

RÉSIDENCE MOLENE



GRT
PROMOTIONS
REAL ESTATE DEVELOPMENTS & TRANSACTIONS



CAHIER DES CHARGES

14 À 18 RUE JO COX
L-8258 MAMER

PROMOTEUR

CREAHAUS INVEST S.A.R.L

& HARDEY association momentanée

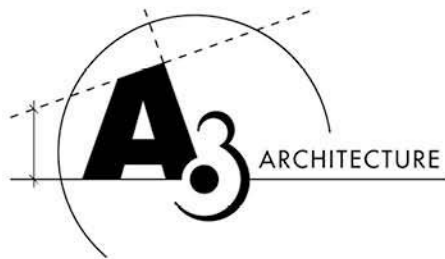
COORDINATION DE CHANTIER

CREAHAUS & QBUILD

CH OLMEDO
CREAHAUS

QBuild
Quality Project Management

ARCHITECTE



POSITION GÉOGRAPHIQUE



PRELIMINAIRES

Le but de la présente notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil est de décrire l'exécution et la finition de l'immeuble.

Elle forme un ensemble avec le contrat de construction et les plans de construction annexés à l'acte de vente. Toute modification à la présente notice doit être notifiée par écrit.

Les travaux et fournitures ont trait à deux parties distinctes de l'immeuble à construire, c'est-à-dire les parties communes et les parties privatives.

Les parties communes à usage collectif appartiennent nécessairement à tous les copropriétaires pour une fonction indivise et sont délimitées des parties privatives sur les plans de construction. Durant les travaux de construction, seul le promoteur pourra y apporter des changements, s'il le juge nécessaire, dans l'intérêt général des parties concernées.

Les parties privatives seront la propriété exclusive des propriétaires du sol qui auront la possibilité, avec l'accord du Maître d'ouvrage, de changer les cloisons intérieures selon leur goût. Ces changements pourront avoir lieu avant édification, dans la mesure où cela n'affecte ni la structure portante, ni le cheminement des gaines techniques et cheminée, ni les gaines de ventilation noyées dans les dalles béton. La structure portante ainsi que le cheminement des gaines techniques et cheminées ne peuvent en aucun cas être modifiés par les propriétaires.

Les propriétaires seront contactés pour définir :

- L'emplacement des cloisons
- L'implantation électrique
- L'emplacement des appareils sanitaires et radiateurs
- Les revêtements de sols et muraux
- La menuiserie intérieure
- La peinture

Les clients sont priés d'informer le promoteur par écrit à temps de tout changement afin de ne pas retarder les différents corps de métier.

Remarque : toute illustration du présent cahier des charges n'a aucune valeur contractuelle.

DESCRIPTION DE L'OUVRAGE

La résidence en question se situera aux numéros 14-18 rue Jo Cox, L-8258 Mamer

au sous-sol :

- Espace manœuvre, 50 places de parking, locaux vélo, locaux techniques, locaux d'entretiens, local poubelles, buanderies
- 25 caves privatives

au rez-de-chaussée :

Lot A (2) : 1 studio, 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres

Lot B (1) : 2 appartements 1 chambre et 3 appartements 2 chambres

au 1^{er} étage :

Lot A (2) : 1 appartement 3 chambres, 1 appartement 2 chambres

Lot B (1) : 2 appartements 1 chambre, 3 appartements 2 chambres

au 2^{ème} étage :

Lot A (2) : 1 appartement 3 chambres, 1 appartement 2 chambres

Lot B (1) : 1 appartements 3 chambre, 3 appartements 2 chambres

au 3^{ème} étage :

Lot A (2) : néant

Lot B (1) : 3 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres

Voir les plans autorisés.

Le Promoteur se réserve le droit de modifier l'aménagement et la disposition des appartements tout en ne dépassant pas le nombre maximal d'unités.

1. GROS-ŒUVRE

a. CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

i. Infrastructure

1. Fouilles

Blindages et stabilisations suivant calculs et indications de l'ingénieur conseil.

Terrassements et excavations - dans la roche le cas échéant - jusqu'au niveau du fond de fouille.

2. Fondations

Etude préalable de la résistance du terrain selon la campagne de reconnaissance de sol.

Fondations en béton armé hydrofuge suivant calculs et indications de l'ingénieur conseil.

ii. Murs et ossature

1. Murs extérieurs aux sous-sols

Maçonneries, respectivement pré-murs, blocs coffrant, piliers en béton armé ou voiles en béton armé, épaisseur suivant calculs et indications de l'ingénieur conseil.

