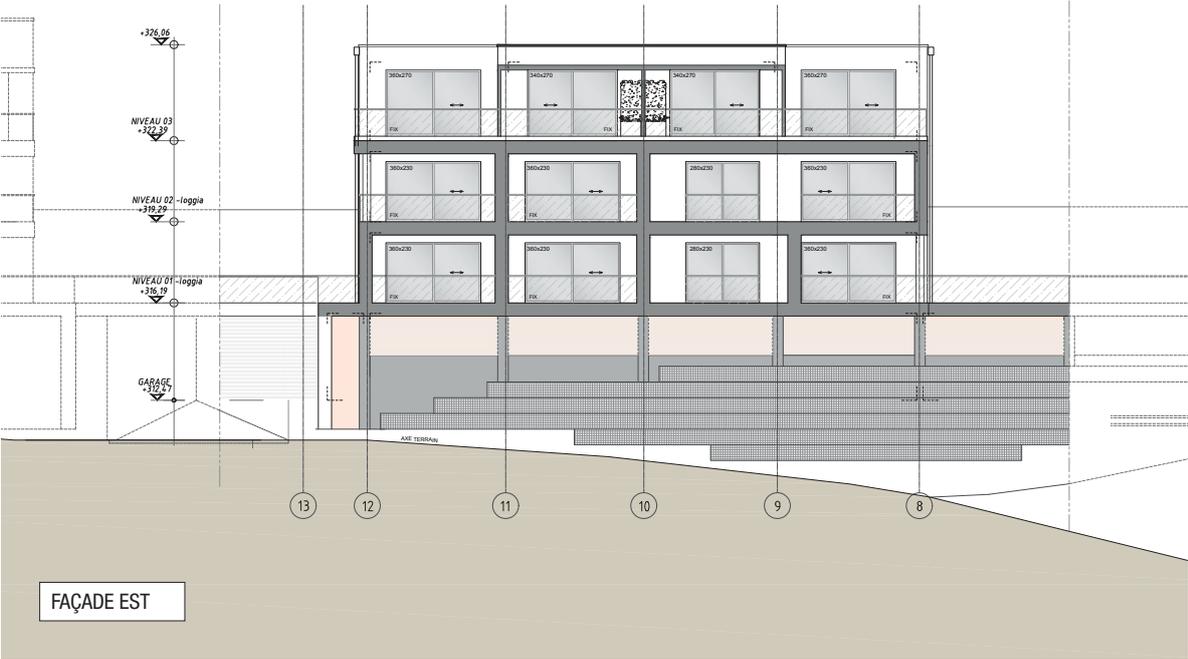
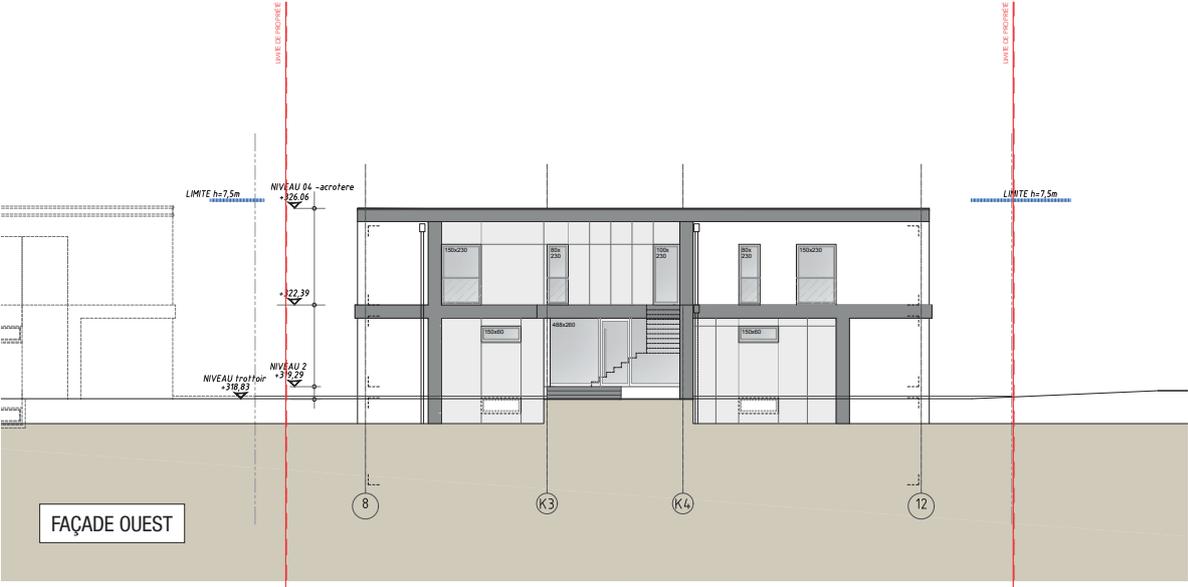


