

RÉSIDENCE **VALÉRIA**

CHOLMEDO
CREAHAUS

STRASSEN LE, 17 JUN 2025

CAHIER DES CHARGES

79 VAL DES BONS MALADES
L-1208 KIRCHBERG

image non-contractuelle

PROMOTEUR
VBM PROMOTION SARL

COORDINATION DE CHANTIER
CREAHAUS INVEST S.A.R.L.

CHOLMEDO
CREAHAUS

ARCHITECTE

GEORGES REUTER
ARCHITECTES

POSITION GÉOGRAPHIQUE



TABLE DES MATIÈRES

PRELIMINAIRE	4
1. DESCRIPTION DE L'OUVRAGE.....	5
2. GROS ŒUVRE	6
3. TOITURE -TERRASSES -BALCONS.....	9
4. MENUISERIES EXTERIEURES	11
5. FACADES	12
6. CHAUFFAGE	13
7. VENTILATION	16
8. ÉLECTRICITÉ	17
9. PLÂTRE.....	21
10. CHAPES	22
11. CARRELAGE.....	23
12. MENUISERIES INTERIEURES	25
13. PEINTURE	27
14. SERRURERIE.....	28
15. ALENTOURS.....	29
16. DIVERS.....	30
17. GENERALITES.....	31

PRELIMINAIRE

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.

1. DESCRIPTION DE L'OUVRAGE

La résidence concernée par le présent cahier des charges se situe au 79, Val des bons malades à Luxembourg-Weimerskirch.

La résidence se compose de :

Au rez-de-chaussée

Parties communes Sas d'entrée, ascenseur d'accès aux étages, hall, cage d'escalier, circulation, sas cave, local technique, local poubelles, local vélos.

Parties privatives Caves

A l'étage +1

Parties communes Hall, cage d'escalier.

Parties privatives 1 appartement avec deux chambres à coucher.

A l'étage +2

Parties communes Hall, cage d'escalier.

Parties privatives 1 appartement avec deux chambres à coucher.

A l'étage +3

Parties communes Hall.

Parties privatives Penthouse avec une chambre à coucher.

A l'extérieur

Parties communes Allée piétons, allée garage.

Parties privatives 2 Places de parking extérieur couvertes.

2. GROS ŒUVRE

2.1. Caractéristiques générales de l'immeuble

Infrastructure

- Fouilles* Blindage et stabilisation suivant calculs et indications de l'ingénieur conseil.
Terrassements et excavations – dans la roche le cas échéant – jusqu'au niveau du fond de fouille.
- 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.

Murs et ossature

- Murs extérieurs aux sous-sol* Maçonneries, respectivement pré-murs, blocs coffrants, piliers en béton armé ou voiles en béton armé, épaisseur suivant calculs et indications de l'ingénieur conseil.
- Murs extérieurs aux niveaux habités* Maçonneries, respectivement blocs coffrants, piliers en béton armé ou voiles en béton armé, épaisseur suivant calculs et indications de l'ingénieur conseil.
- Murs porteurs à l'intérieur des locaux* Maçonneries, respectivement blocs coffrants, piliers en béton armé ou voiles en béton armé, épaisseur suivant calculs et indications de l'ingénieur conseil.
- Cloisons séparatives* Entre locaux privatifs : blocs béton épaisseur 11,5 cm ou cloisons sèches type BA13, au choix du promoteur.

Ouvrages en béton

- Planchers* Dalles en béton armé, épaisseur suivant calculs et indications de l'ingénieur conseil.
- Terrasses / Balcons* Dalle en pente en béton armé suivant calculs et indications de l'ingénieur conseil.
- Escaliers* Paillasse et marches en béton armé, selon les plans et calculs de l'Ingénieur- conseil.
- Socle pour pompe à chaleur* En toiture, réalisation d'un socle pour la pompe à chaleur suivant plans.

Canalisations & drainage

- 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.

<i>Récupération des eaux de ruissellement et des eaux de pluie</i>	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.
<i>Raccordement au réseau d'égouttage</i>	Le raccordement de la canalisation au réseau d'égouttage, toutes taxes incluses, est à charge du promoteur.
<i>Ventilations et conduits divers</i>	Ventilation de toutes les colonnes eaux usées en toiture avec chapeaux de ventilations.