2. Murs extérieurs aux niveaux habités

Maçonneries, respectivement blocs coffrant, piliers en béton armé ou voiles en béton armé, épaisseur suivant calculs et indications de l'ingénieur conseil.

3. Murs porteurs à l'intérieur des locaux

Maçonneries, respectivement blocs coffrant, piliers en béton armé ou voiles en béton armé, épaisseur suivant calculs et indications de l'ingénieur conseil.

4. Cloisons séparatives

Entre locaux privatifs : blocs béton épaisseur 11,5 cm.

iii. Ouvrages en béton

1. Plancher sur sous-sol(s) :

Dalle en béton armé, épaisseur suivant calculs et indications de l'ingénieur conseil.

2. Plancher sur rez-de-chaussée et aux étages courants :

Dalle en béton armé, épaisseur suivant calculs et indications de l'ingénieur conseil.

3. Plancher sur dernier étage :

Dalle en béton armé, épaisseur suivant calculs et indications de l'ingénieur conseil.

4. Terrasses/Balcons :

Dalle en pente en béton armé suivant calculs et indications de l'ingénieur conseil.

5. Escaliers

Escaliers en béton armé.

iv. Canalisation + Drainage

1. Canalisations enterrées

Tuyaux de canalisation en PP type KG2000 de diamètre approprié pour l'évacuation des eaux usées et pluviales. Des siphons de sols seront placés selon nécessité et plans d'architecte. Le garage sera muni d'un *Acodrain*.

2. Récupération des eaux de ruissellement et des eaux pluviales

La récupération des eaux de pluie se fera par un drainage périphérique raccordé à la canalisation, se composant d'un tuyau de PVC perforé de diamètre approprié. Le drainage sera enrobé de gravier dans une enveloppe de matelas filtrant.

3. Raccordements au réseau d'égouttage

Le raccordement de la canalisation au réseau d'égouttage, toutes taxes incluses, est à charge du promoteur.

4. Ventilations et conduits divers

Ventilation de toutes les colonnes eaux usées en toiture avec chapeaux de ventilations.

b. ISOLATIONS ENTERREES

i. Isolation verticale des murs enterrés du sous-sol.

Mise en place d'une isolation verticale des murs enterrés du sous-sol et rez-de-chaussée du type *Jackodur* ou équivalent, épaisseur et position selon nécessité et CPE.

Protection de l'isolant enterré par une feuille à excroissances en PVC (*PLATON* ou *DELTA MS* ou similaire), sur la hauteur des terres remblayées des caves.

Protection des maçonneries enterrées contre l'humidité par une étanchéité soudée à la flamme du type bitumineuse, y comprise remontées.

c. ANNEXES PRIVATIVES

i. Caves privatives

1. Murs et cloisons

Murs de séparation en blocs béton, épaisseur selon plans ingénieur avec enduit ciment ou brut de décoffrage.

d. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE

i. Locaux techniques

1. Local poubelles / chaufferie / local électricité / vélos-poussettes

Cloisons de séparation en bloc béton, épaisseur 11,5 cm ou supérieure selon réglementations en vigueur, enduits au ciment ou brut de décoffrage.

ii. Garage

1. Les murs périphériques seront en maçonneries, voiles béton coulés sur place ou murs préfabriqués, avec une finition soit en enduit ciment, soit en béton vu architectural.

Le plafond du garage sera soit en béton brute ou isolé selon CPE.

e. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES DE L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

i. Voirie et parking

1. Accès immeuble - garage

En Tarmac. Selon nécessité un *Acodrain* sera mise en place.

2. Accès piétons

Les accès piétonniers seront exécutés en dallage ou pavés décoratifs en béton, au choix du promoteur. L'escalier extérieur, si repris sur plans, sera en bloc-marches en béton.

ii. Raccordements- réseaux divers

1. Eau / Réseau d'égouttage / Electricité / Chauffage / Télécommunications

Réalisation de tous les travaux de terrassement nécessaires.

Fourniture et mise en place des gaines.

Passages de murs par manchons rétractables.

Branchements/raccordements principaux exécutés par les services compétents.