Parking / Sous-Sol // LOT 57

INTRODUCTION

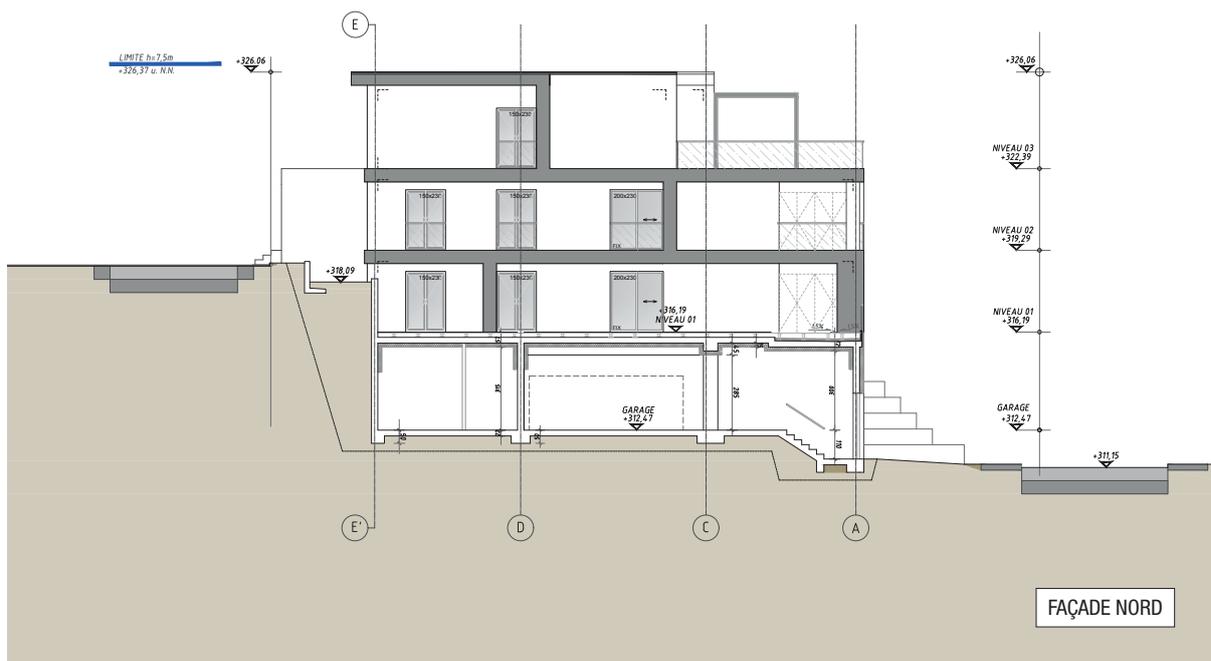
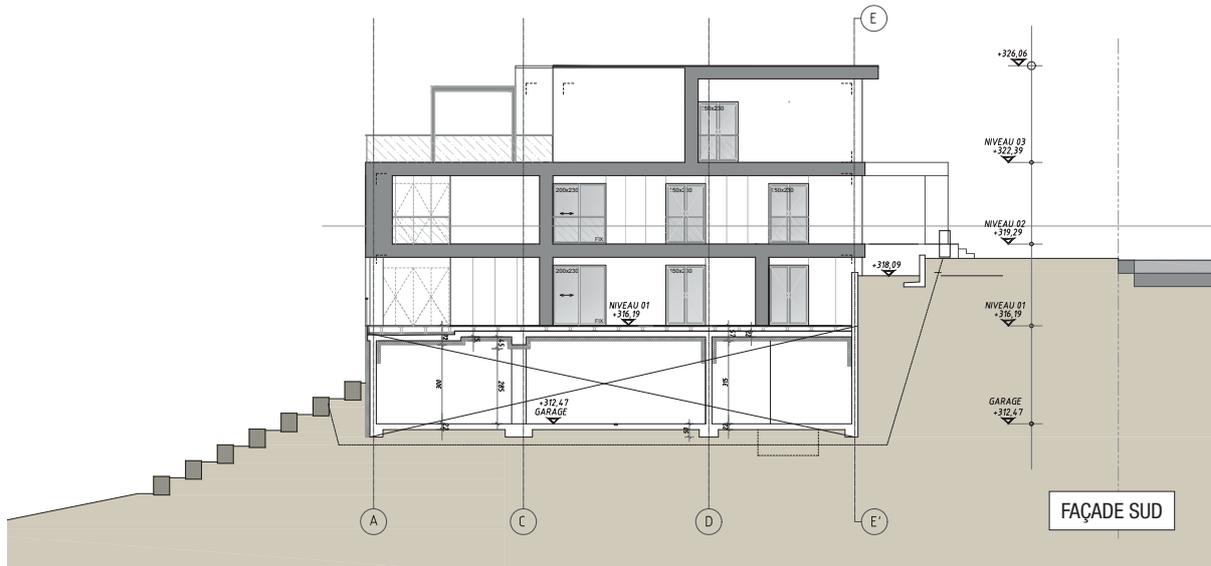
2.2. ÉLÉVATIONS

EXEMPLE DU LOT 55





CITÉ ECHELTER
STEINFORT



DESCRIPTION DES TRAVAUX

3. GROS ŒUVRE

3.1. LE GROS ŒUVRE

3.1.1. Fouilles

Les fouilles comprennent les déblais nécessaires à la réalisation du sous-sol enterré, des fondations et des canalisations. Suivant la qualité du sol au site, les déblais pourront éventuellement servir aux remblais du site. Les terres en excès après remblais sont évacuées vers une décharge.

3.1.2. Fondations

Les fondations et la dalle de sol sont réalisées en béton armé. L'exécution et le mode de fondation mise en œuvre sont déterminés par le bureau d'études en fonction de la nature du sol et des résultats des essais de sol.