2.2. Etanchéité et isolation enterrée

Isolation du radier Il est prévu une isolation de type Jackodur, épaisseur selon le CPE.

Isolation verticale des murs enterrés du sous-sol Mise en place d'une isolation verticale des murs enterrés du sous-sol de type Jackodur, épaisseur selon le 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. Protection des maçonneries enterrées contre l'humidité par une étanchéité soudée à la flamme du type bitumineuse, y comprise remontées.

2.3. Annexes privatives

Caves privatives

Murs et cloisons Murs de séparation en blocs béton rejointés ou voiles bruts, épaisseur selon plans ingénieur.

2.4. Parties communes intérieures de l'immeuble

Locaux techniques

Local poubelles, local vélos, local technique Cloisons de séparation en bloc béton, épaisseur 11,5 cm ou supérieure selon réglementations en vigueur.

Circulations

Sas, Halls Cloisons de séparation en bloc béton, épaisseur 11,5 cm ou supérieure selon réglementations en vigueur.

Sas cave, circulation Cloisons de séparation en bloc béton, épaisseur 11,5 cm ou supérieure selon réglementations en vigueur.

2.5. Parties communes extérieures de l'immeuble et leurs équipements

Voirie et parking

Accès garage En pavés au choix du promoteur, posé sur empierrement et un lit de sable stabilisé y compris bordures en béton gris. Selon nécessité un acodrain sera mise en place.

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

Raccordements – réseaux divers

Eau / Réseau Réalisation de tous les travaux de terrassement nécessaires.
d'égouttage / Electricité / Fourniture et mise en place des gaines.

Chauffage urbain / Passages de murs par manchons rétractables.

Télécommunication Branchements/raccordements principaux exécutés par les services compétents.

3. TOITURE -TERRASSES -BALCONS

3.1. Parties communes

Toiture traditionnelle

Charpente sur coque en béton Charpente sur coque en béton suivant étude statique.

Isolation dans charpente Isolation selon CPE.

Travaux de couverture

Couverture Zinc Fourniture et pose d'une couverture en zinc gris quartz 0.7mm à joints debout, y compris toutes fixations et finitions.

Ferblanterie

Ferblanterie Gouttières pendantes de forme carrée, bavettes, têtes, naissances, coudes, descentes sections appropriés, rosettes et pièces coulissantes en zinc naturel au choix du promoteur et dauphins en acier galvanisé pour le raccordement à la canalisation enterrée.

Toiture plate

Étanchéité horizontale Étanchéité bitumineuse soudée en deux couches et membrane de protection type UBO ou similaire sur la toiture plate selon nécessité.

Isolation thermique horizontale Mise en œuvre d'une isolation selon CPE.

Relevé d'étanchéité et d'isolation Relevés verticaux contre les maçonneries en étanchéité bitumineuse soudée jusque 15cm au-dessus du niveau fini.
Isolation thermique suivant CPE.

Toiture Gravier La toiture terrasse sera recouverte de gravier, couleur au choix du promoteur.

Profils de rives sur acrotères Les acrotères seront recouverts par des profils de rives en aluminium (Couleur au choix du promoteur /même teinte que les châssis), y compris sous construction et raccord d'étanchéité.

Ferblanterie Boîtes à eau, coudes, descentes sections appropriées, rosettes et pièces coulissantes en zinc naturel / en zinc pré-patiné noir ou gris quartz au choix du promoteur et dauphins en acier galvanisé pour le raccordement à la canalisation enterrée.

Fenêtre de toit sur toiture plate

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

3.2. Parties privatives

Terrasses / Balcons

Étanchéité horizontale Étanchéité bitumineuse soudée en deux couches et membrane de protection type UBO ou similaire sur les terrasses / balcons accessibles au R+1, R+2 et R+3 selon nécessité.

Isolation thermique horizontale Mise en œuvre d'une isolation selon CPE.