2. ETANCHEITES

a. ETANCHEITE HORIZONTALE

Etanchéité bitumineuse soudée en deux couches et membrane de protection type UBO ou similaire, sur les balcons et terrasses selon nécessité.

b. ISOLATION THERMIQUE HORIZONTALE

Isolation thermique selon CPE des dalles enterrées, de la terrasse, des balcons et du toit plat.

c. RELEVÉ D'ETANCHEITE ET D'ISOLATION

Relevés verticaux contre les maçonneries en étanchéité bitumineuse soudée jusque 15cm au-dessus du niveau fini.

Isolation thermique suivant CPE.

3. TOITURE

La toiture sera de type toiture plate, isolée selon le CPE, y compris l'étanchéité, la protection et un lestage de gravier.

a. Zinguerie

Les descentes d'eau seront en zinc pré patiné, carrées (couleur au choix du Promoteur), de dimensions appropriées, selon les plans.

Les acrotères seront recouverts soit par des couvre-murs en alu thermolaqué (même teinte que les châssis) soit par des profils de rives (même teinte que les châssis)

b. Désenfumage

Fourniture et pose d'un velux/fenêtre avec système automatique d'ouverture de désenfumage de la cage d'escalier avec détecteur en partie haute et centrale. Dimension selon les réglementations en vigueur

4. MENUISERIE EXTERIEURE

a. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

i. Menuiseries extérieures

Châssis des fenêtres et portes fenêtres en PVC, modèle et teinte au choix du promoteur, équipé d'un triple vitrage selon certificat de performance énergétique.

Systèmes d'ouvertures suivant possibilités techniques et indications sur plans.

ii. Fermetures extérieures et occultations

Toutes les fenêtres et portes fenêtres des pièces d'habitation seront munies de *Raffstores* avec lamelles BSO, teinte identique aux châssis, commandés électriquement par interrupteur à côté des fenêtres.

Pas de *Raffstores* pour les fenêtres de formes spéciales.

b. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE

i. Sas d'entrée de l'immeuble au rez-de-chaussée

Portes d'accès en ALU de type *SCHUCO* suivant CPE.

Déverrouillage de la porte d'entrée par gâche électrique depuis les unités d'habitation.

Teinte au choix du promoteur.

5. PORTE DE GARAGE

Porte de garage sectionnelle HÖRMANN.

Teinte au choix du promoteur.

Une télécommande par emplacement de parking intérieur.

6. FACADE

a. FAÇADE PRINCIPALE

Isolation épaisseur et caractéristiques suivant CPE et réglementations en vigueur.
Finition talochée, teinte au choix du Promoteur.

Bardage et Système portant au choix du promoteur suivant autorisation.

b. SOUS-FACE DES BALCONS

Sous-face des balcons enduites au ciment et mise en peinture de deux couches, teinte au choix du promoteur.

7. CHAUFFAGE

a. LOCAUX PRIVATIFS ET LEUR EQUIPEMENT

i. Production de chaleur

En copropriété : fourniture d'eau chaude assurée par le chauffage urbain et par un échangeur suivant l'étude technique

Régulation primaire par sonde extérieure avec possibilité de ralenti nocturne. Brûleur automatique, pompes de circulations électriques.

Tous les tuyaux de chauffage isolés sont situés soit dans les gaines montantes, soit dans les chapes ou bien encastrés dans les murs donc non apparents sauf dans les sous-sols.

Chaque logement est doté d'un circuit indépendant, sans thermostat avec possibilité de coupure par vanne située dans la gaine technique reliée à la distribution centrale.

ii. Système de chauffage

Chauffage par le sol des logements.

Etude calorifique pour dimensionnement en conformité avec le CPE

1 collecteur par étage et par logement, habillage avec armoire métallique blanche.

Isolation du sol en mousse PU projetée.

Un radiateur sèche-serviette électrique suivant possibilités techniques par salle de bain/douche.

Les températures garanties dans les pièces pour une température minimale extérieure de -12°C sont :

+ 18°C dans les halls

+ 22°C dans les séjours

+ 20°C dans les cuisines

+ 24°C dans les salles de bains

+ 18°C dans les chambres à coucher

La régulation du chauffage se fera individuellement par pièce supérieure à 6m² avec un thermostat.

L'enregistrement des calories consommées sera assuré par des compteurs de chaleur.

Les compteurs de chaleur ne sont pas fournis par le promoteur, un contrat sera souscrit par la gérance pour pose et lecture de ceux-ci.

iii. Service d'eau chaude

Distribution d'eau chaude par circuit collectif.

Pompe de circulation électrique d'une puissance appropriée.

Comptage général assuré par des compteurs individuels.