3.1.3. Maçonnerie et béton armé

Les éléments portants de l'immeuble sont exécutés en béton armé, en maçonnerie de blocs ciment ou de blocs béton.

Les éléments portants tels que dalles, poutres, colonnes, voiles et escaliers sont réalisés en béton armé et/ou en éléments préfabriqués. L'étude statique et les plans d'exécution seront fournis par le bureau d'étude statique.

3.1.4. Étanchéité des constructions souterraines

Les murs et dalles extérieures en contact avec la terre sont recouverts par un complexe d'étanchéité défini par la qualité de terre sur place et suivant les essais de sol.

Un drainage périphérique sera posé et dimensionné suivant la qualité du sol et des essais de sol.

L'isolation thermique des murs enterrés sera conforme aux prescriptions du CPE.

3.1.5. Remarques

Tous les éléments porteurs sont exécutés selon les prescriptions des normes en vigueur.

Lors de la prise en possession, le bâtiment est tout neuf et il existe une possibilité d'un léger tassement général ou partiel et de fluage de certains matériaux dû au séchage.

Tous ces phénomènes peuvent faire apparaître de légères fissures pour lesquelles ni le bureau d'études, ni l'architecte, ni l'entreprise de construction, ni le maître d'ouvrage ne peuvent être tenus responsables.

3.2. LES MURS INTÉRIEURS

3.2.1. Sous-sol

Les murs au niveau du sous-sol sont réalisés soit:

- en bloc de béton,
- en voiles de béton armé,
- en briques de ciment.

Ils resteront sans finition.

3.2.2. Appartements

Les cloisons non portantes situées à l'intérieur des appartements sont réalisées au moyen de maçonnerie ou en béton armé selon le calcul statique.

Les gaines techniques seront réalisées suivant les prescriptions coupe-feu et acoustiques en vigueur. Les cloisons portantes et le mur extérieur de l'appartement sont réalisés en voiles de béton armé, coulés sur place ou en maçonneries de blocs en béton.

Dimensions suivant le calcul statique.

3.3. PLANCHERS - DALLE

3.3.1. Sur étages

Dalle en béton armé coulée sur place ou en éléments préfabriqués. Épaisseur suivant indications du bureau d'études et besoin statique.

Finition de la face intérieure vers surfaces non habitables: béton brut et/ou isolation thermique suivant CPE, finition brute.

Vers surfaces habitables, couloir et cage d'escalier: plâtre.

Finition de la face supérieure: préchappe isolante en PU ou équivalent, isolation acoustique, chape en ciment et revêtement de sol décrit dans les rubriques ci-après.

En cas de terrasse: isolation thermique suivant CPE, étanchéité « ALWITRA » ou équivalent.

3.3.2. Planchers sur garages et locaux non chauffés

Dalle en béton armé coulée sur place ou en éléments préfabriqués. Épaisseur suivant indications du bureau d'études et besoin statique.

Finition de la face intérieure en béton brut de décoffrage.

Isolation thermique suivant CPE.





3.4. LES FAÇADES

3.4.1. Parement

Les façades extérieures sont réalisées comme « façades isolantes ». L'épaisseur de l'isolation thermique est définie par le CPE. La/les couleur(s) et la/les finition(s) sont au choix de l'architecte et/ou du maître d'ouvrage.

3.4.2. Menuiseries extérieures

Les châssis des fenêtres et des portes-fenêtres sont en aluminium thermolaqué ou en alu-bois, à coupure thermique.

Les tons exacts seront définis par l'architecte et/ou le maître d'ouvrage.

Les châssis seront soit fixes, soit ouvrants, soit ouvrants tombants, soit coulissants.

Le mode exact sera indiqué dans les plans d'exécution.

La quincaillerie sera définie par l'architecte et/ou le maître d'ouvrage.

Les fenêtres et portes-fenêtres sont équipées du triple vitrage, valeur thermique suivant le CPE. Suivant leurs positions, différents châssis seront équipés avec un garde-corps. (cf. indications sur plan).

3.4.3. Volets roulants

Suivant faisabilité: (cf. indications sur plan). Couleur et modèle suivant le choix du maître d'ouvrage.

La commande sera toujours électrique.

3.4.4. Seuils, couvre-murs

Les seuils des portes et portes-fenêtres sont réalisés soit en aluminium thermolaqué dans le ton des châssis, soit en tôle galvanisée armée, ou dans le revêtement des terrasses.

Les seuils des fenêtres sont réalisés en aluminium thermolaqué dans le ton des châssis.

Les couvre-murs sont soit en zinc prépatiné, ou en aluminium thermolaqué, ton au choix de l'architecte et/ou du maître d'ouvrage.

3.4.5. Garde-corps

Les garde-corps des terrasses, balcons, loggias et portes-fenêtres sont réalisés, selon leur situation, en profil d'acier thermolaqué, en vitrage feuilleté ou en barres d'acier inoxydable.

Ton et modèle suivant architecte et/ou maître d'ouvrage.

3.5. LES TOITURES

3.5.1. Toitures plates

Les toitures plates seront réalisées comme suit: isolation thermique avec pente intégrée, épaisseur suivant CPE et complexe d'étanchéité « ALWITRA » ou équivalent.

Finition pour toiture non accessible: lestage en gravier ou toiture verte.

Finition pour terrasses: protection mécanique.

Mise en place d'une sous-construction avec des plots réglables et des planches en bois ou en WPC ou en dallage. Teinte suivant architecte et/ou maître d'ouvrage.