Relevé d'étanchéité et d'isolation Relevés verticaux contre les maçonneries en étanchéité bitumineuse soudée jusqu'à 15cm au-dessus du niveau fini.
Isolation thermique suivant CPE.

Acrotères Les acrotères seront recouverts par des couvre-murs en alu-thermolaqué selon nécessité techniques et méthode utilisée, au choix du promoteur.

Ferblanterie Boîtes à eau, coudes, descentes sections appropriées, rosettes et pièces coulissantes en zinc naturel / en zinc pré-patiné noir ou gris quartz au choix du promoteur et dauphins en acier galvanisé pour le raccordement à la canalisation enterrée.

4. MENUISERIES EXTERIEURES

4.1. Parties communes

Sas d'entrée de l'immeuble au rez-de-chaussée	Portes d'accès en ALU suivant CPE. Déverrouillage de la porte d'entrée par gâche électrique depuis les unités d'habitation. Modèle et teinte au choix du promoteur.
--	---

4.2. Parties privatives

Menuiseries extérieures	Châssis des fenêtres et portes fenêtres en PVC suivant CPE, équipé d'un triple vitrage selon certificat de performance énergétique. Teinte des châssis : RAL au choix du promoteur. Systèmes d'ouvertures suivant possibilités techniques et indications sur plans : oscillants, oscillo-battants, fixes, PSK.
<i>Fermetures extérieures et occultations</i>	Toutes les fenêtres et portes fenêtres des pièces d'habitation seront munies de stores à lamelles « RS » commandés électriquement par interrupteur à côté des baies. Pas de stores à lamelles pour les baies de formes spéciales. Teinte des volets roulants / stores à lamelles : au choix du promoteur.
<i>Tablettes</i>	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.

5. FAÇADES

Façade isolante

Façade avant, latérale et sous-face des balcons Fourniture et pose d'un système bardage de façades extérieures complet, avec son isolant (Épaisseur et caractéristiques de l'isolant suivant CPE et réglementations en vigueur), sa structure portante, ses étanchéités, les joints, les profils et panneaux de finition type Trespa Meteon, Ral standard au choix du promoteur. Les panneaux sont fixés par une fixation invisible selon calepinage des plans.

Façade arrière En panneaux d'isolation avec enduit minéral.
Épaisseur et caractéristiques de l'isolant suivant CPE et réglementations en vigueur.
Couche de finition à base de liant silicone, traitement biocide et fongicide, teintes au choix du promoteur pour les étages.

6. CHAUFFAGE

6.1. Locaux privatifs et leurs équipements

Production de chaleur

En copropriété, Pompe à chaleur extérieure installée sur la toiture plate + boiler, dimensionnement selon étude technique.
Installation d'un système de panneaux solaires sur toiture plate pour production de l'eau chaude sanitaire, suivant CPE.
Régulation primaire par sonde extérieure avec possibilité de ralenti nocturne.
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 excepté 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.

Remarques **Le système de chauffage est conforme au CPE. Néanmoins, le promoteur a la possibilité de modifier le système de chauffage sans abaisser les performances énergétiques du CPE.**

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.
Les collecteurs seront implantés au choix du promoteur suivant possibilités techniques.
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 non fournis par le promoteur, un contrat sera souscrit par la gérance pour pose et lecture de ceux-ci.

Service d'eau chaude

Distribution d'eau chaude par circuit collectif.
Pompe de circulation électrique d'une puissance appropriée.
Comptage assuré par des compteurs individuels installés de préférence dans les gaines techniques des parties communes ou le cas échéant dans WC séparés, salle de bains ou cuisines des appartements/ studios suivant étude de faisabilité.

SANITAIRE

6.2. Equipements intérieurs

Equipements intérieurs

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.

Distribution d'eau froide Distribution par tuyaux en PE système REHAU.
Les lave-mains des WC séparés seront uniquement raccordés à l'eau froide.

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.

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 au rez-de-chaussée.
Suivant nécessités techniques, des canalisations pourraient passer dans des parties privatives au rez-de-chaussée.

Machine à laver 1 Raccordement pour machine à laver par appartement / studio.