8. SANITAIRE

a. EQUIPEMENTS INTERIEURS

i. Equipements sanitaires et plomberie

Tous les tuyaux d'évacuation et d'alimentation dans les pièces d'habitation sont non apparents. Ils sont situés dans les gaines, ou encastrés dans les murs ou dans la chape. Les chutes d'eaux usées seront ventilées en toiture.

ii. Distribution d'eau froide

Distribution par tuyaux en PE système REHAU.

Les lave-mains des WC séparés seront uniquement raccordés à l'eau froide.

iii. Distribution d'eau chaude collective et comptage

Distribution par tuyaux en PE système REHAU.

Seront desservis par de l'eau chaude : éviers, lavabos, baignoires et douches.

Des compteurs individuels volumétriques seront installés par unité d'appartement.

iv. Evacuation

L'évacuation des eaux usées se fera par des tuyaux en PE de diamètres appropriés dûment siphonnés.

Le réseau peut être apparent dans les parties situées aux sous-sols. Suivant nécessités techniques, des canalisations pourraient passer dans des parties privatives au sous-sol.

v. Appareils sanitaires

Nombre d'appareils selon représentation graphique sur les plans signés lors de la vente.

Pour plus d'infos et de détails, veuillez consulter le dépliant sanitaire CREAHAUS.

REMARQUE : Choix d'équipements différents de la base prévue ne pourra faire objet d'une moins-value.

b. ALIMENTATION EN EAU

i. Comptages généraux

Le comptage général des eaux consommées se fera au sous-sol.

ii. Colonnes montantes

Conduits de diamètre approprié dans les gaines murales.

iii. Comptages individuels

Avec possibilités de coupure par appartement. Comptage par compteurs volumétriques individuels dans les gaines techniques.

9. VENTILATION

a. VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE A DOUBLE FLUX

Chaque appartement sera équipé d'une ventilation mécanique contrôlée à double flux dirigée par une unité individuelle installée dans l'appartement. Les tuyaux de ventilation seront noyés dans les dalles béton, les bouches de ventilation seront placées au plafond, leurs emplacements seront décidés selon impératifs techniques et dénomination des locaux.

b. VENTILATION DES HOTTES DE CUISINE

Une hotte avec filtre recyclage à charbon actif est à prévoir par le cuisiniste.
Aucun raccordement extérieur pour la hotte ne pourra être réalisé afin de garantir l'étanchéité à l'air du bâtiment.

10. ELECTRICITE

a. LOCAUX PRIVATIFS ET LEUR EQUIPEMENT

i. Installation électrique

1. Type d'installation

Courant triphasé 230/400V.

Installation encastrée.

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

Installation apparente dans locaux techniques.

2. Puissance à desservir

40 A par unité d'appartement.

3. Equipements de chaque pièce (selon notice électrique en annexe)

4. Sonnerie de porte palière

Un visiophone est installé dans le hall d'entrée de chaque appartement. Celui-ci est relié à l'entrée de l'immeuble ainsi qu'à la sonnette de la porte palière.

Fourniture et pose du visiophone au choix du promoteur.

5. Détecteur de fumée

Fourniture et pose de détecteur de fumée à batterie : 1 par chambre et 1 par hall dans chaque logement.

b. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE

i. Halls d'entrée de l'immeuble

1. Boîtes aux lettres

Ensemble de boîtes aux lettres en aluminium laqué ou similaire, 2 clés par boîte, installé sur accord avec la Poste.

1 boîte aux lettres par appartement ou par surface commerciale. Modèle et teintes au choix du promoteur.

2. Système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

Système de haut-parleur à l'entrée de l'immeuble, relié aux visiophones des appartements.

Indicateur lumineux des sonnettes.

3. Equipement électrique

Eclairage par plafonniers ou appliques en nombre suffisant, commandés par détecteur de mouvement.

Eclairage de secours suivant réglementations en vigueur.

Modèles au choix du promoteur.