Finition pour toiture verte: protection mécanique, mise en place d'un anti-racines, pose d'un matelas de drainage et mise en place du sedum.

Comme finition: plantations de différentes sortes de sedums, au choix du maître d'ouvrage.

Tous les accessoires tels que solins, avaloirs profils de rive,... sont également prévus. Les différentes sortes de toitures sont indiquées sur les plans de l'architecte

3.5.2. Descentes d'eaux pluviales

Les descentes de pluie sont en zinc prépatiné ou en aluminium thermolaqué, au choix du maître d'ouvrage.

Les trop-pleins de sécurité sont installés en façade.

3.5.3. Chapeaux de ventilation

Chapeaux de ventilation en zinc ou en PVC, au choix de l'architecte et/ou du maître d'ouvrage.

3.6. LES ISOLATIONS

3.6.1. Isolation thermique

L'isolation thermique des murs extérieurs sera conforme aux prescriptions du CPE et les matériaux seront adaptés aux exigences techniques et architecturales.

3.6.2. Isolation acoustique

L'isolation acoustique sera réalisée en fonction des normes en vigueur.



DESCRIPTION DES TRAVAUX

4. ÉLECTRICITÉ

4.1. ÉLECTRICITÉ: GÉNÉRALITÉS

4.1.1. Les travaux d'électricité comprennent

- L'alimentation électrique selon les normes VDE, les recommandations de CREOS et les prescriptions des administrations compétentes.
- La mise à terre selon les normes VDE.
- Le réseau de distribution primaire.
- Les coffrets individuels.
- Le réseau de distribution secondaire.
- L'éclairage et prises de courant dans les parties communes (intérieures et extérieures), et les locaux techniques.
- L'alimentation en électricité des lots privatifs.
- Les tubages précâblés pour téléphone et télédistribution.
- L'installation de vidéo-parlophone dans les appartements et le hall d'entrée.

4.1.2. Alimentation électrique

- L'alimentation électrique de l'immeuble est réalisée en moyenne tension par le distributeur CREOS au départ du réseau public.
- Un compteur triphasé est prévu pour chaque appartement.
- Ces compteurs sont installés dans le local «Compteurs».
- Le tableau principal de distribution et le disjoncteur général se trouvent dans le local « Compteurs », ainsi que les compteurs relatifs aux surfaces communes. L'ampérage et la puissance fournis seront définis suivant les disponibilités du réseau de distribution et suivant indication CREOS.

4.1.3. Coffrets individuels et communs

Ces coffrets muraux sont, suivant situation, apparents, semi-encastés ou encastrés.

Ils disposent d'un interrupteur d'arrivée, sont équipés d'un système de différentiel et de disjoncteurs magnétothermiques de protection des départs dont certains sont équipés de systèmes différentiels (salle de bains, ...).

4.1.4. Distribution dans les lots privatifs

Un tableau de distribution apparent ou encastré est prévu par appartement.

Ces coffrets seront installés dans un endroit discret et accessible (buanderie, débarras,...).

Ils sont alimentés moyennant des gaines techniques verticales.

La distribution se fera sous chape dans des tubes et dans les parois, suivant situation.

Le nombre de circuits sera adapté à la taille de l'appartement et en respectant les prescriptions VDE-CREOS.

Le tableau de distribution sera équipé de disjoncteurs automatiques et d'un disjoncteur différentiel de 30mA.

Dans les locaux non parachevés, toute installation électrique est apparente.

4.1.5. Distribution dans les parties communes

L'alimentation se fera moyennant les coffrets installés dans le local « Compteurs ».

Dans les locaux non parachevés, toute installation électrique est apparente.





4.2. INSTALLATION ÉLECTRIQUE DES LOTS PRIVÉS

4.2.1. Généralités

Aucun appareil d'éclairage, ainsi qu'aucun appareil d'équipement électrique (séchoir, machine à laver, ...) n'est prévu dans les appartements. Les interrupteurs et prises prévus sont conformes aux normes et prescriptions actuellement en vigueur.

Tous les interrupteurs et prises sont encastrés. Les circuits d'éclairage sont séparés des circuits pour prises de courant.

Les circuits alimentant les salles de bains et les locaux humides sont équipés d'un différentiel 30mA.

Toutes les prises de courant sont raccordées au réseau de terre.

L'emplacement des prises, interrupteurs et points lumineux sera défini sur place, ensemble avec le futur propriétaire et l'installateur d'électricité.

4.2.2. Équipement prévu

Hall et couloir	
Éclairage	1 allumage à trois directions avec 1 point lumineux (encastré) (à partir d'une surface sol de 8m ² un 2 ^{ème} point lumineux sera ajouté)
Prises	1 prise simple Schuko avec terre (encastrée)

WC séparé	
Éclairage	1 allumage simple avec 1 point lumineux (encastré)
Prises	/

Séjour, Salle à manger	
Éclairage	2 allumages à deux directions avec 1 point lumineux (encastré) 2 points lumineux supplémentaires (encastrés)
Prises	6 prises simples Schuko avec terre (encastrées) 2 prises doubles Schuko avec terre (encastrées)
Téléphonie	1 prise et tubage avec 2 câbles pour une prise double informatique
Télévision	1 prise antenne avec câble

