



STRASSEN, LE 11 JUIN 2025

CAHIER DES CHARGES DE VOTRE CONSTRUCTION

image non contractuelle

Selon les plans du 20/05/2025

Concerne : votre maison à Mondercange – Kummerheicht - Lot 109

Délégué :

Métreur / Économiste en construction : Pauline JUNG

Coordination de chantier et promoteur : CREAHAUS S.A.

Une construction qui respecte la réglementation Nearly Zero Energy BUILDING



PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Vous vous apprêtez à acquérir une MAISON CREAHAUS conçue selon vos souhaits individuels.

Votre dossier complet comprend :

- le plan de votre maison
- l'accord de principe avec le prix de base de votre maison
- le présent cahier des charges

Le présent cahier des charges décrit les exécutions comprises de base dans votre maison.

Il sert de base pour la construction de votre maison, pour les choix que vous allez réaliser, ainsi que pour les éventuelles modifications que vous allez faire tout au long de la construction de votre MAISON CREAHAUS.

Tout changement par rapport à la présente base se fera toujours par écrit et avec votre signature pour accord et exécution.

L'exécution des travaux est confiée à des entreprises de tout premier ordre, exclusivement situées au Grand-Duché de Luxembourg. Les marques, modèles et fabricants énumérés dans le présent cahier des charges peuvent néanmoins varier suivant nécessités techniques ou changement de fournisseur. Les alternatives seront toujours techniquement et qualitativement équivalentes.

Pour des raisons techniques, le promoteur pourra apporter des modifications. L'Acquéreur sera informé de ces modifications, mais elles ne pourront pas donner lieu à des réclamations de la part de l'Acquéreur.

Toutes les études techniques, statiques, thermiques et énergétiques seront confiées à des hommes de l'art indépendants, agréés et reconnus au Grand-Duché de Luxembourg.

Vous avez opté pour une MAISON CREAHAUS avec le Certificat de Performance Énergétique (C.P.E.) suivant :

Conformément à la réglementation en vigueur, concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation, une analyse d'étanchéité (Blower-door-test) sera réalisée conjointement avec la délivrance du C.P.E.

Les deux certifieront ensemble la performance énergétique de votre MAISON CREAHAUS. Le Blower-door Test sera pris en charge par CREAHAUS S.A.

Les aides en relation avec le CPE ont été déduites du prix de vente et sont en faveur de CREAHAUS.

Nous tenons à porter votre attention sur le fait que les plans comportent des meubles, installations, luminaires, et autres à titre d'information. Votre MAISON CREAHAUS sera exécutée telle que décrit dans le présent cahier des charges. Toutes les images du présent cahier des charges sont non-contractuelles. Tous meubles et installations ne sont pas compris sauf indication contraire présente dans ce cahier des charges.

Les épaisseurs de murs, l'emplacement et l'épaisseur des piliers, poutres et linteaux, l'épaisseur des dalles et la hauteur des pièces, indiqués sur les plans d'architectes peuvent varier selon l'étude statique finale.

Les changements exigés par l'ingénieur-conseil et le calcul énergétique pourront être exécutés sans l'accord préalable de l'Acquéreur.

Les modifications de travaux demandés par l'Acquéreur au Promoteur avant ou en cours d'exécution seront sujets à un décompte, qui sera notifié par écrit à l'Acquéreur. Si ces travaux sont encore techniquement réalisables, ils ne seront exécutés qu'après acceptation par écrit du décompte. Toutes les modifications demandées, ainsi que les choix de matériaux autres que notifiés dans le présent cahier des charges entraînent des délais supplémentaires, quant à la date de réception prévue dans la Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA).

Il est convenu entre parties que les travaux inclus dans le présent cahier des charges et faisant partie de la Vente en État Futur d'Achèvement sont à exécuter exclusivement par CREA HAUS S.A. Les travaux ci-décrits ne peuvent en aucun cas lui être retirés, même partiellement, par l'Acquéreur en cours de construction de la maison.

Il est prévu un nettoyage sommaire de la maison et du terrain permettant une remise des clés et un état des lieux dans les règles de l'art.

Les travaux de finition réalisés par l'Acquéreur (par exemple la peinture...) ne pourront être réalisés qu'après paiement de la dernière tranche et la remise des clés définitive.

En ce qui concerne les maisons jumelées et en bande, la couleur des châssis (porte d'entrée et de garage), la couleur des façades, les aménagements extérieurs et le modèle de garde-corps seront au choix de l'architecte afin de garantir une harmonie architecturale.

Pour les maisons isolées, les façades de plus de 2 tons, les lignes, les décrochements, ainsi que les décorations dessinées sur la façade feront l'objet d'un supplément.

Toute exécution de choix à prix réduit désirée par l'acquéreur ne donnera en aucun cas lieu à un abattement du prix final.

Les taxes, frais et charges exclusivement à charge de l'Acquéreur sont les suivantes :

- a. Les taxes et charges de l'autorisation à bâtir.
- b. Les taxes et charges de raccordement aux divers réseaux, ainsi que les frais de consommation tout au long de la construction.
- c. Les frais de rétablissement de la chaussée et des toitures (sauf indication contraire dans le présent cahier des charges).
- d. Les frais d'assurance jusqu'au jour de la remise des clés.

VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Le présent cahier des charges, l'accord de principe signé entre parties, et les plans autorisés avec le certificat de performance énergétique du bâtiment font conjointement partie de la Vente en État futur d'Achèvement, qui sera signée devant notaire.

L'acte notarié indique l'échelonnement de paiement (acomptes) que l'Acquéreur devra payer sur le compte de la garantie d'achèvement qui lui sera remise.

Le prix forfaitaire de l'accord de principe et de la VEFA comporte les honoraires d'architectes ainsi que les honoraires des ingénieurs-conseils, sauf si stipulé différemment dans le présent cahier des charges.

En cas de contradiction ou de conflit, la version francophone de nos cahiers des charges fait seule foi.

Le prix final ne pourra être revue à la baisse.

GARANTIES BIENNALES, DÉCENNALES ET D'ACHÈVEMENT

La garantie biennale, décennale et d'achèvement est fournie conformément au code civil, et sera détaillée dans la VEFA.

Le promoteur offre l'assurance décennale couvrant les travaux du gros œuvre fermé, souscrite auprès de l'assurance Foyer.

TABLE DES MATIÈRES

1. GROS ŒUVRE	7
2. TOITURES	10
3. MENUISERIES EXTÉRIEURES	11
4. SANITAIRE.....	13
5. CHAUFFAGE.....	16
6. VENTILATION	18
7. ÉLECTRICITÉ	19
8. FINITIONS.....	24
9. MENUISERIES INTÉRIEURES	26
10. FAÇADES.....	26
11. SERRURERIE.....	27
12. NETTOYAGE	27
13. REMARQUES	28
14. PLANS DATÉS DU 20.05.2025 POUR CE CHIFFRAGE.....	29
15. CONDITIONS COMMERCIALES.....	35

1. GROS ŒUVRE

1.1. Terrassement

- ❖ Le prix standard d'une maison CREAHAUS comprend les fouilles en grande masse dans toute sorte de terre. En cas de roche non attaquable à la main dans l'emprise du bâtiment, un décompte sera établi. Décapage de la terre végétale sur l'emprise du bâtiment et stockage sur place (si la surface du terrain le permet), y compris les terres pour le remblaiement ultérieur de la fosse de travail. Le remblayage et le profilage brut (sans façonnage définitif et apport de bonne terre) du terrain avec les terres stockées sur place sont prévus, sans travaux de jardinage et de plantations. Profilage suivant plans de l'Architecte.
- ❖ L'évacuation des terres excédentaires et les frais de décharge sont compris.
- ❖ Il est prévu un échange de sol sous le radier dont le dimensionnement sera confirmé par un essai à la plaque.