- ii. **Circulation du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étage**
 - 1. **Equipement électrique**
Eclairage par plafonniers ou appliques en nombre suffisant, commandés par détecteur de mouvement.
Eclairage de secours suivant réglementations en vigueur.
Modèles au choix du promoteur.
 - iii. **Cage d'escalier**
 - 1. **Equipement électrique**
Eclairage par plafonniers ou appliques en nombre suffisant, commandés par détecteur de mouvement.
Eclairage de secours suivant réglementations en vigueur.
Modèles au choix du promoteur.
 - 2. **Système de désenfumage**
Système automatique d'ouverture des fenêtres/velux de désenfumage de la cage d'escalier avec détecteur en partie haute et centrale de désenfumage.
Mise en place du système selon réglementations en vigueur.
 - iv. **Locaux techniques (chaufferie/ local compteur/ local poubelles/ local vélos/ buanderie)**
Equipements électriques suivant nécessités techniques.
- c. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES DE L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS**
- i. **Eclairage extérieur de l'immeuble**
 - 1. **Signalisation de l'entrée de l'immeuble**
Luminaire étanche commandé par détecteur.
Modèle et position au choix du promoteur.
 - 2. **Eclairage de l'accès parking**
Luminaires avec détecteurs en nombre suffisant.
Modèle et position des luminaires au choix du promoteur.
- d. ANNEXES PRIVATIVES**
- i. **Caves privées**
1 luminaire étanche avec interrupteur
1 prise électrique étanche
- e. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE**
- ii. **Télécommunication**
 - 1. **Téléphone**
Installation en attente de raccordement par le service Post Luxembourg.
Un tube câblé sera amené dans chaque appartement.
Raccordement et abonnement à charge de l'acquéreur.
 - 2. **Antenne collective**
Possibilité de raccordement à une antenne collective.
Un tube câblé sera amené dans chaque appartement.
Raccordement et abonnement à charge de l'acquéreur.

3. Antenne parabolique

La préparation pour l'installation d'une antenne parabolique (c'est-à-dire, la pose de gaines vides) sera mise en œuvre par le promoteur.

Les frais d'étude, de câblage et de mise en service de cette installation seront à charge de la copropriété et selon la répartition des propriétaires souhaitant s'y raccorder.

iii. Alimentation en électricité

1. Comptage des services généraux

Le comptage de la consommation électrique des parties communes est assuré par des compteurs collectifs.

2. Branchements et comptages particuliers

Le branchement des parties privatives se fait suivant les indications des services compétents (CREOS et LEO).

Le comptage sera assuré par des compteurs individuels installés dans le local électrique au sous-sol.

iv. Remarque générale

Les boîtiers de distribution individuels (multimédia et électricité) seront implantés dans les halls des appartements ou à un autre endroit convenu avec le client selon faisabilité technique.

REMARQUE : Choix d'équipements différents de la base prévue ne pourra faire objet d'une moins-value.

11. ASCENSEURS

Ascenseurs desservants tous les niveaux.

Capacité d'accueil : Appropriée à la taille du bâtiment

Mise à niveau automatique.

Commande à blocage.

Portes palières coulissantes avec finition au choix du promoteur.

Cabine en tôle d'acier, finition intérieure au choix du promoteur.

12. PLATRE

a. PLAFONDS ET MURS

Enduit de plâtre, sur murs et plafonds, destiné à recevoir de la peinture dans toutes les pièces habitables sauf les niches des salles de bains/douche.

Les niches des salles de bains/douche seront enduites au ciment.

Dans la chaufferie, les locaux poubelles, le local vélos, le local entretien, le local compteur d'eau et le local électricité ainsi que dans le couloir des caves la finition au plafond sera en béton brut de décoffrage et les murs enduits au ciment ou en béton brut de décoffrage.

Dans les caves privatives la finition au plafond sera en béton brute ou faux-plafonds suivant nécessités techniques et les murs enduits au ciment ou en béton brut de décoffrage.

Dans le sas les murs et le plafond seront enduits de plâtre.

Les plafonds du rez-de-chaussée et des étages seront enduits de plâtre.

La sous-face des escaliers sera enduite de plâtre.

Certaines pièces pourront faire l'objet de la mise en place de faux-plafonds suivant nécessités techniques pour le passage des gaines de ventilation et sur décision du promoteur. Le client en sera informé avant réalisation.

Les coins vifs seront protégés par des baguettes métalliques galvanisées.

13. CHAPES

a. SOUS-SOL

Isolation thermique en mousse PU projetée et rabotée dans les pièces de l'enveloppe chauffée selon CPE.

Mise en œuvre d'une chape ciment talochée destinée à recevoir un carrelage pour toutes les pièces sauf le garage commun.

Le sol du garage commun sera réalisé en béton lissé.

b. REZ-DE-CHAUSSEE

Isolation thermique en mousse PU projetée et rabotée.

Mise en œuvre d'une chape aspect taloché, armé d'un treillis soudé galvanisé.

c. ETAGES

Isolations acoustiques/thermiques sur pré-chape.