Cuisine	
Éclairage	1 allumage simple avec 1 point lumineux (encastré) 1 allumage à deux directions avec 1 point lumineux (encastré)
Prises	3 prises doubles Schuko avec terre (encastrées) 1 alimentation triphasée pour cuisinière électrique (encastrée) 1 prise simple Schuko avec terre sur un circuit séparé (encastrée) pour lave-vaisselle 1 prise simple Schuko avec terre sur un circuit séparé (encastrée) pour réfrigérateur 1 prise simple Schuko avec terre sur un circuit séparé (encastrée) pour four 1 prise simple Schuko avec terre (encastrée) pour hotte 1 prise simple Schuko avec terre (encastrée) pour micro-onde



DESCRIPTION DES TRAVAUX

4. ÉLECTRICITÉ

4.2.2. Équipement prévu

Chambres à coucher (par pièce)	
Éclairage	1 allumage à trois directions avec 1 point lumineux (encastré)
Prises	2 prises doubles Schuko avec terre (encastrées) 2 prises simples Schuko avec terre (encastrées)
Téléphonie	1 prise et tubage avec 2 câbles pour une prise double informatique
Télévision	1 prise-antenne avec câble

Bains (par pièce)	
Éclairage	1 double allumage avec 2 points lumineux (encastré)
Prises	1 prise double Schuko avec terre (encastrée) 1 prise simple Schuko avec terre (encastrée) 1 prise simple Schuko avec terre sur un circuit séparé (encastrée) pour un radiateur sèche-serviette.

Débaras / Buanderie (par pièce)	
Éclairage	1 allumage simple avec 1 point lumineux (encastré)
Prises	1 prise double Schuko avec terre sur deux circuits séparés (encastrée) pour machine à laver et séchoir 1 prise double Schuko avec terre (encastrée) 1 prise simple Schuko avec terre sur un circuit séparé (encastrée) pour VMC

Balcon / Terrasse (par pièce)	
Éclairage	1 allumage simple avec voyant et 2 points lumineux (encastré) 2 éclairages extérieurs au choix du maître d'ouvrage
Prises	1 allumage simple avec témoin pour commander 1 prise à l'extérieur (encastré, hermétique)
Nota	à partir de 20m ² de terrasse ou de balcon, le nombre de lampe et de prises sera augmenté à 2

Cave (installation apparente)	
Éclairage	1 allumage simple avec 1 point lumineux (sans lampe, hermétique)
Prise	1 prise simple Schuko avec terre (hermétique)

4.2.3. Emplacement intérieur

Sur demande du client, et sous réserve de l'accord de CREOS et suivant faisabilité sur place, une prise pour le chargement d'une voiture électrique pourra être installée. Les frais de cette installation sont à charge du client.

4.2.3.1. Téléphonie

Le câblage de téléphonie/internet dans chaque pièce de l'appartement est posé jusqu'au coffret de distribution privatif. La mise en route de cette installation sera à réaliser par le fournisseur de télécommunication défini par l'acquéreur.

4.2.3.2. Télévision

L'immeuble sera raccordé au réseau de télédistribution publique (Eltrona). Des tubages précâblés sont posés à partir des prises de l'appartement vers le tableau de distribution au sous-sol. La demande de branchement ainsi que les coûts du raccordement sont à charge du futur propriétaire. Il sera interdit d'installer des antennes paraboliques privées sur le balcon et/ou la terrasse privée.

4.2.3.3. Volet roulant

Alimentaion prévue pour chaque fenêtre équipée d'un volet roulant électrique (cf. indication sur plan).



4.3. INSTALLATION ÉLECTRIQUE DES ZONES COMMUNES

Un compteur et un tableau divisionnaire sont prévus dans le local « Compteurs » pour les parties communes.

Des circuits sont prévus pour les communs en sous-sol et des circuits pour les paliers, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur.

Un éclairage de secours selon les prescriptions de l'administration compétente est prévu dans les cages d'escalier et les chemins d'évacuation.

Des systèmes de désenfumage sont installés dans les cages d'escalier.

L'éclairage des communs est commandé par des détecteurs de mouvement. Les appareils d'éclairage sont fournis.

L'éclairage sera réalisé moyennant des plafonniers et/ou des appliques murales.

4.3.1. Parking et locaux techniques

Un compteur et un tableau divisionnaire sont prévus dans le local « Compteurs ».

Les appareils d'éclairage de type semi-hermétiques sont fournis. Type et modèle suivant choix du maître d'ouvrage.

Un éclairage de secours selon les prescriptions de l'administration compétente est prévu dans les parkings et locaux techniques.

4.3.2. Accès aux parkings

Une porte de garage sectionnelle pourvue d'un moteur électrique activée par télécommande individuelle.

En complément, un boîtier à clé sera installé à l'extérieur qui autorise l'ouverture de la porte de garage avec la clé de l'appartement.

L'entrée/sortie est réglée moyennant des feux rouges qui sont activés dès l'ouverture de la porte de garage.

La rampe pour l'accès au parking sera conforme aux prescriptions et normes en vigueur.

4.3.3. Vidéo parlophonie

La porte d'entrée sera contrôlée par une installation de vidéophonie.

Un vidéophone intérieur sera installé.

4.3.4. Détection et protection incendie

La détection et la protection incendie sera conforme aux lois et normes actuellement en vigueur, ainsi qu'aux prescriptions des pompiers.