Appareils sanitaires

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

Pour plus d'informations et de détails, veuillez consulter le dépliant SANITAIRE CREAHAUS.

Tous les appareils sont prévus de couleur blanche.

Le détail des meubles est à consulter dans le dépliant Base CREAHAUS.

Remarques Tout choix d'équipement différent de celui défini en base ne pourra faire l'objet d'une moins-value.

6.3. Alimentation en eau

Alimentation en eau

Comptages généraux Le comptage général des eaux consommées se fera dans le local technique au rez-de-chaussée.

Colonnes montantes Conduits de diamètre approprié dans les gaines murales.

Comptages individuels Avec possibilités de coupure par appartement.

CREAHAUS S.A.

224, route d'Arlon L-8010 STRASSEN

+352 31.61.35 - www.creahaus.lu

2025.06.17_Val_des_bons_malades_Bâtiment_G_001

Comptage assuré par des compteurs volumétriques individuels installés de préférence dans les gaines techniques des parties communes ou le cas échéant dans WC séparés, salle de bains ou cuisines des appartements/studios suivant étude de faisabilité.

7. VENTILATION

7.1. Ventilation mécanique contrôlée à double flux des parties privatives

Parties privatives

Ventilation mécanique contrôlée à double flux

Suivant étude technique, une unité de ventilation mécanique contrôlée à double flux dirigée par une unité individuelle est prévue pour chaque appartement.

L'installation de l'unité individuelle se fera, soit dans chaque appartement (emplacement suivant possibilité technique), soit dans un local technique commun suivant étude technique.

La distribution de l'air vers et à partir des différentes pièces est assurée par des gaines en matière synthétique ou métallique non apparentes.

Elles seront noyées dans les dalles béton ou dans les chapes ou posées sous les faux-plafonds et/ou dans gaines.

Les bouches d'entrée et d'extraction de l'air seront placées soit au sol, soit aux murs, soit aux plafonds des différentes pièces (selon contraintes techniques dans l'armoire recevant la VMC), suivant les indications du fabricant, de l'étude technique et des contraintes techniques de l'immeuble.

La prise d'air frais et le rejet de l'air vicié à l'extérieur, se feront soit en façade, soit en toiture, par conduits individuels par appartement, ou par conduits collectifs, suivant possibilités et études techniques.

Le système de ventilation est conforme au CPE. Néanmoins, le promoteur a la possibilité de modifier le système de ventilation sans abaisser les performances énergétiques du CPE.

7.2. Ventilation mécanique contrôlée à double flux des parties communes

Parties communes au rez-de-chaussée

Ventilation mécanique contrôlée à double flux

Les parties communes du volume chaud seront équipés d'une ventilation mécanique contrôlée à double flux dirigée par une unité individuelle installée suivant étude technique. Les tuyaux de ventilation seront apparents, les bouches de ventilation seront placées selon impératifs techniques et dénomination des locaux.

7.3. Ventilation des hottes de cuisine

Hottes avec filtres

Les hottes avec filtres recyclages à charbon actif seront à prévoir par le cuisiniste.

Aucuns raccordements extérieurs pour les hottes ne pourront être réalisés afin de garantir l'étanchéité à l'air du bâtiment.

Les odeurs résiduelles seront évacuées par les bouches des ventilations mécaniques contrôlées des cuisines.

8. ÉLECTRICITÉ

8.1. Parties communes intérieures de l'immeuble et leurs équipements

Sas de l'immeuble

Système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble Système de haut-parleur à l'entrée de l'immeuble, relié aux visiophones des appartements / studios.
Indicateur lumineux des sonnettes.

Eclairage 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.

Circulation du rez-de-chaussée, couloirs et halls des étages

Eclairage 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.

Cage d'escalier

Eclairage 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.

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.

Circulation vers caves et locaux techniques

Eclairage 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.

Local poubelles, local vélos, local technique

Eclairage Equipements électriques suivant nécessités techniques.

Garages extérieurs communs

Eclairage Eclairage par plafonniers ou appliques en nombre suffisant, commandés par détecteur de mouvement / minuterie.
Eclairage de secours suivant réglementations en vigueur.

