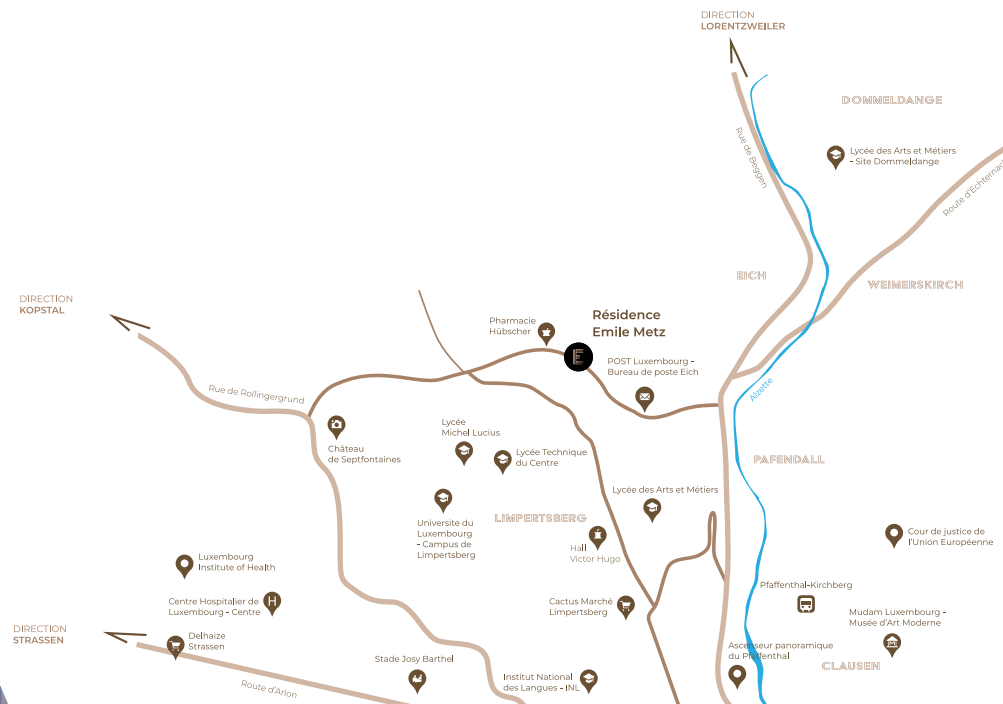


RÉSIDENCE EDMÉE



RÉSIDENCE EDMÉE

132, rue Emile Metz, L-2149 Luxembourg



CLASSE ÉNERGÉTIQUE **AA**

CONSTRUCTION
BÉTON-BOIS

Numéro cadastral 456/3904
Commune de Luxembourg

Section EE d'Eich
Lieu-dit rue Emile Metz

PARTICIPANTS AU PROJET DE CONSTRUCTION

Promotion et vente :

EM 132 S.à r.l.
47, route d'Esch,
L-3332 Fennange

Maître d'œuvre :

P&P Promotions S.à r.l.
47, route d'Esch
L-3332 Fennange

Vente :

LIVIN Real Estate
26-30, avenue du X Septembre,
L-2550 Luxembourg

Architecte :

BSARC
10, Z.I.
L-8287 Kehlen

Cautionnement :

EuroCaution Benelux S.A.
Garantie bancaire d'achèvement

Assurances :

LE FOYER S.A.
Assurance tous risques chantier
Assurance biennale
Assurance décennale

AV.-PR. REMARQUES PRÉLIMINAIRES ET GÉNÉRALITÉS CONTRACTUELLES	06
01. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE	16
1.1. INFRASTRUCTURES	17
1.2. MURS ET OSSATURES	17
1.3. PLANCHERS	18
1.4. ESCALIERS	18
1.5. CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION	19
1.6. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	19
1.7. TOITURE RÉSIDENCE	19

SOMMAIRE

02. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS	20
2.1. SOLS ET PLINTHES	21
2.2. REVÊTEMENTS MURAUX (AUTRES QU'ENDUITS, PEINTURES, ETC)	21
2.3. PLAFONDS	21
2.4. MENUISERIES EXTÉRIEURES	22
2.5. FERMETURES ET OCCULTATIONS/PROTECTIONS SOLAIRES	22
2.6. HUISSERIES ET BÂTIS	22
2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS	23
2.8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES	23
2.9. ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS	23
2.10. CAVES PRIVATIVES	28



03. PARTIES COMMUNES À L'INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE	29
3.1. HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE	30
3.2. CIRCULATION DU RDC, COULOIRS ET HALLS D'ÉTAGE	30
3.3. CAGES D'ESCALIERS	31
3.4. LOCAUX COMMUNS	31
04. ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE	32
4.1. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE	33
4.2. TÉLÉCOMMUNICATIONS	33
4.3. RÉCEPTION, STOCKAGE ET ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES	34
4.4. VENTILATION DES LOCAUX	34
4.5. ALIMENTATION EN EAU	35
4.6. ALIMENTATION EN GAZ	35
4.7. ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ	35
05. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS, STATIONNEMENTS ET ESPACES VERTS	36
5.1. ALENTOURS	37
5.2. CIRCULATION DES VÉHICULES ET DES PIÉTONS	37
5.3. ESPACES VERTS	38
5.4. ÉCLAIRAGES EXTÉRIEURS	38
5.5. CLÔTURES	39
5.6. RÉSEAUX DIVERS	39



AV.-PR.

REMARQUES PRÉLIMINAIRES ET
GÉNÉRALITÉS CONTRACTUELLES

A. REMARQUE IMPORTANTE



TVA à 3% seulement après acceptation du dossier des acquéreurs privés par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Après le 31.10.2002 (remboursement ou application directe du taux de 3 %).