DESCRIPTION DES TRAVAUX

5. CHAUFFAGE/ 6. VENTILATION

5.1. INSTALLATION DE CHAUFFAGE

5.1.1. Chaufferie

Une chaufferie à gaz commune pour les lots 54 et 55, ainsi que pour les lots 56 et 57 est implantée au sous-sol.

Elle produit l'eau de chauffage et l'eau sanitaire. **Une installation solaire** (par lot de 2 bâtiments) sera installée et soutiendra la production d'eau chaude pour les besoins de chauffage et sanitaire.

Une régulation générale au départ de la chaufferie fait varier la température vers les batteries terminales en fonction de la température extérieure.

Cette régulation permet un ralenti de nuit réglable.

Les tuyauteries de distribution d'eau de chauffage sont en «Alpex» ou tubes multicouches équivalents suivant le choix du maître d'ouvrage et sont isolées sur leurs parcours entre la chaufferie et les stations d'appartements.

Températures minimales définies: (par pièce)	
Living	20°C
Cuisine	20°C
Chambres	20°C
Bain/Douche	24°C
WC	20°C
Hall	18°C

Ces températures sont calculées sur base d'une température extérieure de -10°C.

Les appartements sont tous équipés avec du chauffage au sol, réglable pour chaque pièce moyennant un thermostat (sauf WC, buanderie, débarras, hall/couloir, local technique).

Dans chaque salle de bains et/ou de douches se trouve en complément au chauffage de sol un radiateur sèche-serviettes électrique.

La sous-distribution des circuits pour le chauffage de sol se fait via des armoires de distribution installées dans un endroit discret.

Modèle et type suivant faisabilité sur place.

Toute la tuyauterie d'eau sanitaire et de chauffage est protégée par une gaine en PVC.

La tuyauterie même est en polyéthylène réticulé.

5.1.2. Compteurs d'eau chaude et sanitaire

Ils sont installés dans les coffrets de distribution d'eau sanitaire et de chauffage.

Ces compteurs fonctionnent à lecture à distance et seront à charge de la copropriété.

5.1.3. Alimentation en gaz

Seule la chaudière commune est raccordée au réseau du gaz.

Aucun raccordement de gaz n'est autorisé dans les surfaces privées.



6.1. INSTALLATION DE VENTILATION

6.1.1. Appartements

Les appartements sont ventilés par ventilation individuelle avec récupération de chaleur. L'apport d'air frais et la reprise d'air vicié se fait de façon mécanique via des grilles de ventilation dans les diverses pièces privatives.

La ventilation des appartements est assurée par des groupes double flux (VMC).

La ventilation est pilotée par un régulateur dont l'emplacement est à définir lors de l'installation électrique.

La protection contre le gel est réalisée par un système intégré au groupe de ventilation double flux.

L'air neuf, provenant de l'extérieur, est pulsé par l'appareil de ventilation dans les pièces de séjour et les chambres, tandis que l'air vicié est extrait, par le même appareil, de la cuisine, des salles de bains, des toilettes et de la buanderie/débarras.

Les pièces humides (WC, salles de bains, buanderies,...) seront équipées d'une extraction d'air et les pièces sèches seront équipées d'un apport d'air frais.

Les endroits au plafond seront définis par l'ingénieur responsable de l'installation.

La ventilation de l'immeuble est conforme au CPE.



BON À SAVOIR

- Les hottes d'extraction de la cuisine doivent obligatoirement être équipées de filtre à charbon.
- Les sècheurs doivent être du type: « à condensation ».
- Les feux ouverts (cheminées, poêles,..) sont interdits.

6.1.2. Caves privatives

La ventilation des caves et du couloir se fera moyennant une extraction mécanique.

6.1.3. Parking

La zone de parking est ventilée par une aération mécanique ou naturelle, ceci selon les indications de l'ingénieur technicien et suivant les prescriptions légales.

6.1.4. Local à poubelles

Le local à poubelles est ventilé de façon mécanique.

6.1.5. Escalier de secours

Une coupole de désenfumage est posée au point supérieur des cages d'escalier.

La centrale de commande se fait au niveau rez-de-chaussée, près de l'accès au bâtiment.



DESCRIPTION DES TRAVAUX

7. SANITAIRES/ 8. PARACHÈVEMENTS

7.1. INSTALLATIONS SANITAIRES

7.1.1. Généralités

La résidence est raccordée en eau potable sur le réseau public.

Le compteur général du bâtiment est fourni et posé par le service technique de la commune de Steinfort.

Le réseau d'évacuation des eaux usées est conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales sont récupérées et passent par un bassin de rétention avant d'être raccordées à la canalisation publique.

La distribution d'eau froide est prévue avec un compteur de passage pour chaque appartement. La distribution principale en eau sanitaire est une tuyauterie en acier galvanisé ou en polypropylène.

Dans les appartements, les tuyauteries sont en polypropylène réticulé posé en fourreau ou en polypropylène. Un ou plusieurs collecteurs de distribution sont placés dans les appartements (suivant nécessité technique).

7.1.2. Équipements sanitaires & budgets

Pour faciliter les décomptes, le client reçoit les budgets suivants :

WC séparé

Budget prévu pour WC, lave-mains et accessoires: 1.250,00€ hors TVA, fourniture et pose comprise.

Salle de bains

Budget prévu pour salle de bains pour les équipements sanitaires et robinetteries: 7.250,00€ hors TVA, fourniture et pose comprise.