1.2. Canalisations

- ❖ Fourniture et pose de tuyaux d'évacuation en PVC ou PP enterrés dans l'épaisseur de l'empierrement du radier, embranchement suivant nécessité du réseau des eaux usées et eaux pluviales.
- ❖ Fourniture et pose de tuyaux d'évacuation pour siphons de sol en PVC 15x15 pour le local technique et garage suivant plans.
- ❖ Confection de regards de visite à placer dans le garage ou à l'extérieur avec un couvercle coupe odeur au choix du constructeur et suivant la prescription d'autorisation de la commune.
- ❖ Il est prévu un caniveau et siphon de type Acodrain Euroline Harmony avec grille en fonte revêtue d'un coating en poudre en couleur RAL, devant le garage et l'entrée, raccordé au réseau d'eaux pluviales.

1.3. Étanchéité et isolation enterrée

- ❖ Il est prévu un isolant de type Jackodur sous le radier selon le CPE.
- ❖ Protection des maçonneries enterrées contre l'humidité par une étanchéité soudée à la flamme du type bitumineuse, y compris les remontées. (Portes fenêtres et battées). Isolation thermique suivant CPE.
- ❖ Isolation thermique pour les maçonneries extérieures enterrées, épaisseur suivant calculs du CPE.
- ❖ Isolation thermique côté mitoyen épaisseur suivant calculs du CPE.
- ❖ Réalisation d'un drainage périphérique avec puit de révision, se composant d'un tuyau de drainage enrobé de gravier dans une enveloppe de matelas filtrant.

1.4. Ouvrage en béton

- ❖ Terrassement pour radier sous les mêmes conditions que pour les fouilles en grande masse. Fondations calculées en dimensions suivant les calculs statiques de l'ingénieur conseil.
- ❖ Radier de fondation en béton armé hydrofuge. Qualité et dimensions suivant les calculs statiques et plans de l'ingénieur conseil.
- ❖ Au jardin, réalisation d'un socle pour la pompe à chaleur.
- ❖ Fourniture et mise en place d'une bande galvanisée pour prise de terre conformément aux prescriptions de la compagnie d'électricité.
- ❖ Tous les planchers sont constitués de dalles monolithiques en béton armé coulé sur place.
- ❖ Paillasse et marches en béton armé, selon les plans et calculs de l'Ingénieur- conseil

1.5. Aménagements extérieurs

- ❖ Suivant plans, à l'accès piétons maison et l'accès carrossable garage, il est prévu des pavés en béton à concurrence de **30,00 €/m² HTVA**, valeur de fourniture, posés sur lit de stabilisé, y compris des bordures en béton.
- ❖ Réalisation d'une bande drainante en pied de façade, comprenant terrassement, bordurettes, béton de scellement, géotextile et gravier gris/bleu.
- ❖ Pour la terrasse du jardin, il est prévu un revêtement en dalles béton 60 x 60 sur plots à concurrence de **50,00 €/m² HTVA**, valeur de fourniture. Fourniture et pose de bordures en béton pour le pourtour de la terrasse au jardin.
- ❖ Les éventuels murs de soutènement ne sont pas compris dans le présent cahier des charges.

1.6. Maçonnerie

- ❖ Maçonnerie des murs extérieurs enterrés en blocs hourdés au mortier de ciment ou voile de béton ép. 24 cm suivant les indications et les calculs de l'ingénieur-conseil.
- ❖ Maçonnerie des murs extérieurs du rez-de-chaussée et de l'étage en blocs hourdés au mortier de ciment ou voile de béton, épaisseur suivant plans de 24cm, suivant les indications et les calculs de l'ingénieur-conseil.
- ❖ Maçonnerie des murs intérieurs porteurs en blocs béton hourdés au mortier de ciment ép. 17,5 ou 24 cm suivant les indications et les calculs de l'ingénieur-conseil.
- ❖ Maçonnerie des murs intérieurs non porteurs en blocs béton hourdés au mortier de ciment ép. 11,5cm (cloisons et gaines).
- ❖ Pose d'une feuille d'étanchéité entre le radier et la maçonnerie.

- ❖ Tous les retours de battées des portes et fenêtres, derrière les Sanblocs, ainsi que les gaines techniques, seront enduits au mortier pour garantir l'étanchéité à l'air.

2. TOITURES

2.1. Étanchéité

- ❖ Mise en œuvre d'une isolation selon CPE, d'une double couche d'étanchéité par membrane bitumeuse de type APP, environ 4mm d'épaisseur avec armature polyester, pose soudée.



A. Plateformes inaccessibles

- ❖ Pose d'une couche verte extensive comprenant un matelas de régulation d'humidification un substrat sur une épaisseur de +/- 8 cm et un tapis pré-cultivé, bandeau drainant périphérique en gravier sur +/- 10 cm de hauteur et +/- 30 cm de largeur, y compris le profilé de séparation.

Concerne :

- Étage 1 : Toiture verte

- ❖ Pose d'un profil de rive en aluminium, y compris sous construction et raccord d'étanchéité.

Concerne :

Acrotère non mitoyen de la toiture verte.

B. Ferblanterie

- ❖ Boîtes de naissance, coudes, descentes sections rondes aux dimensions appropriées.

3. MENUISERIES EXTÉRIEURES

3.1. Châssis de fenêtres

- ❖ Châssis de fenêtres respectant le CPE avec triple vitrage. Membrane EPDM périphérique pour assurer l'étanchéité à l'air entre la maçonnerie et le châssis.
- ❖ Division des éléments fixes selon nécessités techniques.
- ❖ Tablettes de fenêtres en ALU thermo-laqué avec embouts, pour toutes les fenêtres (Sauf porte-fenêtre et coulissant), dans la même teinte que les châssis.
- ❖ Face extérieure : PVC couleur RAL au choix de l'acquéreur dans la gamme de base (sauf si la maison mitoyenne Lot 108 est en cours de construction ou déjà construite, alors la couleur des menuiseries extérieures devra être identique à la maison mitoyenne)
Face intérieure : PVC blanc.



3.2. Occultations

- ❖ Les fenêtres et porte-fenêtre sont munies de stores à lamelles « RS » selon la liste ci-dessous.
- ❖ Pas d'occultant pour des largeurs de baie inférieure à 70cm.
- ❖ Ils sont commandés individuellement par un interrupteur électrique standard placé à côté de la baie.

3.3. Liste des menuiseries extérieures

Rez-de-chaussée :

- Porte-fenêtre simple 80*220 + RS (1 pce)
- Porte-fenêtre simple 100*220 + châssis fixe 140*220 + RS (2 pce)

Étage 1 :

- Fenêtre simple 80*130 + RS (2 pce)
- Fenêtre double 180*130 + RS (4 pce)

3.4. Portes extérieures

- ❖ Porte d'entrée à simple ouvrant avec partie fixe attenante en PVC ou ALU, étanche à l'air, avec poignée, dimensions suivant plans à concurrence de **5.500,00 €/pce HTVA, fourniture et pose comprise.**

3.5. Porte de garage

- ❖ Porte de garage sectionnelle isolée à 4 rainures, de couleur identique aux menuiseries extérieures (dans la gamme de base) avec un moteur (possibilité de connectivité Bluetooth entre le moteur et une App smartphone), clavier numérique extérieur et 2 télécommandes, aux dimensions des plans.