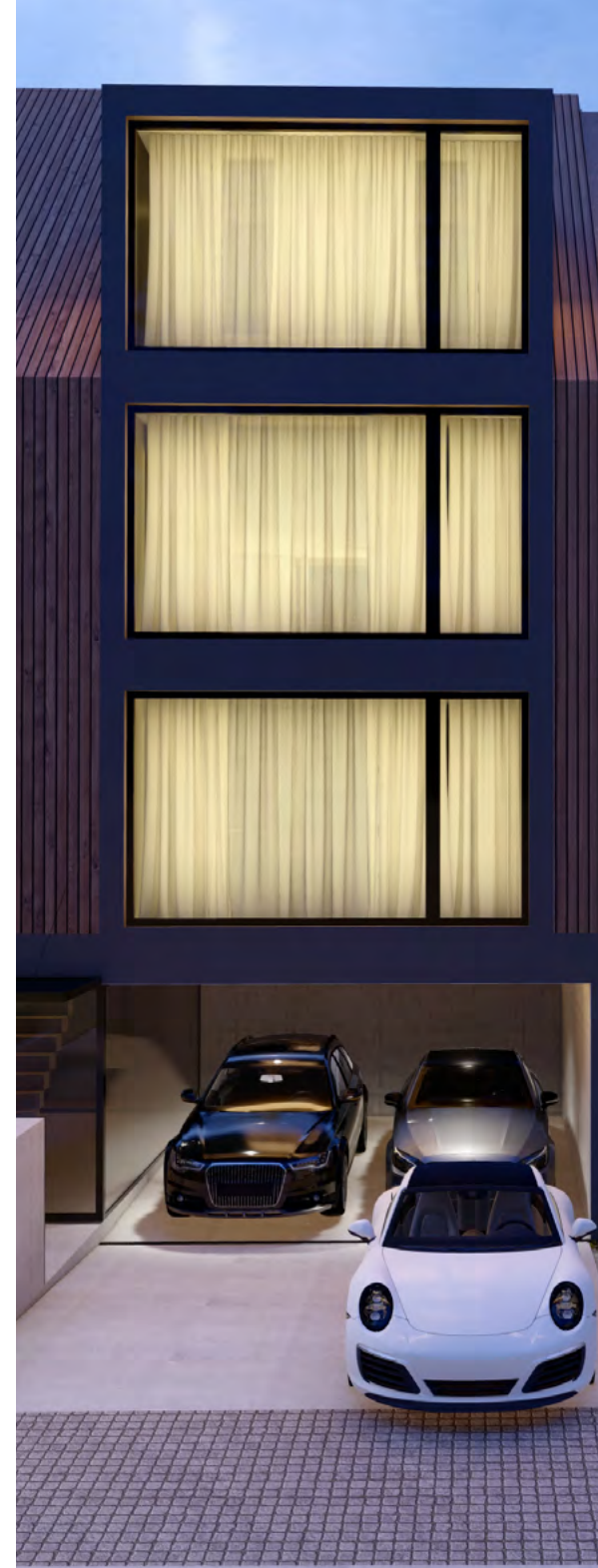
Depuis le 1^{er} janvier 2015, le taux normal de la TVA est de 17 %. Afin de stimuler la construction de logements, l'État soumet la création et la rénovation d'un logement au taux super-réduit de 3 %, à condition qu'il soit affecté à des fins d'habitation principale.

Par logement, on entend tout immeuble ou partie d'immeuble représentant une unité distincte (p. ex. appartement) susceptible d'être habitée à titre principal, y compris garage, cave et parties communes intérieures qui en sont les accessoires.

L'utilisation simultanée d'un logement à des fins d'habitation principale et à d'autres fins donne droit à la faveur fiscale, à condition que la surface réservée à l'habitation principale dépasse trois quarts de la surface totale.

Lorsque cette surface est inférieure ou égale à ladite proportion, le bénéfice de la faveur fiscale n'est accordé que proportionnellement à la partie réservée à l'habitation principale.

Il est nécessaire que le requérant et l'assujetti adressent une demande préalable pour l'application directe du taux réduit (3 %) à l'Administration de l'Enregistrement.



B. GÉNÉRALITÉS

La présente description et le contrat préliminaire forment un ensemble. Toute modification de la présente doit être notée à part.

La présente description et les plans sont complémentaires. Les données fournies par l'un et qui ne le seraient pas par l'autre, sont néanmoins à considérer comme exécutoires. Toutefois, le mobilier inscrit dans les plans n'est pas compris dans les fournitures, sauf si le promoteur le stipule.

L'épaisseur des murs, l'emplacement des piliers et linteaux, la hauteur des pièces (épaisseurs des dalles) sont indiqués sur les plans de l'architecte sous réserve de confirmation par les calculs d'un bureau d'étude.

Le promoteur se réserve le droit de modifier les plans dans les cas qui suivent :

- ∥ soit pour tenir compte de modifications imposées par les autorités ;
- ∥ soit pour remplacer des matériaux prévus dans le présent descriptif par des matériaux de qualité équivalente ou supérieure (p. ex. en cas de difficulté d'approvisionnement) ;

∥ soit pour faire face à des exigences de caractère constructif (p. ex. les appareils sanitaires, tels qu'ils figurent sur les plans peuvent être changés de place pour des raisons techniques...).

Ces modifications ne donnent lieu à aucune réclamation ou indemnité en faveur de l'acquéreur.

Durant les travaux de construction, seul le promoteur pourra apporter des changements s'il le juge nécessaire.

Aucun changement de plans ou d'exécution des parties communes ne peut être envisagé par les copropriétaires. Seul le réalisateur pourra y apporter les modifications nécessaires dans l'intérêt général de l'ensemble. Cependant, les copropriétaires ont le droit de demander au réalisateur de modifier avant le début de la construction, les parois intérieures de leurs lots respectifs.

(Voir point E. Modifications, Dérogations ou Suppléments.)

Cependant, ils ne pourront en aucun cas modifier les séparations limitées de leurs unités, la construction portante, ainsi que l'emplacement des gaines techniques.

DESCRIPTIF

(PRÉVU PAR L'ARTICLE 1601-5 DU CODE CIVIL SELON MODÈLE DU RÈGLEMENT GRAND-DUCAL DU 3 SEPTEMBRE 1985)

C. CHOIX DES ACQUÉREURS



Les copropriétaires seront convoqués en temps utile par le promoteur pour déterminer d'un commun accord les agencements et équipements prévus dans la description spécifique qui suit et portant essentiellement sur :

01. Lors de changements éventuels à apporter à la construction des cloisons.
02. Pour fixer les emplacements des raccords au réseau d'électricité, points lumineux, téléphone et antenne.
03. Pour choisir les revêtements muraux en faïence dans une gamme et prix proposés par le promoteur.
04. Pour sélectionner les revêtements de sols dans une gamme et prix proposés par le promoteur.
05. Pour sélectionner les appareils sanitaires, robinetteries, radiateurs et accessoires suivant une gamme et prix proposés par le promoteur et fixer leurs emplacements.
06. Pour sélectionner la menuiserie intérieure suivant une gamme et prix proposés par le promoteur.
07. Pour sélectionner les papiers peints et choix des couleurs.



C.1. CHARGES



À charge du promoteur :

- \\ Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la réception ou de l'occupation du premier appartement (à partir de cette date les primes seront réglées à la copropriété).
- \\ Les autorisations de bâtir et alignements, les taxes de raccordement (eaux, canalisations).
- \\ Les frais de réfection de chaussée et de trottoir.
- \\ Les frais de nettoyage avant la réception (le nettoyage final reste à charge des propriétaires).
- \\ Les frais de chauffage, eau, électricité pendant la construction.
- \\ Aménagement des extérieurs par plantation ainsi que les luminaires servant à l'éclairage extérieur (entrée principale, accès garage, etc).
- \\ Les frais d'assurance décennale et biennale.
- \\ Les frais de garantie d'achèvement pour la période de construction prévue.

À charge des propriétaires :

- \\ L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié.
- \\ Les taxes du raccordement privatif électrique.
- \\ Les taxes du raccordement privatif à l'antenne.
- \\ Les taxes du raccordement privatif au téléphone.
- \\ Les frais relatifs aux modifications et suppléments éventuels .

À 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 canalisations, les primes d'assurances, les frais relatifs aux parties communes (entretiens, réparations), le nettoyage des parties communes ainsi que les frais communs pour le chauffage, l'eau, l'électricité, etc. Calculés au prorata des millièmes appartenant à chaque copropriétaire.