Mise en œuvre d'une chape aspect taloché armé d'un treillis soudé galvanisé.

14. CARRELAGE

a. LOCAUX PRIVATIFS ET LEUR EQUIPEMENT

i. Revêtements et plinthes

1. Revêtements et plinthes des pièces principales

(Sauf chambres, dressings, débarras)

Carrelages grès cérame collés sur chape à concurrence de 70,00 €/m² HTVA de fourniture.

Plinthes à concurrence de 10,00 €/ml HTVA de fourniture.

2. Revêtements des débarras

Carrelages grès cérame collés sur chape à concurrence de 15,00 €/m² HTVA de fourniture.

Plinthes à concurrence de 5,00 €/ml HTVA de fourniture.

3. Revêtements des balcons, terrasses et loggias

Le revêtement final des balcons sera en dalles posées sur plots. Teintes et modèles au choix du promoteur.

ii. Revêtements muraux

1. Revêtements muraux des salles de bains/douche

Carrelages collés sur l'enduit au ciment à concurrence de 50,00 €/m² HTVA de fourniture.

Hauteur sol-plafond jusqu'à 2.50m sur tout le pourtour.

2. Pas de carrelage entre les meubles de la cuisine

3. Pas de carrelage dans les WC séparés

iii. Remarques générales

Tous les revêtements de sol et faïences sont en pose droite et de dimensions standard (format carré de 30x30 à 60x60 pour le carrelage au sol et format de 15x15 à 30x60 pour le carrelage mural).

Il n'y aura pas de moins-value pour choix inférieur au montant de fourniture.

iv. Tablettes de fenêtres

Tablettes de fenêtres en pierre naturelle à concurrence de 90,00 €/ml HTVA de fourniture (largeur maximum de 20cm).

v. Caves privatives

Carrelages et plinthes au choix du promoteur.

b. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE

i. Circulation du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étages

Carrelage ou pierre naturelle au choix du promoteur.

ii. Cage d'escalier du sous-sol aux étages y compris dégagements ascenseurs

Carrelage ou pierre naturelle au choix du promoteur.

Marches et contremarches dans le même matériau

i. Circulation des sous-sols, locaux techniques, local poubelles, local vélos et buanderie

Carrelage et plinthes au choix du promoteur.

15. PAILLASSONS

Paillasons, au choix du promoteur, encastrés dans les sas d'entrée.

16. MENUISERIE INTERIEURE

a. LOCAUX PRIVATIFS ET LEUR EQUIPEMENT

i. Parquets

Dans les chambres et dressing.

Parquet à concurrence de 70,00 €/m² HTVA de fourniture.

Plinthes à concurrence de 10,00 €/m² HTVA de fourniture.

La pose est prévue collée.

Attention : étant donné la présence de chauffage au sol, l'épaisseur totale du complexe parquet et colle ne pourra dépasser 15mm.

ii. Huisseries et bâtis

Portes d'entrées des appartements : chambranles en bois.

Portes intérieures des appartements : chambranles en bois.

- iii. **Portes intérieures : hauteur standard**
Fourniture et pose des portes intérieures à concurrence de 550.00 €/pièce HTVA de fourniture et pose.
Y compris pour le local VMC.
 - iv. **Portes palières**
Porte d'entrée avec serrure 3 points.
Isolation acoustique.
Classe KLIMATIK 2.
Coupe-feu et coupe-fumée EI30S.
Système d'organigramme des clefs permettant l'ouverture des parties communes accessibles et des parties privatives.
Fourniture et pose de la porte palière à concurrence de 2 200.00€/pièce HTVA.
 - v. **Remarques générales**
Il n'y aura pas de moins-value pour choix inférieur au montant de fourniture et pose.
 - vi. **Portes de placards**
Les placards et vestiaires dessinés sur plans ne sont pas fournis.
- b. ANNEXES PRIVATIVES**
- i. **Caves privatives**
Portes métalliques au choix du promoteur, suivant réglementations en vigueur.
Cylindre selon organigramme des clefs
- c. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE**
- i. **Local poubelles / locaux techniques/ local vélos/ buanderie etc.**
Portes métalliques avec chambranle, critère coupe-feu si nécessaire selon réglementations en vigueur.

17. PEINTURE

a. LOCAUX PRIVATIFS ET LEUR EQUIPEMENT

i. Peintures et papiers

1. Sur murs

Cuisine, hall, living, chambres à coucher et WC : murs avec revêtement de type VARIOFLIES et deux couches de latex.