4. SANITAIRE

4.1. Hydro distribution

- ❖ Raccordement prévu à partir du compteur.
- ❖ Sur l'entrée d'eau du bâtiment est installé un filtre à eau.

4.2. Appareils sanitaires selon les plans

- ❖ Pour d'avantage de détails, CREAHAUS vous propose de consulter le dépliant Sanitaire réalisé avec nos partenaires GROHE et DURAVIT, dans lequel vous y trouverez un large choix dans leurs gammes respectives.

Lave-Main – 1 Fft

- Lave -mains 400x500x220mm (1 pce)
- Armoire vestiaire 400x500x220 mm (1 pce)
- Crépine de lavabo (1 pce)
- Siphon bouteille (1 pce)
- Robinet eau froide (1 pce)
- Tube en cuivre (1 pce)
- Robinet d'équerre avec rosace (1 pce)
- Miroir rectangulaire 600x400 mm (1 pce)
- Porte-serviettes anneau mural (1pce)



WC suspendu – 3 Fft

- Module pour WC suspendu (1 pce)
- Cuvette suspendue sans abattant (1 pce)
- Softclose (1 pce)
- Plaque de commande 216x145x6 mm (1pce)
- Porte-rouleau mural sans couvercle (1pce)
- Porte-goupillon mural (1pce)



Meuble simple vasque – 2 Fft

- Tablette intégrée avec 1 lavabo encastré (1 pce)
- Sous- meuble 700x400x500 mm avec 1 tiroir sans poignée (1 pce)
- Siphon tubulaire pour lavabo à encastrer (1 pce)
- Mitigeur pour lavabo (1 pce)
- Robinet d'équerre avec rosace (2 pces)
- Miroir 700x650 mm avec bandeau lumineux LED vertical (1 pce)
- Porte-serviettes mural (1 pce)



Douche en niche – 1 Fft

- Receveur de douche 900x900x35 mm (1 pce)
- Pieds pour receveur de douche (1 pce)
- Siphon pour douche (1 pce)
- Jeu de 3 attaches murales (1 pce)
- Mitigeur thermostatique (1 pce)
- Budget paroi de douche : 1 500.00€ HT (1 pce)



Douche cabine d'angle – 1 Fft

- Receveur de douche 900x900x35 mm (1 pce)
- Pieds pour receveur de douche (1 pce)
- Siphon pour douche (1 pce)
- Jeu de 3 attaches murales (1 pce)
- Mitigeur thermostatique (1 pce)
- Paroi fixe 900x1900 mm (1 pce)
- Budget paroi de douche : 1 500.00€ HT (1 pce)



Déversoir synthétique eau froide – 1 Fft

Compris grille synthétique et robinet eau froide.

Localisation : Garage



Robinet de service antigel extérieur – 2 Fft

Localisation :

- Allée de garage
- Terrasse jardin



4.3. Raccordement évacuation

- ❖ L'évier de la cuisine et le lave-vaisselle (raccordements partagés).
- ❖ La machine à laver (1 unité)
- ❖ La hotte sera de type à filtre charbon actif pour assurer l'étanchéité.
(Fourni par l'installateur cuisine – non comprise au présent)

5. CHAUFFAGE

5.1. Garanties de l'installation

- ❖ L'installation garantit les températures minimales suivantes :
En cas de température minimale extérieure de -12°

- Séjour : 22°
- Cuisine : 22°
- Chambres : 20°
- Hall, RDC et étage : 20°
- SDB : 24°

5.2. Pompe à chaleur géothermique

Prévu sur chantier

- Machineries
 - Évacuation des déchets, rejets boueux.
 - Profondeur des forages selon étude calorifique
 - Pompes d'extraction énergétique, fluides, vannes...
-
- ❖ Pompes à chaleur réversible selon étude calorifique, régulation, pompes de charges, vannes, etc.
 - ❖ Boiler, capacité selon étude technique.
 - ❖ Isolation des tuyauteries de la chaufferie.
 - ❖ Tuyauterie de distribution, Rehau en chape et gaine technique, coudes, adaptateur, isolation tuyauteries.
 - ❖ Sanitaire, vanne thermostatique, isolation de la chaufferie.
 - ❖ Groupe avec pompe de circulation pour Sanitaire, vanne thermostatique, isolation de la chaufferie.



Sèche-serviette – 2 Fft

- Radiateur sèche-serviettes électriques standard dans chaque SdB / SdD. (1 pce)



Chauffage au sol – 1 Fft

- Un groupe de pompes avec bouteille casse pression et collecteur dans la chaufferie.
- Un collecteur par niveau, 2 unités
- Isolation par pose de panneaux thermo-acoustique suivant CPE et nécessité pour chauffage au sol.

Concerne :

- **Au Rez-de-Chaussée :** Toutes les pièces excepté le garage
- **A l'étage 1 :** Toutes les pièces



Voir chapitre 7.2 Locaux Électricité pour retrouver les locaux pourvus d'une régulation thermostatique de température (sous réserve).

6. VENTILATION

❖ Ventilation contrôlée suivant CPE avec commande à distance, set d'évacuation et aspiration d'air, montage appareil et accessoires, soit :

- Groupe de marque Zehnder ou équivalent avec by-pass automatique et système antigivre de série.
- Reprises écoulements avec siphons muraux encastrés.
- Unité de commande digitale à positionner dans le living, y compris câblage.
- Gainex principales montantes et tuyaux de raccordement à chaque groupe en tuyau acier galvanisé spiralé y compris isolation thermique ARMAFLEX.
- Prises et rejets d'air en toiture : chapeaux de ventilation standards et adaptés au revêtement de la toiture (ardoise), pose par le couvreur.
- Distribution d'air selon étude technique (pulsions et reprises au plafond), incluant tubes, boîtiers de bouche de ventilation, plaques de montage et tous accessoires de connexion.
- Caisson de distribution avec silencieux intégré directement posé sur plaques de montage (sans tube de raccord) tuyaux croisés dans dalles béton armé à limiter.
- Bouches réglables de teinte blanche.
- Réglage des débits et protocole de mise en service.
- Explications et formation de l'acquéreur lors de la réception.



Concerne :

Tous les niveaux (hors locaux froids)

- Rez-de-chaussée
- Étage 1

7. ÉLECTRICITÉ

7.1. Type d'installation

- ❖ Prises et interrupteurs standards étanche à l'air teinte blanche de marque Jung, Merten-Plan ou équivalent.
- ❖ L'installation sera de type encastré, filerie et câblerie sous gaines flexibles.
- ❖ Toute l'installation sera conforme aux normes et prescriptions en vigueur. Réception par le service de la compagnie d'électricité.
- ❖ Tableau de distribution avec fusibles automatiques, disjoncteur et liaison équipotentielle. Le tableau électrique doit se trouver dans l'enveloppe thermique du bâtiment.
- ❖ Installation complète du tableau de distribution avec compteur suivant normes de la compagnie d'électricité.