D. RÉALISATION



La résidence est élaborée par le bureau d'architecte désigné en qualité d'auteur du projet.

Les études statiques et techniques spéciales seront confiées à des hommes de l'art possédant des expériences reconnues.

Des entreprises de premier ordre seront chargées des travaux pour les divers corps de métier.

Un bureau de contrôle agissant dans le cadre de l'assurance de la garantie décennale sera chargé du contrôle sur chantier et du contrôle des plans techniques.



E. MODIFICATIONS, DÉROGATIONS OU SUPPLÉMENTS

Avec l'accord écrit préalable du PROMOTEUR et sur demande écrite, les ACQUÉREURS auront le droit :

- ∞ De changer les parois intérieures selon leur goût, mais dans la mesure où cela n'affecte ni la conception portante, ni la stabilité, ni la structure, ni les gaines et cheminées ainsi que l'aspect extérieur du bâtiment.
- ∞ De déroger au cahier des charges c.-à-d. de choisir d'autres matériaux ou équipements à la place de ceux prévus dans la présente description.

Pour ce faire, les ACQUÉREURS seront convoqués en temps utile par le PROMOTEUR : cf § B.

Les ACQUÉREURS devront manifester leur choix endéans les 3 semaines après invitation du PROMOTEUR.

En cas de choix d'un matériel ou fourniture différent de celui proposé dans les descriptifs, les ACQUÉREURS demanderont au PROMOTEUR le supplément engendré par leurs souhaits particuliers. Les ACQUÉREURS doivent supporter à part entière les frais supplémentaires qui en découlent.

Tout travail supplémentaire ou de modification avant réception doit être exécuté par des corps de métiers contractés par le PROMOTEUR/CONSTRUCTEUR, afin de garantir le bon déroulement des travaux. Le choix des matériaux de finitions est à faire auprès des entreprises contractées par le PROMOTEUR/CONSTRUCTEUR. Pour ne pas retarder l'exécution des travaux, tout changement doit être présenté en temps utile.

Lors de toute modification des fournitures par l'ACQUÉREUR, le PROMOTEUR ne pourra en aucun cas être responsable des retards dans la finition et la réception des biens.

L'ACQUÉREUR s'engage à attendre avant toute installation, à faire exécuter par des artisans étrangers au PROMOTEUR/CONSTRUCTEUR, que la réception des biens, à la fin des travaux de construction soit faite avec le PROMOTEUR (par exemple : installation de cuisine, placards, pose de voilages ou stores, installation d'unité de climatisation...).

Toute(s) modification(s) apportée(s) à l'initiative de l'ACQUÉREUR entraînant ou provoquant des moins-values sur fournitures et travaux prévus dans la présente, ne donne(nt) droit à aucune ristourne. Toutefois, une compensation pourra être accordée dans le cadre des prestations d'un seul corps de métier.

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

F. SURFACES ET LIMITES



Les côtes et mesures inscrites dans les plans, sont des côtes de maçonnerie brute non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications pour donner suite aux données locales et études. Une différence inférieure à 3 % entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des réclamations, ristournes ou retenues de paiement.

Des fissures dues à la construction ou à la dilatation des matériaux sont à considérer comme normales.

Le promoteur et l'architecte ont le droit d'apporter les modifications que nécessitent les conditions d'exécution ou même d'approvisionnement.

Volume bâti: transformation resp. construction traditionnelle en dur (béton armé, maçonnerie ou bois) selon plans de l'architecte.

G. VENTE ET MODALITÉ DE PAIEMENT



À l'acte notarié est payé : la quote-part terrain, les frais et honoraires d'architecte et d'ingénieur et au cas où les travaux auraient déjà été commencé, la quote-part pour la partie de l'ouvrage déjà réalisée.

Le forfait de construction est payable moyennant acomptes échelonnés au fur et à mesure de l'avancement des travaux ; les indications à ce sujet se trouvent dans le plan de paiement en annexe et dans l'acte notarié.

Lors de la remise des clés au plus tard devront être intégralement payés la totalité des travaux prévus par le contrat et tous les frais relatifs en cas de changement sollicité par l'ACQUÉREUR et accordés par le PROMOTEUR.

À défaut, le PROMOTEUR est autorisé à refuser la remise des clés.

Toutes les factures sont payables dans un délai de 15 jours à date de la réception.

A défaut de paiement, des intérêts de retard au taux légal sont dus de plein droit et sans qu'une mise en demeure préalable ne soit nécessaire jusqu'au jour du paiement intégral.

H. GARANTIE D'ACHÈVEMENT



Suivant les dispositions en vigueur conformément à la loi du 28.12.1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en cas de vices de construction.

Cette garantie d'achèvement sera assurée par une banque de premier ordre de la place financière de Luxembourg.

I. GARANTIES DÉCENNALES ET BIENNALES



En ce qui concerne les garanties décennale et biennale, il est renvoyé aux dispositions contractuelles liant les parties.

À défaut de dispositions contractuelles, le droit commun s'applique.

J. DÉLAIS DE LIVRAISON



La mise à disposition de la construction est prévue dans un délai d'environ 16 mois à partir du début des travaux de construction et pour une exécution suivant le présent descriptif, sauf cas de force majeure indépendant de la volonté du promoteur.

Toute(s) modification(s) demandée(s) par l'acquéreur peut (peuvent) entraîner une majoration du délai indiqué.

K. RÉCEPTION DES BIENS



La réception et la constatation de l'achèvement des biens auront lieu sur invitation du PROMOTEUR. Elles seront fixées au moyen d'un Procès-Verbal de réception contradictoirement signé par les deux parties, qui procéderont alors à la levée de la garantie bancaire d'achèvement qui permettra la remise des clés. (Art. 1601-7 de la loi du 28.12.1976)

La dernière tranche de paiement du 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.

L. DIVERS



Le client est tenu de ventiler régulièrement les locaux, afin d'éviter des risques de condensation et moisissure.

Un nettoyage régulier des terrasses, siphons et caniveaux de sol est essentiel, afin d'éviter la formation de Salpêtre, l'obstruction des canalisations et autres problèmes.

Il est précisé que le défaut d'entretien des constructions, installations techniques et alentours, pour quelque raison que soit, annule de plein droit les garanties du promoteur, qu'elles soient de droit commun ou contractuelles.

Les vues 3D extérieures du présent document ne sont, en aucun cas, contractuelles et peuvent faire l'objet de modifications par le promoteur et par le maître d'œuvre pendant la construction du projet.

Les vues 3D intérieures du présent document sont fournies à titre indicatif et sont communiquées à des fins de suggestion de finitions et d'aménagements réalisables et selon les propositions initiales du promoteur ainsi que de l'architecte.

Les photos servant de référence dans le présent document sont fournies à titre indicatif. Elles sont communiquées à des fins d'illustration et d'information dans le seul but d'apporter des suggestions de prestations mises à la disposition du futur acquéreur par le promoteur.

Ces références sont extraites de précédents projets livrés par le promoteur.

M. COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE



Les tribunaux du Grand-Duché de Luxembourg sont les seuls compétents pour connaître des litiges relatifs au présent document.