7.1.3. Appartements

Chaque appareil peut être isolé de l'adduction d'eau par une vanne de coupure principale.

Des vannes de coupure placées sur le collecteur de distribution permettent l'isolation de différentes zones (salle de bains, douche, cuisine).

Une arrivée d'eau froide est prévue dans la cuisine, avec robinet d'équerre pour le raccordement d'un lave-vaisselle, ainsi qu'une arrivée d'eau chaude et un écoulement pour eaux usées.

Le raccordement en eau froide pour un frigo américain n'est pas prévu.

Les buanderies sont équipées d'une arrivée d'eau froide et chaude.

Toutes les terrasses privées seront équipées d'un robinet d'eau froide extérieur avec vidange pour la période hivernale.



8.1. PARACHÈVEMENTS DES ZONES COMMUNES

8.1.1. Hall d'entrée

Le revêtement de sol du hall d'entrée est réalisé en pierre naturelle ou en carrelage posé au mortier-colle sur la chape.

Les plinthes seront assorties au sol.

Le type et le ton du revêtement de sol seront au choix du maître d'ouvrage.

Un paillason intégré sera réalisé à l'entrée du bâtiment. Type et dimensions suivant maître d'ouvrage.

Les murs et plafonds sont peints avec une peinture acrylique en 2 couches. Les travaux sont réalisés en dehors du délai de 20 mois.

Ton suivant choix du maître d'ouvrage.

8.1.2. Cage d'escalier et paliers

Le revêtement de sol des marches et contremarches est réalisé en pierre naturelle ou en carrelage posé au mortier-colle sur la chape.

Les plinthes seront assorties au sol, suivant choix du maître d'ouvrage.

Le ton du revêtement de sol sera au choix du maître d'ouvrage.

Les murs et plafonds sont peints avec une peinture acrylique en 2 couches. Ces travaux sont réalisés en dehors du délai de 20 mois.

Ton suivant choix du maître d'ouvrage.

Les garde-corps et/ou mains-courantes sont en inox, suivant choix du maître d'ouvrage

8.1.3. Signalisation

Seuls les pictogrammes de sécurité sont prévus dans les parties communes, conformément aux normes en vigueur (sorties de secours, sens de fuite, ...).

Les indications des différents locaux techniques, appartements, caves, sonnettes, seront réalisées par le gestionnaire de la résidence.

8.1.4. Boîtes aux lettres

Ensemble de boîtes aux lettres de marque « RENZ » ou équivalent, installé dans le sas de l'entrée avec intégration du système de sonnettes et du vidéophone.

8.1.5. Les surfaces de parkings

Les sols sont réalisés avec une chape industrielle, lissée à l'hélicoptère.

Les emplacements privés sont délimités par des bandes de peinture blanches.

Les murs sont en béton brut et/ou en blocs de maçonnerie apparente, rejointoyés, finition visible, sans peinture.

Les plafonds ne recevront aucune finition à part des panneaux d'isolation thermique.

L'épaisseur et l'emplacement de ces panneaux seront conformes aux prescriptions du CPE.

8.1.6. Zones communes du sous-sol

Les sols des couloirs, des locaux techniques, du local vélo et poubelles ainsi que les caves privatives au sous-sol seront réalisés en chape lisse avec finition quartz.

Les murs sont en béton brut et/ou en blocs de maçonnerie apparente rejointoyés, finition visible, sans peinture.

Les plafonds ne recevront aucune finition à part des panneaux d'isolation thermique.

L'épaisseur, et l'emplacement de ces panneaux seront conformes aux prescriptions du CPE.

8.1.7. Les portes

En sous-sol les portes sont métalliques avec huisserie métallique (peintes ou prépeintes), suivant choix du maître d'ouvrage et selon les prescriptions de la protection incendie.

La quincaillerie sera en aluminium ou équivalent. Les portes palières des appartements sont en bois, finition blanche et au choix du maître d'ouvrage.

Elles disposent d'un judas optique, d'une fermeture à trois points et d'un ferme-porte.

Les portes seront résistantes au feu suivant les prescriptions et normes actuellement en vigueur.



DESCRIPTION DES TRAVAUX

8. PARACHÈVEMENTS

8.2. PARACHÈVEMENTS DES ZONES PRIVATIVES

8.2.1. Chapes

Les chapes appliquées se composent des couches suivantes: une préchape isolante à base de polyuréthane, ou équivalent, avec une épaisseur plus importante pour les planchers situés au-dessus des surfaces non chauffées et d'une chape flottante au mortier de ciment. L'épaisseur de la préchape isolante est définie dans le calcul du CPE du bâtiment.

8.2.2. Enduits

Un plâtrage est prévu pour tous les murs en maçonnerie et pour les œuvres en béton (pilier, voile en béton, linteau,..).

8.2.3. Plafonds

Les plafonds en béton recevront un plafonnage monocouche pelliculaire.

8.2.4. Peinture

Les travaux de peintures des surfaces privées sont à charge du futur propriétaire.

Une fois les travaux de peinture commencés, le maître d'ouvrage ne pourra plus être tenu responsable d'éventuels défauts de travaux de plafonnage. Toute réclamation éventuelle devra se faire par écrit avant le début des travaux.

8.2.5. Revêtements de sol

Généralités

Chaque client pourra faire son choix individuel.

Il recevra un décompte chiffrant les suppléments et/ou les éventuelles ristournes.