2. Sur plafonds

Deux couches de latex.

Baguettes de finition dans les angles.

3. Sur les plafonds des cuisines fermées et des salles de bains fermées

Deux couches de laque.

Baguettes de finition dans les angles.

Joints acryl dans les salles d'eau.

4. Teintes

Plafonds : blancs.

Murs : teintes au choix dans la gamme de base fournie par le peintre.

b. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE

i. Halls d'entrée de l'immeuble

Murs : Enduit minéral aspect grésé, teinte au choix du promoteur.

Plafonds : deux couches de latex.

ii. Circulation du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étages

Murs : Enduit minéral aspect grésé, teinte au choix du promoteur.

Plafonds : deux couches de latex blanc ou faux-plafonds suivant nécessités techniques.

iii. Cage d'escalier du sous-sol et aux étages y compris dégagements ascenseurs

Murs : Enduit minéral aspect grésé, teinte au choix du promoteur.

Plafonds : deux couches de latex blanc ou faux-plafonds suivant nécessités techniques.

iv. Locaux techniques / local vélos / buanderie etc.

Murs : deux couches de latex blanc.

Plafonds : deux couches de latex blanc ou faux-plafonds suivant nécessités techniques.

c. ANNEXES PRIVATIVES

i. Caves privées

Murs : deux couches de latex blanc.

Plafonds : deux couches de latex blanc.

18. SERRURERIE

a. LOCAUX PRIVATIFS ET LEUR EQUIPEMENTS

i. Garde-corps des balcons et terrasses aux étages

Garde-corps en verre au choix du promoteur.

b. PARTIES COMMUNES INTERIEURES DE L'IMMEUBLE

i. Cages d'escalier

Mains courantes suivant les normes de sécurité, au choix du promoteur.

ii. Garde-corps

Suivant les normes de sécurité, au choix du promoteur.

19. ALENTOURS

a. JARDINS PRIVATIFS

Engazonnement suivant plans des parties privées sans clôtures.

Haies de séparation entre les jardins adjacents.

20. DIVERS

a. RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES DECHETS MENAGERS

Stockage des ordures dans des poubelles individuelles ou dans des conteneurs à fournir par le service d'hygiène assurant l'évacuation hebdomadaire des déchets.

Nombre de poubelles ou conteneurs suivant les besoins des utilisateurs.

Mise en place des poubelles par la gérance.

b. Syndicat des propriétaires

La société **CREACONSULT** avec siège à L-8010 Strassen, 224, route d'Arlon, assurera les fonctions de syndic provisoire jusqu'à l'assemblée générale constituante, où les

copropriétaires pourront désigner comme syndic soit la précitée société, soit toute autre personne physique ou morale, à la majorité absolue.

GENERALITES

1. GARANTIE DECENNALE / BIENNALE :

GARANTIE DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE

La partie venderesse est tenue des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1 et 1646-1 du Code Civil, ci-après reproduits :

ARTICLE 1642-1 : Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration du délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents ;

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

ARTICLE 1646-1 : Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, pendant dix ans à compter de la réception des travaux, des vices cachés dont les architectes et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent Code.

Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception des travaux.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

L'action née en application du présent article ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur originaire

2. **Charges :**

Le promoteur prend à sa charge :

- les assurances de l'immeuble, jusqu'au jour de la réception
- les autorisations de bâtir
- les frais de réfection de chaussée et de trottoir
- les frais de nettoyage sommaire avant la réception
- l'engazonnement sans les travaux de plantation

L'acquéreur prend à sa charge :

- l'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié
- le combustible pour le chauffage de la résidence, pendant la construction, réparti par millièmes
- les frais et taxes du compteur d'électricité individuel
- les frais et taxes de raccordement téléphonique et TV
- les frais du compteur de calories pour les radiateurs
- les taxes de raccordement (eau, canalisation, électricité)

Les acquéreurs sous le régime de la copropriété prennent à leur charge :

(à partir de la jouissance de la réception ou de l'occupation du 1er appartement)

Les taxes de canalisations, les primes d'assurances, les frais des parties communes (électricité, 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 acquéreur.

3. **Prix :**

Les prix figurant au contrat sont des prix fixes qui ne pourraient être augmentés que par une hausse de la TVA, et de l'indice officiel "échelle mobile des salaires". Celle-ci est comprise dans le prix, au taux en vigueur, à la date de la signature de l'acte notarié du contrat de construction. Une hausse de TVA sera à charge de l'acquéreur pour la partie de l'immeuble restant à achever à cette date.