Certifiant avoir pris connaissance des 39 pages du présent cahier des charges, ainsi que ses annexes, avoir reçu un original signé, signature avec la mention « Lu et approuvé ».

Fait à Fennange en autant d'originaux que de parties, le _____

Signature de l'acheteur

Signature du vendeur



01. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE



1.1. INFRASTRUCTURES



1.1.1. FOUILLES

Fouilles en pleine masse évacuées pour la nouvelle construction.

1.1.2. FONDATIONS

Semelles filantes et/ou radier, et/ou pieux en béton selon le calcul du bureau d'études.

1.2. MURS ET OSSATURES



1.2.1. MURS DU SOUS-SOL ET R.D.C.

1.2.1.1. MURS PÉRIPHÉRIQUES

Voiles en béton armé pour la partie enterrée ainsi que la cage d'escaliers en béton vu (côté cage d'escaliers en béton vu).

L'étanchéité extérieure contre le remblai des murs enterrés sera réalisée en deux couches de membranes soudées APP4 ou autre suivant prescriptions techniques et passeport énergétique.

1.2.1.2. MURS DE RÉFENDS

Blocs béton lourd rejointoyés, enduit ciment, voiles en béton armé pour murs porteurs.

1.2.2. MURS DE FAÇADES (À TOUS LES NIVEAUX)

Construction en bois revêtue à l'extérieur par une façade isolante en fibre de bois ou autre isolant (suivant passeport énergétique) + habillage en bardage bois thermo laqué suivant choix du promoteur et de l'architecte.

1.2.3. CLOISONS DE SÉPARATION (À TOUS LES NIVEAUX)

Construction en ossature bois et sous-construction métallique, avec plaques de plâtre.

1.2.4. CLOISONS DE SÉPARATION (CAVES)

Maçonnerie en blocs béton creux d'une épaisseur de 11,5 cm, finition brute.

1.2.5. MURS SÉPARATIFS ET COMMUNS

Construction en bois ; habillés côté appartements avec plaques de plâtre ; cage d'escaliers en béton vu.

1.3. PLANCHERS



1.3.1. PLANCHERS SUR SOUS-SOL BÉTON

Dalles en béton armé, épaisseur selon calcul statique avec chape flottante sur isolation acoustique (+ isolation thermique pour niveau sur sous-sol).

1.3.2. PLANCHERS SUR ÉTAGE COURANT

Dalles en CLT épaisseur selon calcul statique avec chape flottante sur isolation acoustique. Faux-plafond isolation acoustique et avec plaques de plâtre.

1.3.3. PLANCHERS SUR LOCAUX TECHNIQUES/CAVES

Dalle en béton : membrane d'étanchéité et isolation thermique, revêtement en bois thermo-traité au choix du promoteur posé sur plots.

1.4. ESCALIERS



1.4.1. ESCALIERS

Cage d'escalier principale en béton vu.



1.5. CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION



1.5.1. CONDUITS DE FUMÉE DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Néant.

1.5.2. CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Ventilation mécanique pour les locaux suivant prescriptions.

1.5.3. CONDUITS D'AIR FRAIS

Pour chaufferie, selon indications de l'installateur.

1.5.4. CONDUITS DE FUMÉE DE CHAUFFERIE

Néant.

1.6. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS



1.6.1. CHUTES D'EAUX PLUVIALES

En PVC ou autre matière, placées encastées en façade, non visibles et isolées.

1.6.2. CHUTES D'EAUX USÉES

En polypropylène type Rehau ou similaire selon norme suivant prescription acoustique.

1.6.3. CANALISATIONS

En PVC polypropylène type Rehau ou similaire selon norme suivant prescription acoustique.

1.6.4. BRANCHEMENTS AUX ÉGOUTS

En grès vernissé, resp. PVC ; suivant prescriptions.

1.7. TOITURE RÉSIDENCE



1.7.1. TOITURE, COUVERTURE ET ACCESSOIRES

Toit à 2 pans, charpente en bois et couverture en zinc recouverts par un lattage en bois thermo traité + isolation thermique selon les normes en vigueur et le CPE. Le côté sud de la toiture est équipé de panneaux solaires (type Eau Chaude Sanitaire ; la partie de toit intérieur sur cage d'escaliers sera réalisé en béton vu, coté cage d'escaliers.

1.7.2. VENTILATIONS ET SORTIES DE TOITURE DES CONDUITS DIVERS

Raccords étanches et adaptés à la pente de toiture. Éléments en zinc, aluminium ou inox, idem pour les ventilations, couleur au choix du promoteur.

1.7.3. ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Gouttières placées en périphérie de toiture, en zinc, encastées de façon invisible et recouvertes par le lattage en bois thermo traité.



02. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS



2.1. SOLS ET PLINTHES



2.1.1. PIÈCES DE SÉJOUR PROLONGÉES (SALON, CHAMBRE À COUCHER, ETC)

Plinthes encastrées, revêtement de sol carrelage ou parquet massif, type suivant choix du client chez un de nos fournisseurs, prix public d'achat **jusqu'à 70,00.- €/m² TVA 17 % incluse**, sauf si autre convention entre parties.

2.1.2. PIÈCES DE SERVICE (CUISINE ET SALLE DE BAINS)

Plinthes encastrées, carrelage au sol type suivant choix du client chez un de nos fournisseurs, prix public d'achat du carrelage **jusqu'à 70,00.- €/m² TVA 17 % incluse**, sauf si autre convention entre parties.

2.1.3. ENTRÉES ET DÉGAGEMENTS

Idem 2.1.1.

2.1.4. SOLS DES TERRASSES

Voir 1.3.3.

2.2. REVÊTEMENTS MURAUX (AUTRES QU'ENDUITS, PEINTURES, ETC)



Salle d'eau et salle de bains : carrelage en faïence type suivant choix du client chez un de nos fournisseurs sur les 4 murs et jusqu'au plafond, prix public d'achat de **70,00.- €/m² TVA 17 % incluse**, sauf si autre convention entre parties.

2.3. PLAFONDS



2.3.1. PIÈCES INTÉRIEURES

Enduit sur plaques avec plaques de plâtre.

2.3.2. SOUS-FACE TOIT PARKINGS

En bois thermo-traité suivant le choix du promoteur et de l'architecte monté sur sous-structure adéquate.

2.4. MENUISERIES EXTÉRIEURES

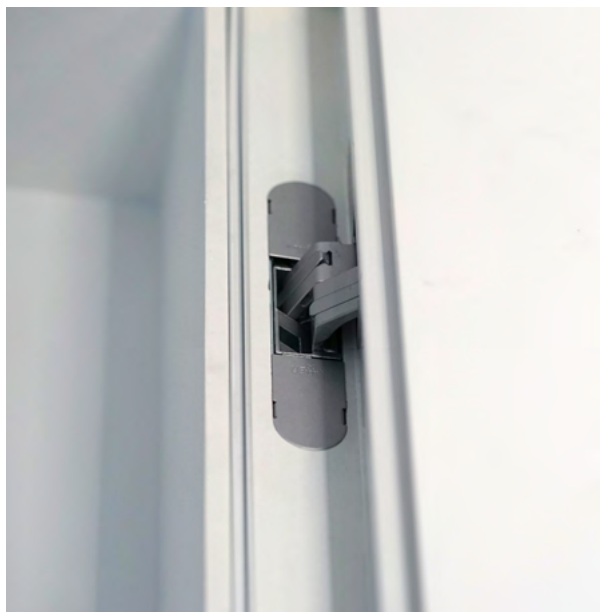


2.4.1. MENUISERIES EXTÉRIEURES DES PIÈCES PRINCIPALES

Type aluminium, à triple vitrage isolant, couleurs RAL9005 MAT ; vitrage avec haute protection solaire.