7.2. Locaux

- ❖ Câblage de l'ensembles des locaux depuis le tableau électrique, soit :

Garage – 1 Fft

- Point d'allumage encastré (2,00 pces)
- Point lumineux étanche IP65 LED 36W 3600lm (2,00 pces)
- Prise simple 230V/16A encastré (3,00 pces)
- Alimentation porte de garage avec prise encastré (1,00 pce)
- Pièce de rallonge pour mur isolé pour prises et point d'allumage (5,00 pces)

Local technique – 1 Fft

- Point d'allumage encastré (1,00 pce)
- Point lumineux étanche IP36 LED 36W 3600lm (1,00 pce)
- Prise simple 230V encastré (1,00 pce)
- Prise simple encastré directe 230V pour machine à laver (1,00 pce)
- Prise simple directe encastré 230V pour sèche-linge (1,00 pce)
- Terre et équipotentiel et mise à la terre des conduites d'eau, tuyaux de chauffage et chauffe-eau (1.00pce)

Hall d'entrée – 1 Fft

- Point d'allumage encastré (2,00 pces)
- Point lumineux encastré (1.00 pce)

WC – 1 Fft

- Point d'allumage encastré (1,00 pce)
- Point lumineux encastré (1.00 pce)

Débarras – 1 Fft

- Point d'allumage encastré (1,00 pce)
- Point lumineux encastré (1.00 pce)
- Prise simple encastrée 230V (1.00 pce)

Living – 1 Fft

- Point d'allumage encastré (4,00 pces)
- Point lumineux encastré (2.00 pces)
- Prise double encastrée (2.00 pces)
- Prise simple encastrée (4.00 pces)
- Prise double RJ45 informatique avec câblage Cat 7 (1.00 pce)
- Prise télévision avec câblage Coax 75ohm (1,00 pce)

Salle à manger – 1 Fft

- Point d'allumage encastré (4,00 pces)
- Point lumineux encastré (2.00 pces)
- Prise double encastrée (4.00 pces)
- Thermostat (1.00 pce)

Cuisine – 1 Fft

- Point d'allumage encastré (4,00 pces)
- Point lumineux encastré (2.00 pces)
- Prise simple encastrée 230V (3.00 pces)
- Prise double encastrée (3.00 pces)
- Alimentation pour plaque de cuisson 400V/16A (1.00 pce)
- Prise simple encastrée 230V/16A avec protection séparée (5.00 pces) pour réfrigérateur, four, micro-
onde, hotte et lave-vaisselle

Cage d'escalier – 1 Fft

- Point d'allumage encastré (2,00 pces)
- Point lumineux encastré (1.00 pce)

Hall de nuit – 1 Fft

- Point d'allumage encastré (3,00 pces)
- Point lumineux encastré (1.00 pce)
- Prise simple encastrée 230V (2.00 pces)

Suite parentale – 1 Fft

- Point d'allumage encastré (1,00 pce)
- Point lumineux encastré (2.00 pces)
- Prise simple encastrée 230V (4.00 pces)
- Prise double 230V/16A encastrée (1.00 pce)
- Prise TV avec câblage Coax 750ohm (1.00 pce)
- Prise double RJ45 informatique avec câblage Cat 7 (1.00 pce)
- Thermostat (1.00 pce)

Chambre secondaire – 3 Fft

- Point d'allumage encastré (1,00 pce)
- Point lumineux encastré (1.00 pce)
- Prise simple encastrée 230V (4.00 pces)
- Prise double 230V/16A encastrée (1.00 pce)
- Prise double RJ45 informatique avec câblage Cat 7 (1.00 pce)
- Thermostat (1.00 pce)

Salle de douche – 2 Fft

- Point d'allumage encastré (2,00 pces)
- Point lumineux encastré (2.00 pces)
- Prise simple 230V sur différentiel (2.00 pces)
- Terre et équipotentiel pour baignoire ou douche (1.00 pce)
- Thermostat (1.00pce)

Terrasse jardin – 1 Fft

- Point d'allumage avec témoin encastré (1,00 pce)
- Point lumineux étanche encastré (1.00 pce)
- Prise simple 230V encastré et étanche sur différentiel (1.00 pce)
- Support façade isolante pour prise et bouton poussoir (2.00 pces)

Entrée extérieure – 1 Fft

- Point d'allumage avec témoin encastré (1,00 pce)
- Point lumineux étanche encastré (1.00 pce)
- Support façade isolante pour prise et bouton poussoir (1.00 pce)

7.3. Divers

- ❖ Alimentation pompe à chaleur.
- ❖ Câble réseau pour connexion smartphone vers la pompe à chaleur.
- ❖ Alimentation Post, Créos, compteurs.
- ❖ Alimentation ventilation contrôlée.
- ❖ Fourniture d'un bouton poussoir pour l'ouverture de la porte de garage (même gamme que les interrupteurs).
- ❖ Sonnette complète avec transfo, bouton poussoir, gong et mise en service.
- ❖ Alimentation 4x1,5 mm² pour le moteur des occultants avec point d'allumage double près des baies attenantes (Cf. Chapitre 3 Menuiseries extérieures Liste).
- ❖ Gaine vide pouvant accueillir ultérieurement un dispositif de charge pour véhicule électrique.
1 par emplacement
- ❖ Protection de surtension type 3 (4 pôles).
- ❖ Alimentations pour chauffage au sol.
- ❖ Conduit hermétique pouvant accueillir un câblage électrique adapté pour une future installation photovoltaïque reliant chaque surface de toiture exploitable aux onduleurs / local compteurs.
1 unité
- ❖ Fourniture et pose de détecteurs de fumée par la société ISTA selon les réglementations en vigueur.
Détecteurs de fumée à pile, quantité suivant réglementation en vigueur.
Le modèle de détecteur sera au choix du promoteur.
Un contrat d'entretien sera à charge de l'acquéreur.

- ❖ Alimentation directe sur différentiel pour les radiateurs SDB/SDD.
2 unité(s)

8. FINITIONS

8.1. Plâtre

- ❖ Le plâtre sur mur et plafond sera projeté à la machine dans les locaux suivants, sauf spécificités :

- RDC : Tous les locaux hors spécificités
- Étage 1 : Tous les locaux hors spécificités

Spécificités :

- **Local froid** : Au garage, il est prévu un cimentage des murs et du plafond (sur isolant pour les parois contre votre volume chaud).
- **Local Technique** : Il est prévu un cimentage des murs. Le plafond sera enduit de plâtre.
- **Locaux humides** : Les salles d'eau, les niches de douche et baignoire sont cimentées sur natte d'étanchéité.



8.2. Complexe de chape

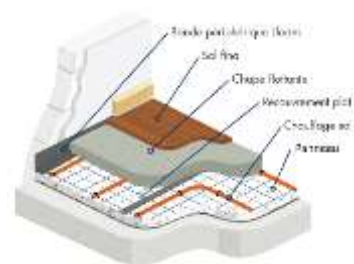
- ❖ Application d'une préchape / chape d'égalisation en ciment afin de recouvrir les tuyaux et autres gaines.
- ❖ Fourniture et pose des panneaux permettant l'installation du système de chauffage sol
- ❖ Placement et fixation des tuyaux de chauffage au sol à l'aide de crochet.
- ❖ Application d'une chape armée d'un treillis et désolidarisée des murs, y compris joints de dilatation suivant nécessités techniques.

Locaux concernés :

- RDC : Tous les locaux (excepté garage)
- Étage 1 : Tous les locaux

Spécificités :

- **Garage** : Au garage, il est prévu uniquement une chape armée d'un treillis et désolidarisée des murs, y compris joints de dilatation suivant nécessités techniques.