Modèles au choix du promoteur.

Dispositifs de charge pour véhicules électriques

<i>Emplacements de stationnement extérieurs couverts</i>	Chaque emplacement de stationnement extérieur couvert sera équipé d'une gaine vide pouvant accueillir ultérieurement un dispositif de charge pour véhicule électrique.
--	--

Dispositif technique pour une installation photovoltaïque

<i>Conduits pour future installation photovoltaïque</i>	Conduits hermétiques pouvant accueillir un câblage électrique adapté pour une future installation photovoltaïque reliant chaque surface de toiture exploitable aux onduleurs / local compteurs.
---	---

8.2. Parties communes extérieures de l'immeuble et leurs équipements

Eclairage extérieur de l'immeuble

<i>Eclairage de signalisation de l'entrée de l'immeuble</i>	Luminaire étanche au-dessus ou à côté de la porte d'entrée de l'immeuble, commandé par détecteur de mouvement et/ou minuterie. Modèle et position au choix du promoteur.
---	---

<i>Eclairage de l'accès parking</i>	Suivant étude et nécessité technique, éventuellement points lumineux avec détecteurs en nombre suffisant. Modèle et position des luminaires au choix du promoteur.
-------------------------------------	---

8.3. Locaux privatifs et leurs équipements

Installation électrique

<i>Type d'installation</i>	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.
----------------------------	---

<i>Puissance à desservir</i>	40 A par unité d'appartement.
------------------------------	-------------------------------

<i>Equipements de chaque pièce</i>	Selon notice électrique en annexe.
------------------------------------	------------------------------------

<i>Sonneries de portes palières</i>	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.
-------------------------------------	--

<i>Détecteurs de fumée</i>	Fourniture et pose de détecteurs de fumée par la société ISTA selon les réglementations en vigueur. Un contrat d'entretien sera à charge de l'acquéreur.
----------------------------	---

Le modèle de détecteur sera au choix du promoteur. Tout autre choix de modèle concernant les détecteurs de fumée fera l'objet d'un supplément.

Eclairage de chaque cave 1 luminaire étanche avec interrupteur.
privative 1 prise électrique étanche

8.4. Equipements généraux de l'immeuble

Ascenseur personnes

Ascenseur Ascenseur desservant tous les niveaux, du / des sous-sol(s) au dernier étage.
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.

Téléphonie

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.

Internet, TV

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.

Alimentation en électricité

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

Branchements et Le branchement des parties privatives se fait suivant les indications des
comptages particuliers services compétents (CREOS et LEO).
Le comptage sera assuré par des compteurs individuels installés dans le local technique au rez-de-chaussée.

Sécurité, détection et protection incendie

Portes coupe-feu, compartimentages et calfeutrements coupe-feu, détection incendie, ventilation, type et nombre d'extincteurs, exutoire de fumée et toutes sujétions suivant les réglementations en vigueur.

Remarques générales

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.

Tout choix d'équipement différent de celui défini en base ne pourra faire l'objet d'une moins-value.

9. PLÂTRE

9.1. Parties communes intérieures de l'immeuble

Locaux techniques

Local poubelles / local technique La finition au plafond sera en béton brut et les murs enduits au ciment.

Local vélos La finition au plafond sera en béton brut ou faux plafond suivant nécessités techniques et les murs en maçonneries rejointées ou en béton brut de décoffrage.

Circulation rez-de-chaussée

Sas d'entrée, hall Les murs et le plafond seront enduits de plâtre.

Sas des caves, circulation vers locaux techniques La finition au plafond sera en béton brut ou faux plafond suivant nécessités techniques et les murs en maçonneries rejointées ou en béton brut de décoffrage.

Escaliers d'accès aux étages

Escaliers La sous-face des escaliers sera enduite de plâtre.

Cages d'escaliers Les murs et le plafond seront enduits de plâtre.

9.2. Parties privatives intérieures de l'immeuble

Appartements

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

Pièces humides (SDB/SDD) Les niches de douche et baignoire sont cimentées sur natte d'étanchéité.