2.4.2. FENÊTRES DE TOIT (SEULEMENT DESENFUMAGE)

Type bois/aluminium, de marque Velux ou similaire, triple vitrage isolant, bois apparent à l'intérieur, couleurs au choix du promoteur et de l'architecte. Ouverture et fermeture électrique selon prescription du CPE.



2.5. FERMETURES ET OCCULTATIONS/PROTECTIONS SOLAIRE



2.5.1. PIÈCES PRINCIPALES

Stores intérieurs ou screens en tissu ou autre matière au choix du promoteur ; rail de coulissement encastré au plafond, ouverture manuelle.

2.6. HUISSERIES ET BÂTIS



2.6.1. PORTES INTÉRIEURES

Portes en bois laqué blanc de type Okultus « invisible » ou similaire, ouverture toute hauteur, avec charnières encastrés, cadres en bois avec poignées design, ou autre modèle Design à choisir par le client chez un de nos fournisseurs, prix public d'achat avec pose **jusqu'à 1.300,00.- € HTVA** par ensemble de porte.

2.6.2. PORTES D'ENTRÉE DES APPARTEMENTS

Portes de sécurité en bois laqué blanc des deux côtés + fermeture sécurité à trois points + trois clés munies d'un code de sécurité unique et espion. Qualité coupe-feu et coupe-fumée certifiée EI 30-s, selon les exigences du service incendie de la commune et/ou prescriptions ITM.



2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS



2.7.1. GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI

Acier avec barreaudage vertical et main-courante en fers plats ; laqués RAL9005 MAT (cage d'escaliers et passerelle accès jardins).

Le promoteur pourra apporter des modifications à l'aspect des garde-corps.

2.7.2. GARDE-CORPS DES BAIES

En verre.

2.7.3. PASSERELLE ACCÈS JARDIN

En construction métallique ; laqué RAL9005 MAT, chemin accès revêtement en bois thermo-traité au choix du promoteur.

2.8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES



2.8.1. PEINTURES INTÉRIEURES

2.8.1.1. SUR MENUISERIES

Néant.

2.8.1.2. SUR CANALISATIONS, TUYAUTERIE, CHUTES, ÉLÉMENTS DE CHAUFFAGE ET DIVERS

Néant.

2.8.2. PAPIERS PEINTS

2.8.2.1. SUR MURS

Égrenage, papier peint lisse du type Variovlies. Fourniture et pose suivant gamme proposée par le promoteur, choix des couleurs par le client.

2.8.2.2. SUR PLAFONDS

Égrenage, papier peint lisse du type Variovlies. Fourniture et pose suivant gamme proposée par le promoteur, choix des couleurs par le client.

2.9. ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS



2.9.1. ÉQUIPEMENTS MÉNAGERS

2.9.1.1. BLOCS ÉVIER, ROBINETTERIE

Néant.

2.9.1.2. APPAREILS ET MOBILIERS

Néant.

2.9.1.3. ÉVACUATION DES DÉCHETS

Néant.

2.9.1.4. ARMOIRE, SÈCHE-LINGE

Néant.

2.9.2. ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

Installation mixte, canalisation incorporée. Isolation en matelas en laine de roche, ou équivalent, ventilation. Dans les cuisines uniquement les raccords seront prévus. Sur la terrasse 1 raccord d'eau froide sera prévu.

2.9.2.1. DISTRIBUTION D'EAU FROIDE

Raccordement à la conduite à l'alimentation d'eau de la résidence avec tous les accessoires selon les indications du service eau de la Commune. Comptage principale pour la résidence séparément, sous comptage individuel, l'alimentation en eau sera effectuée en tube d'acier galvanisé, resp. en Acocerth ou Rehau.

2.9.2.2. DISTRIBUTION D'EAU COLLECTIVE ET COMPTAGE

Dans local compteurs. Déversoir commun dans local à vélos.

2.9.2.3. PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE INDIVIDUELLE

La préparation d'eau chaude sanitaire se fera par un boiler installé dans la chaufferie au sous-sol, combiné avec un système de panneaux solaires thermiques installés en toiture. Sont desservis : baignoire et/ou douche, lavabo(s) dans la salle d'eau et de bains. Eau froide pour le lave-mains dans wc séparé.

2.9.2.4. ÉVACUATIONS

Chutes en polypropylène insonorisés, idem pour les raccordements des appareils.

2.9.2.5. DISTRIBUTION DU GAZ

Néant.

2.9.2.6. BRANCHEMENT EN ATTENTE

Néant.

2.9.2.7. APPAREILS SANITAIRES

SALLE DE DOUCHE / DE BAINS

Un ensemble de robinetterie au choix du client avec mitigeur à encastrer, tête de douche et douchette à choisir par le client, prix public d'achat **jusqu'à 1.000,00.- € HTVA.**

Un receveur de douche Villeroy & Boch (SUBWAY 2.0) Acryl de dimensions minimales 900 x 900 mm selon plan architecte, prix public d'achat **jusqu'à 500,00.- € HTVA.**

Une paroi de douche, fixe, porte pivotante ou autre au choix du client, prix public d'achat **jusqu'à 650,00.- € HTVA.**

Simple ou double lavabo Villeroy & Boch (SUBWAY 2.0) avec sous meuble VANITY UNIT ou similaire, prix public d'achat **jusqu'à 1.000,00.- € HTVA** (meuble) dimension selon plans architecte.

1 ou 2 mitigeur(s) au choix du client, prix public d'achat **jusqu'à 450,00.- € HTVA** les 2 selon plans architecte.

Un miroir rectangulaire avec éclairage LED 1300 x 750 mm ou similaire au choix du client, prix public d'achat **jusqu'à 600,00.- € HTVA.**

Les options reviennent à charge du client.

WC SÉPARÉ

Un wc mural, fixé et alimenté sur un bloc WC Villeroy & Boch (SUBWAY 2.0) à fond creux compact, abattant softclosing avec un réservoir Geberit, plaque de révision GEBERIT à choisir par le client, prix public d'achat **jusqu'à 150,00.- € HTVA (plaque de révision).**

Les options reviennent à charge du client.