Les frais de garantie bancaire sont compris dans le prix global de l'appartement.

4. **Paiement :**

La somme correspondant à la valeur du terrain sera à payer lors de la passation de l'acte notarié.

Le reste sera facturé au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon les pourcentages fixés dans le contrat de vente.

Les délais de paiement sont de 8 jours.

N.B. Les tranches sont dues dès le commencement des travaux dans l'immeuble.

5. **Divers :**

Il est réservé au promoteur le droit de modifier les plans en vue d'une amélioration des conditions d'exécution ou d'approvisionnement ou d'une nécessité imposée par les autorités communales.

Toute convention ou promesse doit être faite par écrit pour être valable. La responsabilité du promoteur n'est engagée ni pour le délai d'achèvement, ni pour les travaux supplémentaires non prévus dans le présent descriptif.

A la fin des travaux et avant la remise des clés, une réception sera faite contradictoirement sur invitation du promoteur. Elle sera constatée au moyen d'un procès-verbal de réception signé par des deux parties (art. 1601-7 de la loi du 28 décembre 1976).

Les cotes inscrites dans les plans sont des mesures de maçonnerie brute. Une différence jusqu'à **3%** entre les mesures et les surfaces indiquées sur plans et les mesures effectives ne pourra donner lieu à des réclamations.

- A) Les fissures dues au retrait ou dilatations des matériaux qui peuvent survenir dans le bâtiment, ne donnent lieu à aucune contestation, ni à aucun dommage intérêt, ni à aucun retardement dans les paiements de la part de l'acquéreur.
- B) Les conventions et promesses verbales sont à considérer comme nulles, si elles ne sont pas confirmées par écrit par le promoteur.

Le promoteur se réserve le droit d'apporter au projet de base des modifications de détails que nécessitent les conditions d'exécution ou d'approvisionnement, ainsi que l'aménagement éventuel d'installation à usage commun soit dans les parties communes, soit dans les parties privatives de l'immeuble, (poste de distribution, embranchement télévision, boîte de distribution téléphonique, regard de révision de canalisations, distribution d'eau, d'électricité, évacuation d'eaux usées, drainage, etc...).

- C) En cas de retard de paiement, le promoteur se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans l'appartement et de faire payer les frais supplémentaires découlant de cette mesure à l'acquéreur.
- D) TOUTES LES PRIMES RELATIVES AU PASSEPORT ENERGETIQUE SERONT EXCLUSIVEMENT DEMANDEES AU CREDIT DU PROMOTEUR.

E) Toutes les illustrations, images et photos sont à titre indicatives et non-contractuelles. Les produits posés sur chantier peuvent en réalité différer des illustrations, images et illustrations du présent cahier des charges.

6. Fournitures supplémentaires :

Avec l'accord du promoteur, 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 promoteur. Ils devront supporter les frais supplémentaires qui en résulteront.

Le promoteur ou l'artisan mandaté dressera dans ce cas une offre de prix écrite détaillant les suppléments. Le promoteur informera l'acheteur 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.

Les acquéreurs seront invités par écrit en temps opportun à se prononcer sur le choix des appareils sanitaires, des et revêtements de sols et muraux et respectivement sur d'autres points (à l'appréciation du promoteur) qu'ils auront à confirmer par écrit.

A défaut d'une réponse endéans le délai prescrit, les équipements suivant cahier des charges (au choix du promoteur) seront installés d'office.

Le choix s'effectuera uniquement dans la gamme des matériaux et auprès des artisans désignés par le promoteur. En cas de moins-values ou suppléments un décompte final à la remise des clés sera établi.

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 images du présent cahier des charges ne sont qu'à titre indicatif et ainsi non-contractuels.

7. **Délai d'achèvement :**

La mise à disposition des parties privatives aux acquéreurs est prévue dans un délai d'environ **450 jours ouvrés** à partir des travaux de gros œuvre hors sol, sauf survenance d'un cas de force majeure indépendant de la volonté du promoteur, ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Luxembourg, le _____

LES ACQUEREURS

LE PROMOTEUR

M. _____	M. OLMEDO B.
Mme _____	M. OLMEDO L.



© 31 61 350 | WWW.CREAHAUS.LU | INFO@CREAHAUS.LU | 224, ROUTE D'ARLON L-8010 STRASSEN | 