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

10. CHAPES

Complexe de chape

Rez-de-chaussée : Mise en oeuvre d'une chape aspect taloché armée d'un treillis soudé galvanisé et désolidarisée des murs, y compris joints de dilatation suivant nécessités techniques.

Etages : Mise en œuvre d'une pré-chape.
Panneaux d'isolations acoustique et thermique (épaisseur suivant calculs CPE).
Mise en œuvre d'une chape aspect taloché, armé d'un treillis soudé galvanisé.

11. CARRELAGE

11.1. Parties communes intérieures de l'immeuble

Cage d'escalier

Cage d'escalier du rez-de-chaussée aux étages Carrelage ou pierre naturelle au choix du promoteur.
Marches et contremarches dans le même matériau.

Rez-de-chaussée

Sas, Hall Carrelage ou pierre naturelle au choix du promoteur.

Circulation vers locaux techniques / caves, sas des caves Carrelage ou pierre naturelle au choix du promoteur.

Local technique, local vélos, local poubelles Carrelage au choix du promoteur, avec plinthes assortis.

Etages

Couloirs et halls Carrelage ou pierre naturelle au choix du promoteur.

11.2. Partie privatives et leur équipement

Revêtement de sol et plinthes

Pièces de vie des appartements (hors chambres et dressings) Carrelage au sol des espaces « Vies », à concurrence de **50,00 €/m² HTVA de fourniture** (format 30*30 à 60*60cm), y compris les plinthes à concurrence de **15,00 €/ml HTVA de fourniture**.

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

Caves Carrelage au choix du promoteur, avec plinthes assorties.

Faïences

Salle de bain / Salle de douche Carrelages collés sur l'enduit au ciment à concurrence de **40,00 €/m² HTVA de fourniture**.
Hauteur sol-plafond jusqu'à 2.50m sur tout le pourtour.
Profils d'angle prévus en inox.

WC Pas de carrelage dans les WC séparés.

Cuisine Il n'est pas prévu de carrelage entre les meubles de la cuisine.

Divers

Natte d'étanchéité 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 :
- SDD / SDB.

Profils de seuils Mise en place de profils de seuil en inox à chaque changement de revêtement de sol.

Tablettes de fenêtres 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).

Remarques

Pose droite 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).

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

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

12. MENUISERIES INTERIEURES

12.1. Parties communes intérieures de l'immeuble

Portes

Local poubelles, local technique, local vélos, sas des caves, circulation vers locaux techniques Portes métalliques avec chambranle, critère coupe-feu si nécessaire selon réglementations en vigueur.
Au choix du promoteur

Sas Portes en bois ou alu avec chambranle, critère coupe-feu si nécessaire selon réglementations en vigueur.
Au choix du promoteur

12.2. Parties privatives intérieures de l'immeuble

Parquet

Chambres 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**.

Remarques Etant donné la présence de chauffage au sol, l'épaisseur totale du complexe parquet et colle ne pourra dépasser les 15 mm.

Huisseries et bâtis

Portes palières des appartements Chambranles en bois.
Portes intérieures des appartements Chambranles en bois.

Portes intérieures

Hauteur des portes de 2.13 m

Portes simples Portes type compact, blanches, de dimension standard.
Garnitures de première qualité en aluminium éloxé argenté.
Serrure simple à une clef.
Fourniture et pose de la porte intérieure à concurrence de **600,00€/pièce HTVA**.

Portes palières Porte d'entrée avec serrure 3 points, classe de sécurité WK2.
Isolation acoustique SK2.
Classe KLIMATIK 2.
Coupe-feu et coup- fumée EI30S.
Finition blanche avec judas optique.
Garnitures de première qualité en aluminium éloxé argenté.

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**.

Caves Portes légères en acier galvanisé non peintes au choix du promoteur, suivant réglementations en vigueur.
Cylindre selon organigramme des clefs.

Remarques Il n'y aura pas de moins-value pour choix inférieur au montant de fourniture.
Les placards et vestiaires dessinés sur plans ne sont pas fournis.

13. PEINTURE

13.1. Parties communes intérieures de l'immeuble

Sur murs

Sas d'entrée de l'immeuble, hall Enduit minéral aspect grésé, teinte au choix du promoteur.