8.3. Carrelage

- ❖ Carrelage au sol des espaces « Techniques », à concurrence de 20,00 €/m² HTVA de fourniture (format 30*30 à 48*48cm), y compris les plinthes à concurrence de 5,00 €/ml HTVA de fourniture.

Locaux concernés :

- RDC : Garage, local technique, débarras
- Étage 1 : Néant



- ❖ Carrelage au sol des espaces « Vies », à concurrence de 50,00 €/m² HTVA de fourniture (format 30*30 à 80*80cm), y compris les plinthes à concurrence de 15,00 €/ml HTVA de fourniture. Socle de propreté des tuyaux techniques.

Locaux concernés :

- RDC : Hall d'entrée, WC, Séjour / cuisine
- Étage 1 : Hall de nuit, SDD (2 unités)



- ❖ Escaliers béton revêtus :
 - Escalier RDC vers étage 1
- ❖ Carrelage mural CAT.01 des SDB/SDD hauteur sous plafond et du Sanbloc dans les WC, à concurrence de 40,00 €/m² HTVA de fourniture (format 15*15 à 30*60cm). Profils d'angle prévus en INOX.
- ❖ Mise en œuvre d'une natte d'étanchéité sur les murs des niches de douches et baignoire ainsi que sur toute la surface sol des locaux suivants :
 - RDC : Garage, local technique
 - 1e étage : SDD (2 unités)
- ❖ Mise en place de profils de seuil en inox à chaque changement de revêtement de sol.
- ❖ Tablettes de fenêtres intérieures en marbre dans la gamme de base à concurrence de 90,00 €/ml HTVA, largeur de 20cm valeur de fourniture et de pose (SDD et SDB non comprises).

Remarque : Tous les revêtements de sol et faïence murale sont en pose droite et de dimensions standards.

Les murs des SDB / SDD étant recouverts de faïences, aucune tablette de fenêtre ne sera prévue.

8.4. Parquet

- ❖ **Parquet CAT.01** : Il est prévu du parquet collé sur chape à concurrence de **60,00 €/m² HTVA de fourniture**.
- ❖ Les plinthes seront en bois assorties au parquet, à concurrence de **10,00 €/ml HTVA de fourniture**.

Locaux concernés :

- RDC : Néant
- **Étage 1** : Suite parentale, Chambre 02, Chambre 03, Chambre 04

Profil d'arrêt prévu à chaque changement de revêtement de sol.



9. MENUISERIES INTÉRIEURES

- ❖ Fourniture et pose de porte simple vantail revêtu de bois à concurrence de **600,00 €/pce HTVA**
9 unité(s)
- ❖ Fourniture et pose de porte isolante entre locaux chauffés et non chauffés à concurrence de **1.350,00 €/pce HTVA**.
2 unité(s)

Hauteur des portes de 2.13 m



10. FAÇADES

10.1. Façade isolée ETICS

- ❖ Façade isolante selon CPE comprenant, l'installation de chantier, le montage et le démontage d'un échafaudage, le système complet d'application et finition en enduit taloché-fin à liant silicone. **La finition comprend la possibilité de 2 teintes parmi la gamme de base sous réserve d'autres décisions en cas de maison jumelée ou en bande.**



11. SERRURERIE

11.1. Main courante

- ❖ Fourniture et pose d'une main-courante en inox à concurrence de 180,00 €/ml HTVA.

Concerne :

- Escalier RDC vers étage 1



11.2. Garde-corps

- ❖ Muret plâtré faisant office de garde-corps, sans main courante.

Concerne :

- Étage 1 : Vide sur la cage d'escalier



11.3. Couvre-murs

- ❖ Fourniture et pose d'un couvre-mur en aluminium thermo laqué, y compris sous construction et isolation.

Concerne :