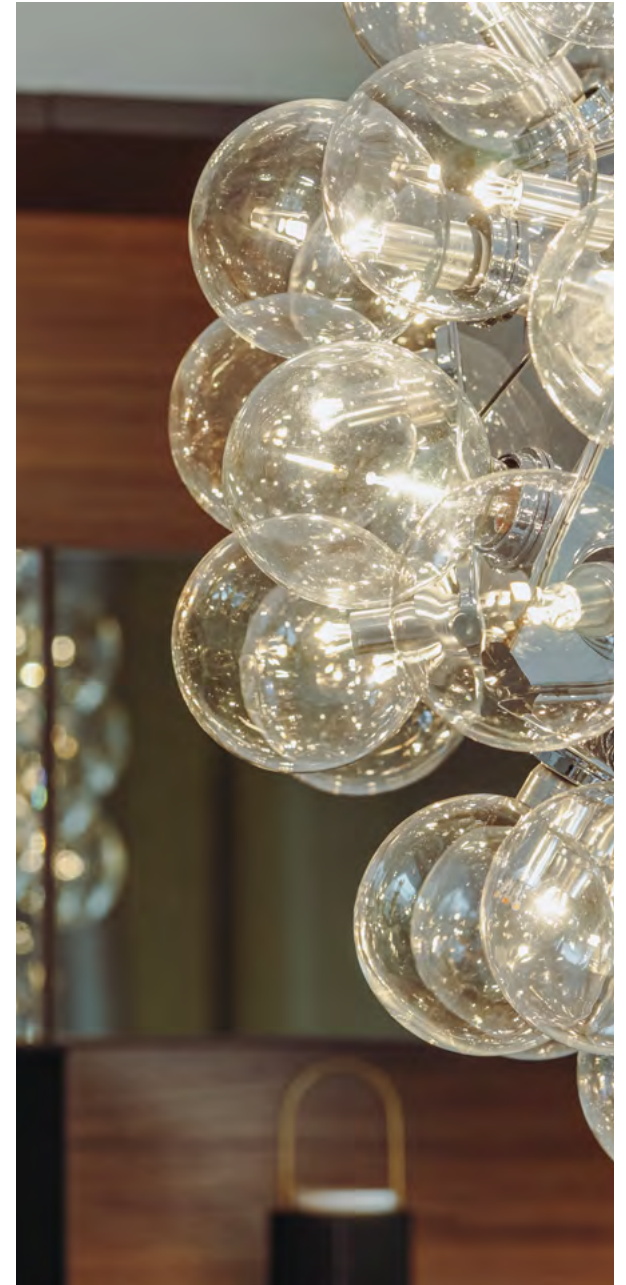
2.9.3. ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

2.9.3.1. TYPE D'INSTALLATION

Les installations seront du type encastré sous tube en plastique pour les étages.
Au sous-sol, l'installation sera réalisée avec câbles étanches apparents selon les spécifications de l'ingénieur conseil.
Prises et interrupteurs de la marque JUNG série standard couleur blanc ou beige.

2.9.3.2. PUISSANCE A DÉSSERVIR

Suivant prescriptions du gestionnaire de réseaux Creos.



2.9.3.3. ÉQUIPEMENTS DE CHAQUE PIÈCE

HALL ET CORRIDOR

- \\ 1 ou 2 raccord(s) pour plafonnier avec interrupteur va-et-vient et une prise de courant de force
- \\ 1 tableau de sous distribution
- \\ 1 tableau de sous-distribution multimédia apte à recevoir les câblages (téléphone, internet) et antenne collective

LIVING ET SALLE À MANGER

- \\ 2 raccords pour point lumineux au plafond avec interrupteur va-et-vient
- \\ 6 prises de courant
- \\ 1 prise RJ45
- \\ 1 prise TV

CHAMBRES

- \\ 1 raccord fil pour point lumineux au plafond avec interrupteur va-et-vient
- \\ 3 prises de courant
- \\ 1 prise RJ45
- \\ 1 prise TV

CUISINE

- \\ 1 raccord fil pour point lumineux au plafond ou au mur
- \\ 5 prises de courant
- \\ 1 prise pour cuisinière
- \\ 1 prise pour lave-vaisselle
- \\ 1 prise pour hotte
- \\ 1 prise pour réfrigérateur

SALLE DE DOUCHE / DE BAINS

- \\ 1 raccord fil pour point lumineux au plafond avec interrupteur va et vient
- \\ 1 prise de courant
- \\ 1 raccord fil pour applique ou miroir (au-dessus du lavabo)

WC SÉPARÉ

- \\ 1 raccord fil pour point lumineux avec interrupteur va-et-vient

BALCON ET TERRASSE

- \\ 1 raccord avec interrupteur à l'intérieur avec témoin
- \\ 1 prise de courant étanche
- \\ 1 luminaire extérieur au choix du promoteur et de l'architecte
- \\ 1 point d'eau froide

AUTRES INSTALLATIONS DANS HALL OU LIVING

- \\ Un vidéophone avec sonnerie d'appel entrant et commande pour ouverture à distance de la porte d'entrée principale



2.9.3.4. SONNERIE DE PORTE PALIÈRE

Voir 2.9.3.1.

2.9.4. CHAUFFAGE, VENTILATIONS ET SORTIE DE TOITURE

Colonnes sous gaines.

2.9.4.1. TYPE D'INSTALLATION

Du type central, pompe à chaleur air/eau haute performance à faible niveau sonore. Régulation en fonction des conditions atmosphériques. Fourniture et pose par un installateur de réputation. Le groupe de ventilation sera installé par logement dans la cuisine ou local débarras.

2.9.4.2. TEMPÉRATURES GARANTIES DANS LES DIVERSES PIÈCES

Par température minimum extérieure de -15°C.

- \\ Living : 22°C
- \\ Salle de douche / de bains : 24°C
- \\ Hall : 20°C
- \\ Cuisine: 20°C
- \\ Chambres : 20°C

2.9.4.3. APPAREILS D'ÉMISSION DE CHALEUR

Chauffage par le sol dans tout le logement avec collecteur individuel encastré pour la régulation, thermostats d'ambiance dans chaque pièce, ainsi que radiateur sèche serviettes électrique dans la salle de bains en acier de la marque Radson ou similaire pré-laqué en usine pourvu de commande thermostatique.

2.9.4.4. CONDUITS DE FUMÉE

Néant.

2.9.4.5. CONDUITS ET PRISES DE VENTILATION

Conduites et boîtiers pour prises d'air intégrés dans le sol ou faux-plafonds avec couvercles inox ou laqués couleur RAL9010.

2.9.4.6. CONDUITS ET PRISES D'AIR FRAIS

Incorporé dans la gaine technique.

2.9.4.7. VENTILATION SPÉCIFIQUE

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

2.9.5. ÉQUIPEMENTS DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Voir 2.9.3.1. pour RADIO et TÉLÉPHONE.



2.10. CAVES PRIVATIVES



2.10.1. MURS ET CLOISONS

Séparation des caves privées par des blocs béton d'une épaisseur de 11,5 cm, maçonnerie vue, 2 couches de peinture blanche.

2.10.2. PLAFONDS

Béton brut de décoffrage, 2 couches de peinture blanche.

2.10.3. SOLS

Chape quartz ou béton lissé quartz.

2.10.4. PORTES D'ACCÈS

Portes métalliques avec chambranles métalliques. Serrures simples.

2.10.5. VENTILATION

Par ventilation double flux.

2.10.6. ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

Éclairage général dans les corridors par armatures étanches. 1 lumière étanche avec un interrupteur, 1 installation apparente pour chaque cave.