Couloirs et halls d'étages Enduit minéral aspect grésé, teinte au choix du promoteur.

Cage d'escalier du rez-de-chaussée aux étages Enduit minéral aspect grésé, teinte au choix du promoteur.

Local poubelles, local vélos, local technique, circulation vers locaux technique, sas des caves Deux couches de latex blanc.

Sur plafonds

Sas d'entrée de l'immeuble, hall Deux couches de latex blanc ou faux-plafonds suivant nécessités techniques.

Couloirs et halls d'étages Deux couches de latex blanc ou faux-plafonds suivant nécessités techniques.

Cage d'escalier du rez-de-chaussée aux étages Deux couches de latex blanc ou faux-plafonds suivant nécessités techniques

Local : poubelles, vélos, technique, circulation vers locaux technique, sas des caves Deux couches de latex blanc ou faux-plafonds suivant nécessités techniques

13.2. Parties privatives intérieures de l'immeuble

Sur murs

Toutes les pièces hors SDB/SDD Revêtement de type VARIOVLIES et deux couches de latex.
Teintes au choix dans la gamme de base fournie par le peintre.

SDD / SDB Pas de peinture, faïence toute hauteur.

Caves Deux couches de latex blanc.

Sur plafonds

Toutes les pièces hors cuisines fermées et SDD / SDB Deux couches de latex.
Baguettes de finition dans les angles.

Cuisines fermées et SDD / SDB Teinte : blanc.
Deux couches de laque.
Baguettes de finition dans les angles.
Joints acryliques dans les salles d'eau.

Caves Deux couches de latex blanc.

14. SERRURERIE

14.1. Parties communes intérieures de l'immeuble

Cages d'escaliers

Mains courantes / Mains courantes et garde-corps suivant les normes de sécurité, au choix du
Garde-corps promoteur.

Divers

Boîtes aux lettres Ensemble de boîtes aux lettres en aluminium laqué ou similaire, 2 clés par
boîte, installées dans le sas de l'immeuble.
1 boîte aux lettres par appartement.
Modèle et teintes au choix du promoteur.

Pare-vue Structure légère au choix du promoteur. (Terrasse à l'étage +3).

14.2. Parties privatives de l'immeuble

A l'extérieur

Garde-corps des balcons Garde-corps en inox avec remplissage en vitrage clair ou en verre ou en tôle,
et terrasses au choix du promoteur.

15. ALENTOURS

Protection de façade

Protection en pied de façade Réalisation d'une bande drainante en pied de façade, comprenant terrassement, bordurettes, béton de scellement, géotextile et gravier gris/bleu.

Espaces verts

Jardins communs Surfaces engazonnées suivant plans des parties communes sans clôtures suivant choix de l'architecte et du promoteur.
Les frais d'entretien (arrosage) sont à la charge de la copropriété.

16. DIVERS

Nettoyage des appartements et parties communes

Les appartements ainsi que les parties communes seront déjà propres lors de la livraison.
Le nettoyage final incombera aux propriétaires.

Réceptions, stockage et évacuation des déchets ménagers

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.

Syndicat des propriétaires

La société CREACONSULT dont le siège est à Strassen, assurera les fonctions de syndic provisoire jusqu'à l'assemblée générale constitutive, où les copropriétaires pourront désigner comme syndic soit la précitée société, soit toute autre personne physique ou morale, à la majorité absolue.

17. GENERALITES

17.1. 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

17.2. 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 :

(A 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.

17.3. 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.

17.4. 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.

17.5. 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.

17.6. FOURNITURES SUPPLEMENTAIRES :

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.

17.7. DELAI D'ACHEVEMENT :

La mise à disposition des parties privatives aux acquéreurs est prévue dans un délai d'environ 500 jours ouvrables après terrassement, 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
Mme _____	



☎ 31 61 350 | WWW.CREAHAUS.LU | INFO@CREAHAUS.LU | 224, ROUTE D'ARLON L-8010 STRASSEN | [@](#) [f](#) [in](#)

image non-contractuelle