- Étage 1 : Acrotère mitoyen de la toiture verte

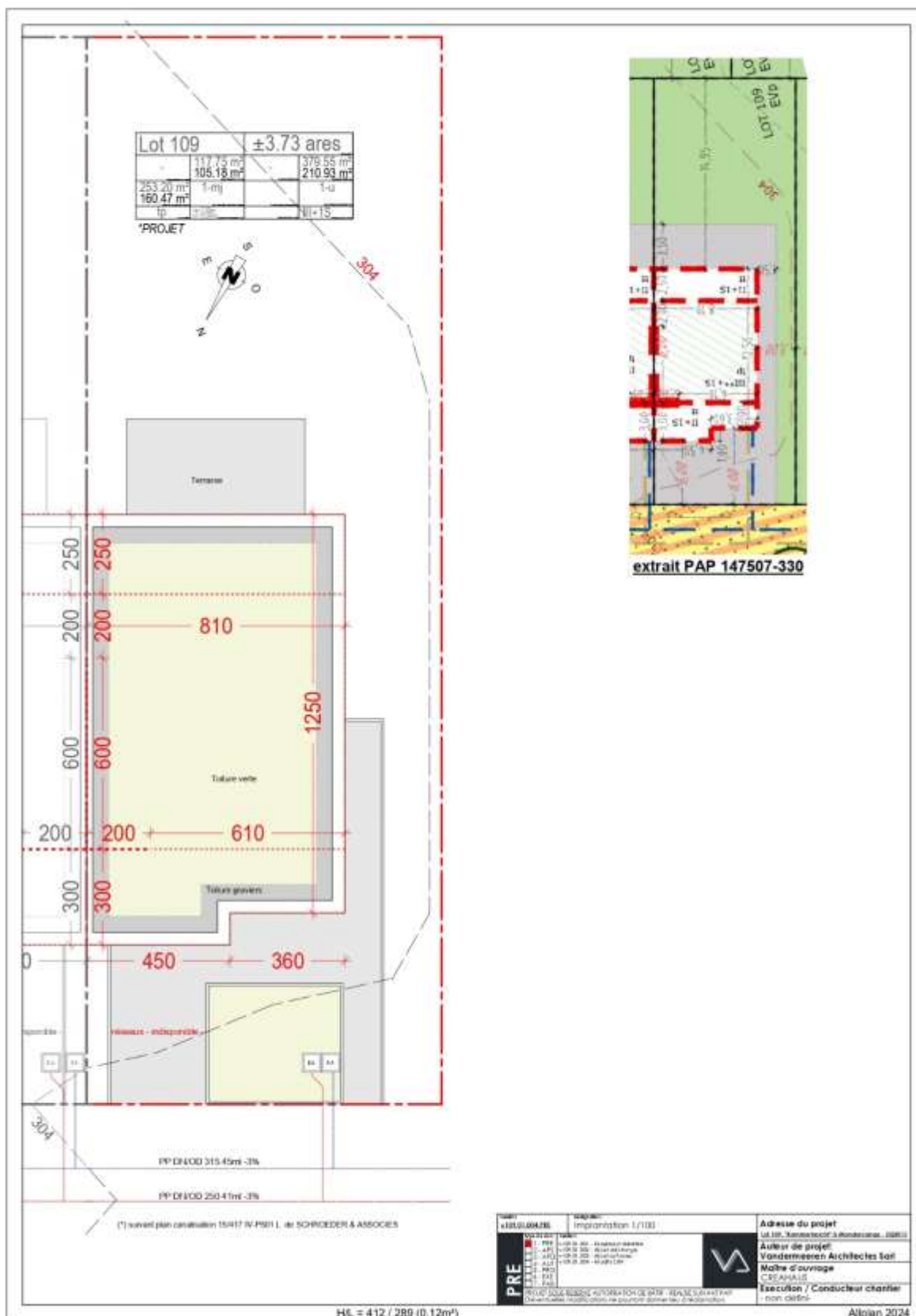
12. NETTOYAGE

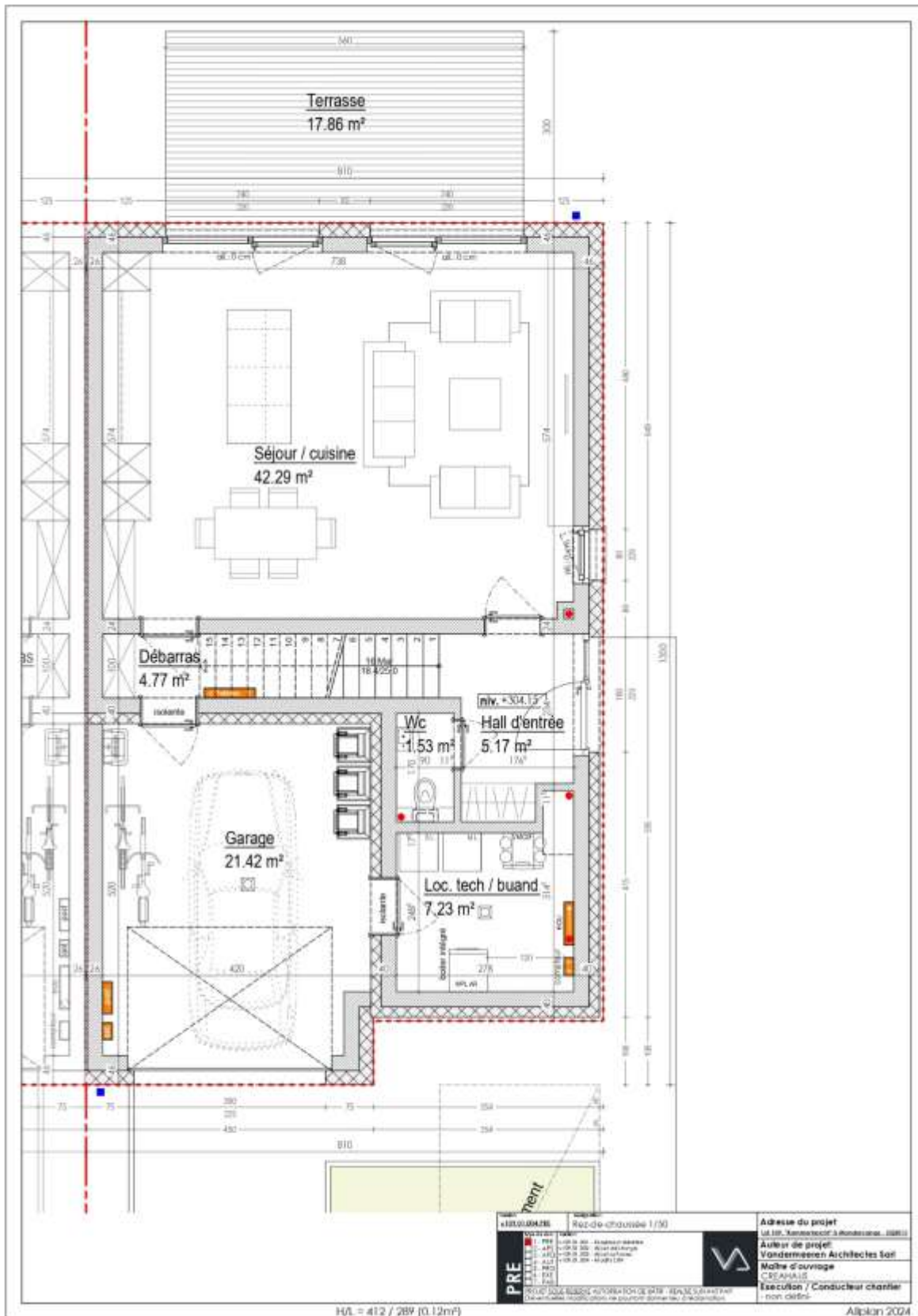
- ❖ Nettoyage sommaire du terrain, de la maison et des canalisations avant la remise des clés.