03. PARTIES COMMUNES À L'INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE

3.1. HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE



3.1.1. SOLS

Béton lissé ou pierre ; suivant choix promoteur ; tapis de sol encastré devant la porte d'entrée.

3.1.2. PAROIS

Béton vu. Murs coupe-feu REI60 selon les prescriptions de l'ITM.

3.1.3. PLAFONDS

Béton vu.

3.1.4. PORTES D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE ET SYSTÈME DE FERMETURE, APPEL DES OCCUPANTS DE L'IMMEUBLE

Porte en aluminium et vitrage, pourvue d'une serrure de sécurité électrique actionnée par bouton-poussoir depuis les appartements et équipée d'un vidéo-interphone BTCINO ou similaire écran, couleurs selon choix du promoteur et de l'architecte.

3.1.5. BOÎTES AUX LETTRES

Boîte aux lettres selon choix du promoteur et de l'architecte.

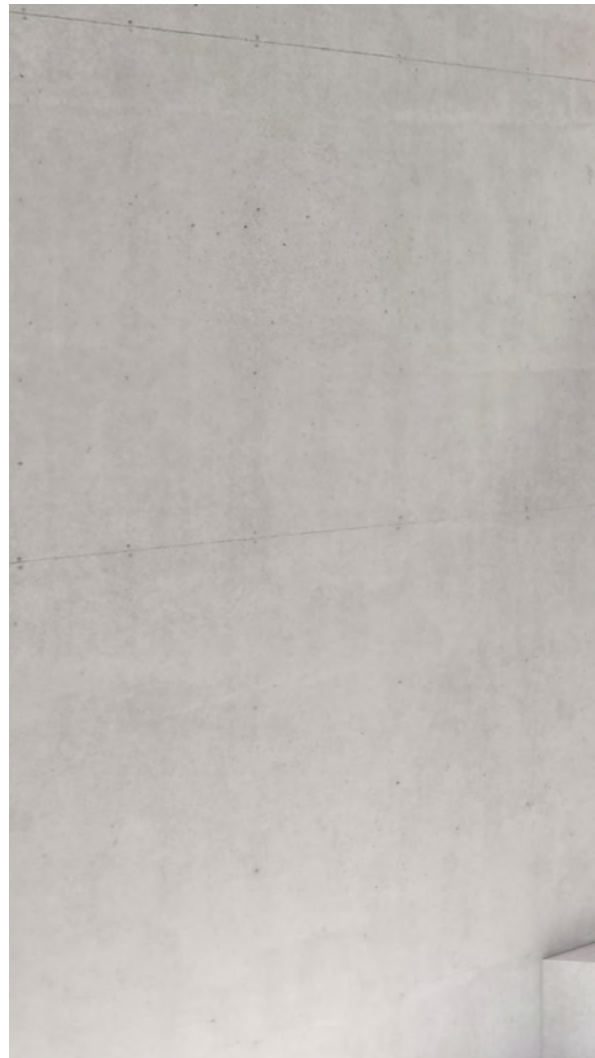
3.1.6. ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

Éclairage selon choix du promoteur et de l'architecte.

3.2. CIRCULATION DU RDC, COULOIRS ET HALLS D'ÉTAGE



Idem 3.1. en béton vu



3.3. CAGES D'ESCALIERS



Idem 3.1. en béton vu

3.3.1. ESCALIERS (MARCHES, CONTREMARCHES) LIMONS, PLINTHES, GARDE-CORPS

Marches et contremarches en béton vu. Garde-corps en acier avec barreaudage vertical et main-courante en fers plats ; laqués RAL9005 MAT.

Le promoteur pourra apporter des modifications à l'aspect des garde-corps.

3.3.2. CHAUFFAGE, VENTILATION

Néant.

3.3.3. ÉCLAIRAGE

Appliques avec détecteur de mouvements.

3.4. LOCAUX COMMUNS



3.4.1. LOCAL POUBELLES

À l'extérieur en béton vu ; avec portes en aluminium RAL9005 MAT.

3.4.2. LOCAL FEMME DE MÉNAGE

À l'intérieur du local à vélos. Local équipé d'un point d'eau chaud et froid.

3.4.3. LOCAL COMPTEURS

Aménagement prévu selon prescriptions en vigueur.

3.4.4. CHAUFFERIE

Idem 2.10. local équipé d'une prise électrique sur le compteur commun.

3.4.5. SOUS-STATION DU CHAUFFAGE

Néant.

3.4.6. LOCAL TRANSFORMATEUR CREOS

Néant.

3.4.7. LOCAL MACHINERIE D'ASCENSEUR

Néant.

3.4.8. LOCAL VENTILATION MÉCANIQUE

Néant.

3.4.9. LOCAL VÉLOS/POUSSETTES

Idem 2.10.





04. ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE



4.1. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE



4.1.1. ÉQUIPEMENT THERMIQUE DE CHAUFFAGE

4.1.1.1. PRODUCTION DE CHALEUR

Voir 2.9.4.

4.1.1.2. RÉGULATION AUTOMATIQUE

Régulation en fonction des conditions atmosphériques avec horloge à réserve de marche. Sonde de départ et sonde extérieure.

4.1.1.3. POMPES

Pompes de circulation de type adéquat à l'installation.

4.1.1.4. ACCESSOIRES DIVERS

Tableau de commande avec commandes thermiques et fusibles. Câblages et raccordement de toute installation.

4.1.1.5. COLONNES MONTANTES

Installées dans une gaine verticale, avec possibilité de vidange et vannes de coupures, isolation des tuyaux selon prescriptions en vigueur.

4.2. TÉLÉCOMMUNICATIONS



4.2.1. TÉLÉPHONE

Une gaine vide d'attente avec fil de tirage pour câble téléphonique suivant prescriptions P&T à la date d'autorisation de bâtir vers chaque hall d'entrée (coffret sous-distribution) est installé à partir du tableau de distribution se situant dans le local compteurs. Les taxes et frais de câblage et de raccordement privatif au réseau P&T sont à charge de l'acquéreur même si ces câblages sont exécutés par l'électricien mandaté par le promoteur et que ce dernier doit faire l'avance des frais de câblage et/ou des taxes de raccordement.

4.2.2. ANTENNES T.V. ET RADIO

Une gaine vide d'attente avec fil de tirage est prévue dans le hall d'entrée à partir du tableau de distribution se situant dans le local compteurs. Les taxes et frais de câblage et de raccordement privatif au réseau de l'antenne sont à charge de l'acquéreur même si ces câblages sont exécutés par l'électricien mandaté par le promoteur et que ce dernier doit faire l'avance des frais de câblage et/ou des taxes de raccordement.

4.3. RÉCEPTION, STOCKAGE ET ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES

Stockage des ordures ménagères dans poubelles individuelles à fournir par les services de la Commune de Luxembourg à la demande et aux frais de chaque propriétaire.



4.4. VENTILATION DES LOCAUX

Double flux suivant prescriptions.



4.5. ALIMENTATION EN EAU



4.5.1. COMPTAGES GÉNÉRAUX

Emplacement des compteurs selon les prescriptions du Service des Eaux et suivant prescriptions dans le local compteurs.