Seuls les décomptes dûment signés et renvoyés chez le maître d'ouvrage, libèrent la commande des travaux.

Hall d'entrée, couloir, cuisine, living

Revêtement au choix du client, valeur commerciale de 100,00€ HTVA/m², pose comprise.

Plinthes assorties, valeur commerciale de 25,00€ HTVA/m¹, pose comprise.

Les joints en silicone ainsi que la protection des revêtements de sol posés sont compris.

Bains, WC, buanderie, débarras

Revêtement au choix du client, valeur commerciale de 100,00€ HTVA/m², pose comprise.

Plinthes assorties pour Buanderie, WC et Débarras, valeur commerciale de 25,00€ HTVA/m¹, pose comprise.

Les joints en silicone ainsi que la protection des revêtements de sol posés sont compris.

Chambres

Revêtement au choix du client, valeur commerciale de 100,00€ HTVA/m², pose comprise.

Plinthes assorties, valeur commerciale de 25,00€ HTVA/m¹, pose comprise.

La protection des revêtements de sol est comprise.

8.2.6. Revêtements muraux

Salle de bains, salle de douches

Revêtement mural au choix du client, valeur commerciale de 90,00€ HTVA/m², pose comprise, y inclus les finitions tel que joint silicone et baguettes de finition en PVC.

Carrelage mural sur toute la hauteur de la pièce.

Dans le prix de base, l'encastrement d'une baignoire et/ou d'un bac récepteur de douche sur 2 côtés maximum est compris.

WC séparé

Seul l'habillage du « Sanbloc » est prévu avec un revêtement mural. Hauteur, ± 1,20m avec une surface max. de 1,50m².

Revêtement au choix du client, valeur commerciale de 100,00€ HTVA/m², pose comprise, y inclus les finitions telles que joint silicone et baguettes de finition en PVC.



8.2. PARACHÈVEMENTS DES ZONES PRIVATIVES

8.2.7. Tablettes de fenêtres

Les tablettes de fenêtres intérieures seront en pierre naturelle au choix du client, dans la collection proposée par le maître d'ouvrage. Valeur commerciale de 100,00€/m² HTVA, pose comprise, y inclus les finitions telles que joint silicone.

8.2.8. Loggias, balcons et/ou terrasses

Les loggias et les terrasses auront une finition en bois WPC, ou en dallage (dalles en béton), suivant choix du maître d'ouvrage. Le revêtement reposera sur des plots réglables et sur une sous-construction adaptée au revêtement défini.

8.2.9. Pergola

Pour les penthouses N°7 et 8 un budget de 12 500.-€ HTVA est prévu pour l'installation d'une pergola. Emplacement suivant indication sur plan.

8.2.10. Menuiseries

Appartements

Portes au choix du client, au prix de 800,00€ HTVA/pce, pose et quincaillerie comprises.

La porte du living (entre sas et living) est prévue en verre avec une valeur commerciale de 1 200,00€ HTVA, pose et quincaillerie comprises (suivant plan).



BON À SAVOIR

La hauteur libre aux niveaux rez-de-jardin et rez-de-chaussée est de 2,68m et à l'étage penthouse de 3,00m!

8.3. ASCENSEUR

Un ascenseur électrique est prévu.

Il desservira tous les niveaux du sous-sol à l'étage en retrait.

Les finitions de la cabine sont définies par le maître d'ouvrage et pourront varier suivant le fabricant de l'ascenseur.

Une réception par un organisme agréé est comprise.

8.4. AMÉNAGEMENT DES ALENTOURS

Les aménagements côté entrée principale seront réalisés de façon sobre et contemporaine.

Les accès piétons aux résidences seront réalisés en dalles de béton ou équivalent, teinte suivant choix du maître d'ouvrage.

Les emplacements de stationnement privatifs sont aménagés devant le bâtiment suivant plan.

Les surfaces non construites sont aménagées comme pelouse.



ÉCHÉANCES

9. ACTE NOTARIÉ

La partie terrain et les honoraires d'architectes et ingénieurs (3%+TVA 17%) sont payables à l'acte.

9.1. MODALITÉS DE PAIEMENT

Lors de l'achèvement des fondations	15%
Lors de l'achèvement de la dalle sur cave	15%
Lors de l'achèvement de la dalle sur rez	10%
Lors de l'achèvement de la dalle sur 1 ^{er} étage	10%
Lors des travaux de recouvrement	10%
Lors du montage de la menuiserie extérieure	10%
Lors des travaux de chauffage et sanitaires	5%
Lors des travaux d'électricité	5%
Lors des travaux de plafonnage	4%
Lors des travaux de recouvrement de sol	3%
Lors de la pose de la menuiserie intérieure	3%
Lors des travaux de façade	5%
Lors de la remise des clés	5%
	100%

9.2. À L'ACTE NOTARIÉ

À l'acte notarié est payée la quote-part terrain ainsi que 3% pour honoraires d'architectes et ingénieurs, ensuite des tranches payables au fur et à mesure de l'avancement des travaux (selon plan de paiement établi par le notaire).

Au cas où les travaux auraient déjà commencé, la quote-part pour la partie de l'ouvrage déjà réalisé est payable à l'acte de vente.

Fait à Erpeldange-sur-Sûre, le

Le maître d'ouvrage

L'acquéreur





CAHIER
DES CHARGES
CINQUANTE-4/5/6/7



WWW.INTERVILLA.LU