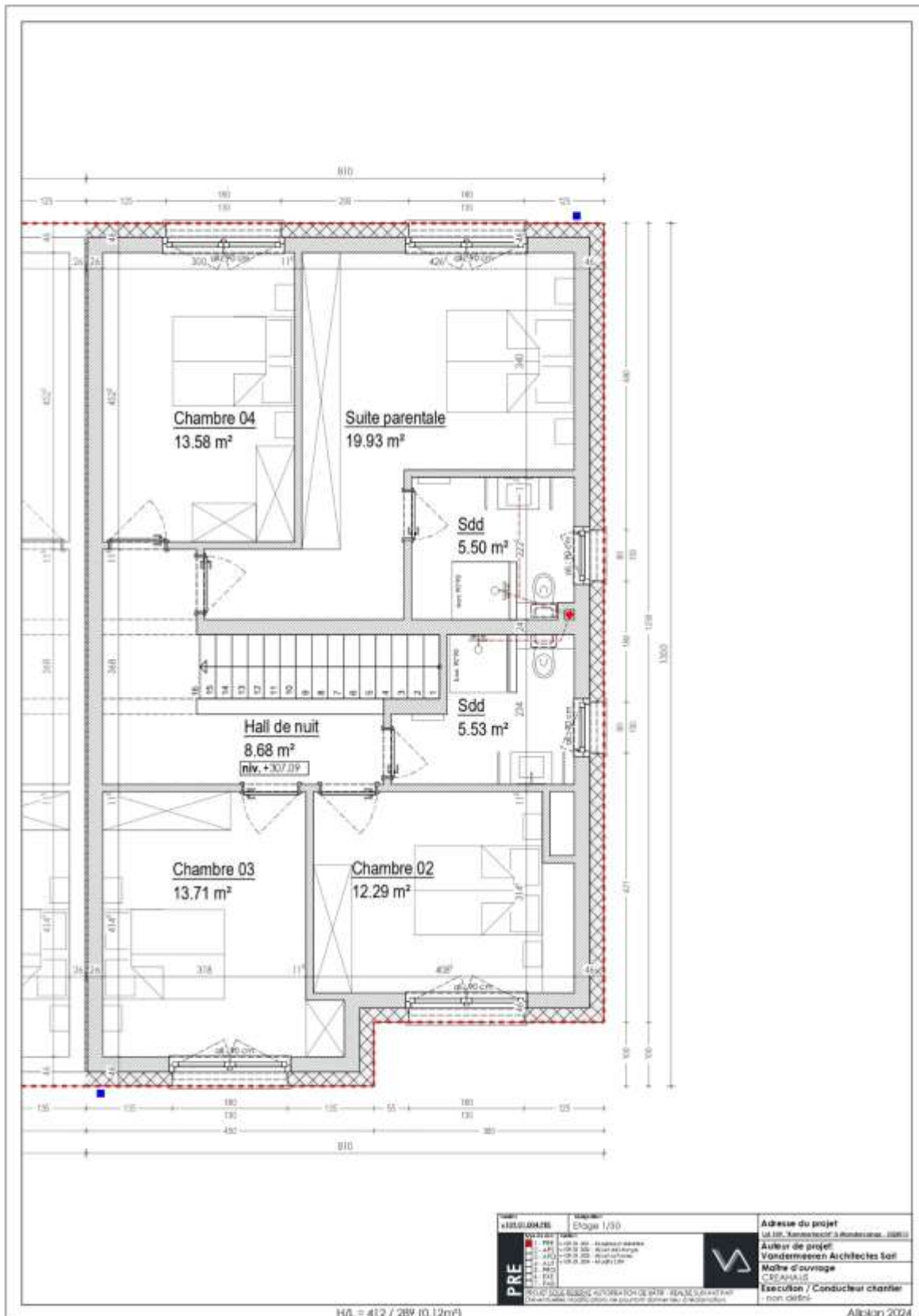
13. REMARQUES

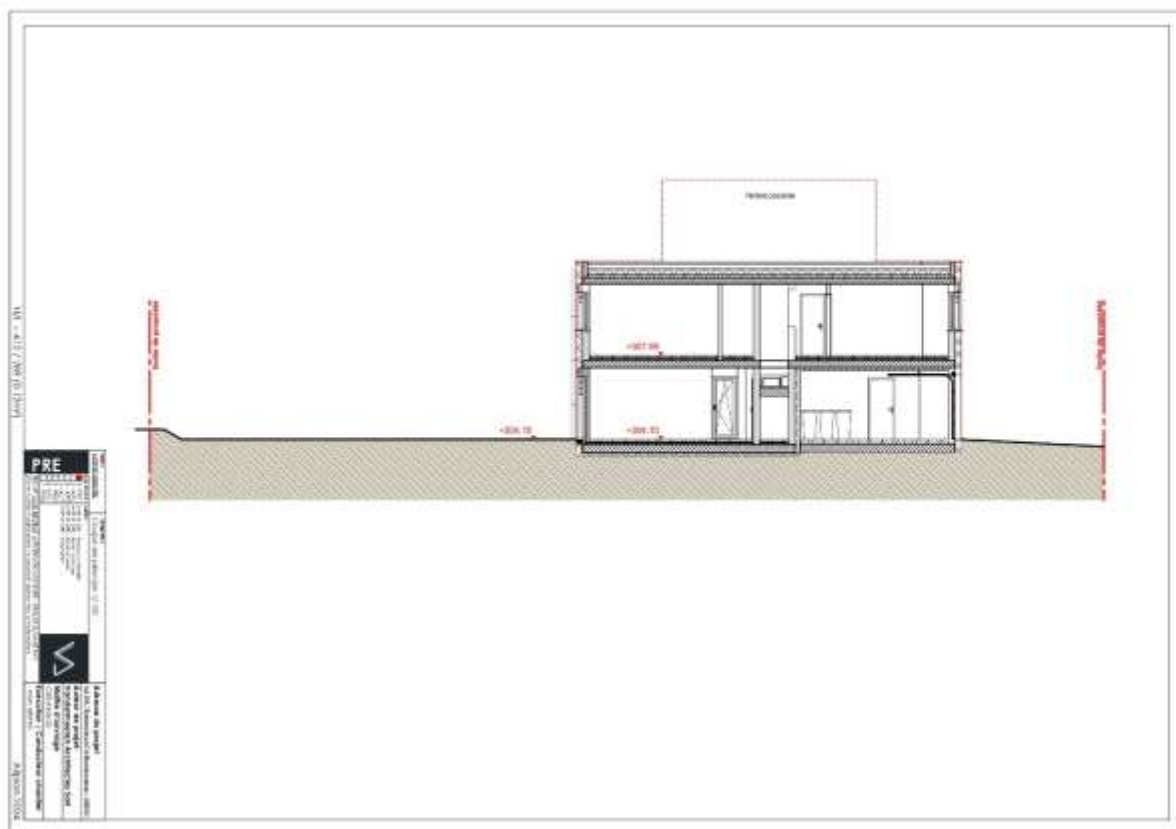
- ❖ Le terrassement est calculé sur base des relevés indiqués sur plans.
- ❖ Les murs de soutènement supplémentaires à ceux prévus au chapitre gros-œuvre ne sont pas compris.
- ❖ Les travaux d'aménagement extérieur autres que prévus ci-dessus tels que, les abris de jardin, boîte aux lettres, le jardinage, les plantations, bacs à fleurs, la clôture, etc. ne sont pas compris.
- ❖ Lorsque le dallage est posé sur plots, une stagnation d'eau est possible sur la surface des dalles. Ce phénomène est physique, aucune réclamation n'est possible à ce sujet.
- ❖ Toute finition de façade autre que prévue ci-dessus telle que, la pierre naturelle, le bois, le bardage, le Trespa etc. fera l'objet d'un décompte.
- ❖ Les menuiseries extérieures, seront en PVC de la même couleur que la maison mitoyenne Lot 108, si cette dernière est en cours de construction ou déjà construite. Il n'y aura pas d'autre choix possible. La porte d'entrée et la porte de garage ne pourront pas déroger à cette règle.
- ❖ Tout autre choix de modèle concernant les détecteurs de fumée fera l'objet d'un supplément.
- ❖ Les travaux de peinture intérieure ne sont pas compris.
- ❖ Pas de brise-vue entre jardin voisin comptabilisé en base, mais cela peut faire l'objet de proposition, selon desideratas. Brise-vue sur terrasse (maisons en bande / maisons jumelée)
- ❖ Il est également convenu que les cuves blanches ou noires, le blindage ainsi que les pompes de relevage ne sont pas inclus dans le prix, sauf indication contraire au présent cahier des charges.
- ❖ Toute option non retenue à la signature du marché perd sa validité. Si le client désire l'intégrer ultérieurement à la signature de l'accord de principe, elle sera recalculée en tenant compte des nouveaux prix de marché
- ❖ Pour les maisons jumelées ou en bandes : aucun étage en sous-sol possible si la première maison vendue n'en comporte pas.