4.5.2. SURPRESSEURS, RÉDUCTEURS ET RÉGULATEURS DE PRESSION

Traitement de l'eau, filtrage d'eau.

4.5.3. COLONNES MONTANTES

Gaines dans gros-œuvre.

4.5.4. BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Comptage individuel.

4.6. ALIMENTATION EN GAZ



4.6.1. COLONNES MONTANTES

Néant.

4.6.2. BRANCHEMENT ET COMPTAGES PARTICULIERS

Néant.

4.6.3. COMPTAGES DES SERVICES GÉNÉRAUX

Néant.

4.7. ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ



4.7.1. RÉSEAU ET DISTRIBUTION

Raccordement au réseau Creos.

4.7.2. COMPTAGES DES SERVICES GÉNÉRAUX

Compteur pour éclairage collectif.

4.7.3. COLONNES

Gaines technique selon prescription des service de sécurité incendie et ITM.

4.7.4. BRANCHEMENT ET COMPTAGES PARTICULIERS

Comptage individuel pour chaque appartement. Coffret de fusibles dans le hall de chaque appartement.



05. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS STATIONNEMENTS ET ESPACES VERTS



5.1. ALENTOURS

5.1.1. VOIRIE D'ACCÈS

Suivant prescriptions Communales.

5.1.2. TROTTOIRS

Suivant prescriptions Communales.

5.1.3. MURS DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement ou voile béton, finition béton vu, ou béton vu et gabion en gravier couleur selon choix du promoteur et de l'architecte.

5.2. CIRCULATION DES VÉHICULES ET DES PIÉTONS

5.2.1. CHEMINS D'ACCÈS AUX ENTRÉES

Pavés en pierre granit, couleur gris ou beige clair au choix du promoteur et de l'architecte.

5.2.2. VOIE CARROSSABLE

Pavés en pierre granit, couleur gris ou beige clair au choix du promoteur et de l'architecte.

5.2.3. EMBLEMES DE STATIONNEMENT

Pavés en pierre granit, couleur gris ou beige clair au choix du promoteur et de l'architecte.

5.3. ESPACES VERTS



5.3.1. PLANTATIONS D'ARBRES, ARBUSTES, FLEURS, GAZON

Espace verts engazonnés.



5.4. ÉCLAIRAGES EXTÉRIEURS

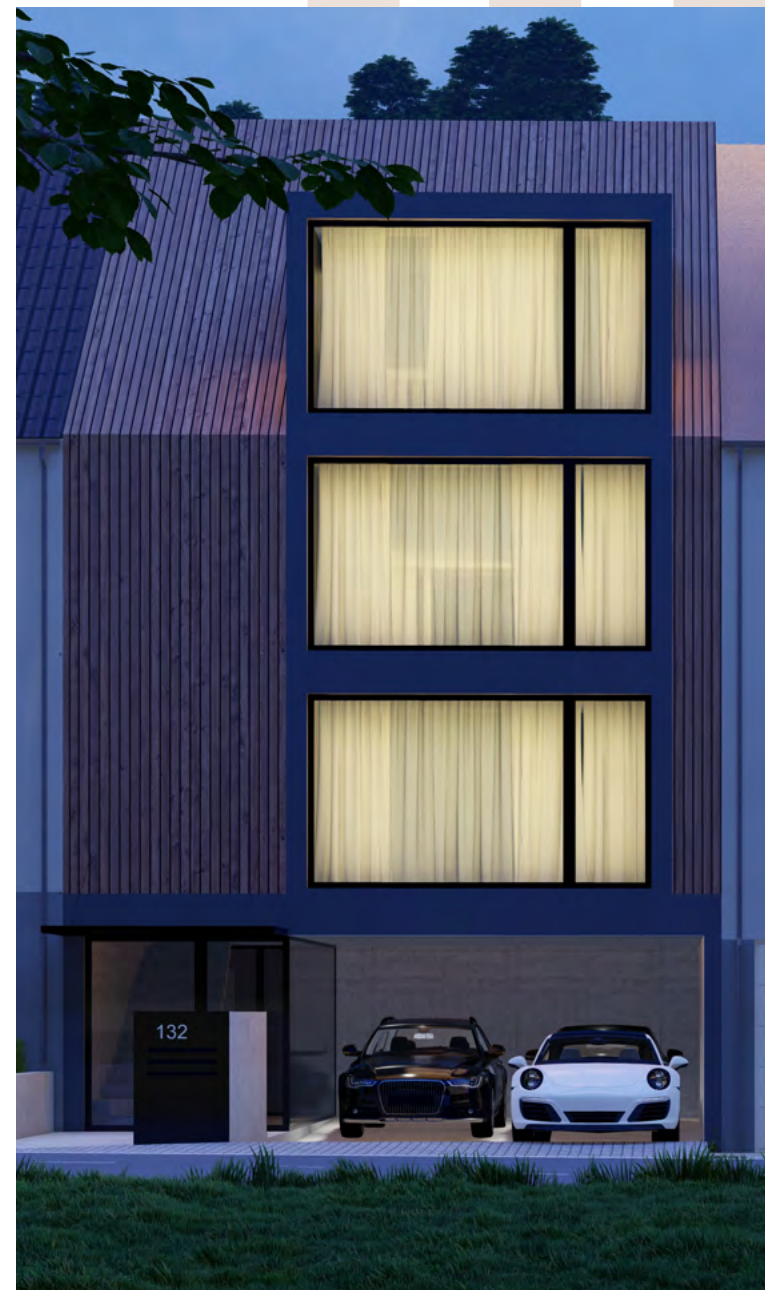


5.4.1. SIGNALISATION DE L'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE

Entrée principale, 1 luminaire étanche avec détecteur de mouvements.

5.4.2. SIGNALISATION DE LA ZONE DE STATIONNEMENT

Luminaires étanches ponctuels avec détecteur de mouvements.



5.5. CLÔTURES



5.5.1. AVEC LES PROPRIÉTÉS VOISINES

Néant.

5.6. RÉSEAUX DIVERS



5.6.1. EAU

Raccordement au réseau public de la Commune.

5.6.2. GAZ

Néant.

5.6.3. ÉLECTRICITÉ

Raccordement au réseau CREOS.

5.6.4. POSTES D'INCENDIE, EXTINCTEURS

Extincteurs et autres prescriptions suivant norme, prévues dans parties communes à tous les niveaux.

5.6.5. ÉGOUTS

Raccordement au réseau existant avec pompe de relevage. Création d'une fosse pour les eaux usées selon prescriptions.

5.6.6. TÉLÉCOMMUNICATIONS

Raccordement au réseau P&T et Eltrona (ou autre service Antenne).

5.6.7. ÉCLAIRAGE DU TERRAIN

Spots sur terrasse rez-de-jardin et paliers jardins au choix du promoteur ; branchés sur détecteurs de mouvement.



EM 132 S.A.R.L. | GROUPE P&P PROMOTIONS
47, route d'Esch, L-3332 Fennange

T. (+352) 26 59 13 80
info@pp-promotions.lu
www.pp-promotions.lu