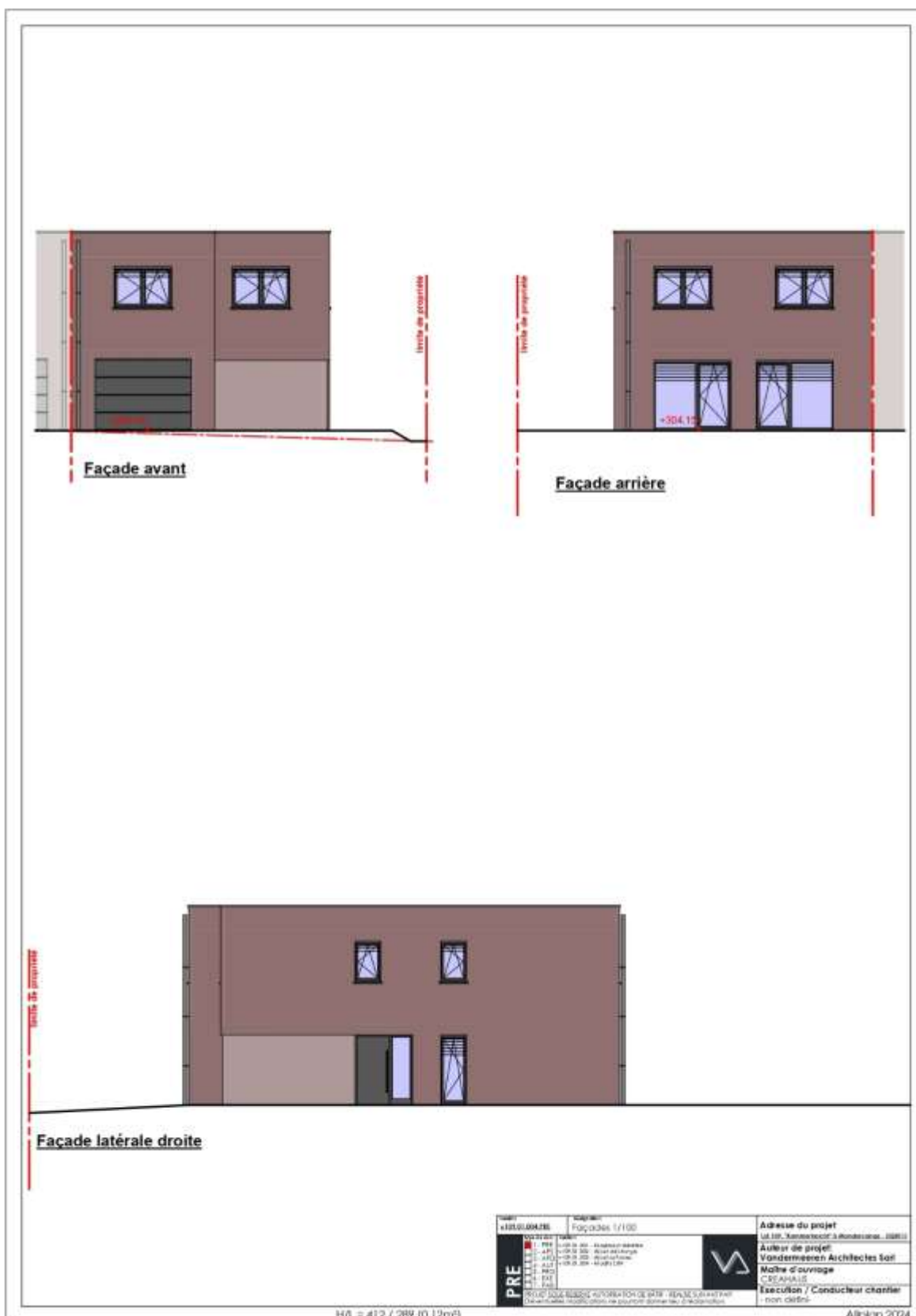
14. PLANS DATÉS DU 20.05.2025 POUR CE CHIFFRAGE

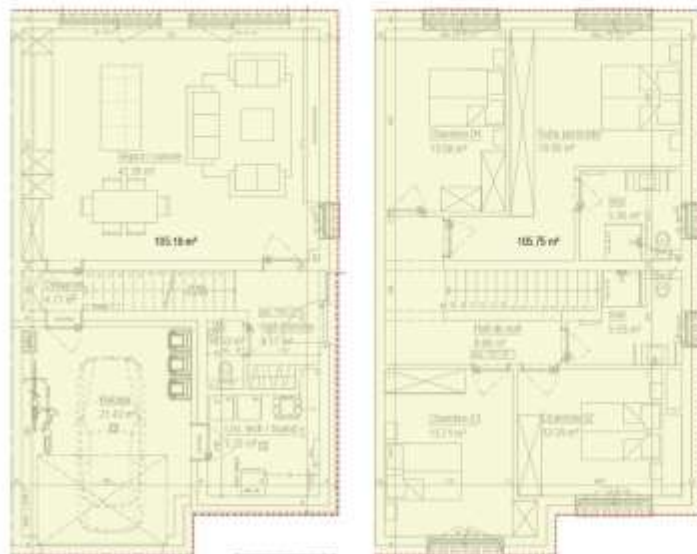








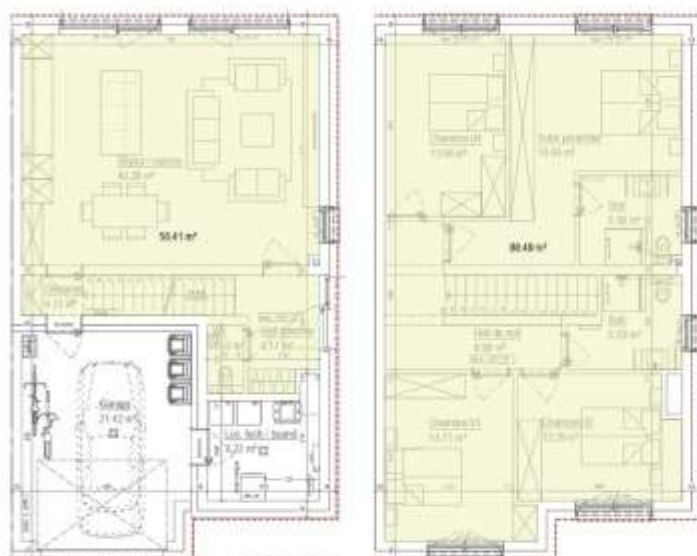




Surface: SCB

Le plan de surface est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.	Il est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.
Le plan de surface est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.	Il est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.
Le plan de surface est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.	Il est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.
Le plan de surface est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.	Il est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.
Le plan de surface est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.	Il est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.
Le plan de surface est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.	Il est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.
Le plan de surface est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.	Il est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.
Le plan de surface est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.	Il est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.
Le plan de surface est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.	Il est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.
Le plan de surface est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.	Il est conforme à la réglementation en vigueur en matière de surface habitable.

Extrait déf. SUH



Surface: SUH

SCB		
lots	108	109
N+00	105,18	105,18
N+01	105,75	105,75
Total	210,93	210,93

SUH		
lots	108	109
N+00	56,41	56,41
N+01	88,49	88,49
Total	144,9	144,9

Tableau SUH + SCB

PROJET	AL Surfaces	Adresse du projet
PROJET	AL Surfaces	Lot 109, Montecarlo à Mondorcange, 10800
PROJET	AL Surfaces	Auteur de projet
PROJET	AL Surfaces	Vandermeeren Architectes Sarl
PROJET	AL Surfaces	Maitre d'ouvrage
PROJET	AL Surfaces	CREAHAUS
PROJET	AL Surfaces	Exécution / Conducteur chantier
PROJET	AL Surfaces	non défini

15. CONDITIONS COMMERCIALES

TOTAL HORS TAXE DE LA CONSTRUCTION	EUR	595 000.00
MONTANT DE LA TVA À 17%	EUR	101 150.00
TOTAL T.T.C. À 17%	EUR	696 150.00
Détail de la construction avec TVA réduite à 3%*		
TVA sur la quote-part de la construction à 3%	EUR	10 714.29
TVA sur la quote-part de la construction à 17%	EUR	40 435.71
TOTAL T.T.C. À 3%	EUR	646 150.00
Frais d'architecte sur construction, T.T.C. à 17%	EUR	20 884.50

**La TVA à hauteur de 17 % se réfère à la partie Construction uniquement (La quote-part terrain ne comporte pas de TVA) si par contre l'acquéreur remplit les conditions stipulées dans le règlement grand-ducal du 30 juillet 2002 modifié le 21 décembre 2012 et reçoit l'autorisation de l'Administration de l'Enregistrement y afférent, le prix de vente sera adapté au taux de TVA réduit de 3%.*

A noter cependant que la ristourne TVA est plafonnée à 50.000 €.

**Sous réserve d'acceptation de l'Administration et de l'Enregistrement.*

Toute promesse verbale ne sera valable qu'après confirmation écrite et signée.

Les prix sont calculés sur base de l'indice officiel 'échelle mobile des salaires' en vigueur au jour de la signature de l'accord de principe.



3161 350 | WWW.CREAHAUS.LU | INFO@CREAHAUS.LU | 224, ROUTE D'ARLON L-8010 STRASSEN |   

Image non contractuelle