

# CAHIER DES CHARGES PROJECT PETIT-NOBRESSART

## Maisons Jumelées Lot 1 et 2

Rue Op Zengen

## Maisons Jumelées Lot 3 et 4

Rue Noutemerstrooss



**Global Invest JTM Sarl**  
4,Rue de Drussenheim  
L-3884 Schifflange

**email:** [global.inv.jtm@gmail.com](mailto:global.inv.jtm@gmail.com)  
**téléphone:** (+352) 621 181 388

## INFORMATIONS GENERALES

### Réalisateur:

GLOBAL INVEST JTM SARL, établie administrativement à L-3884 SCHIFFLANGE, 4, rue de Drusenheim.

### Architecte:

COCA s.c. CHRISTIANSEN OBERWEIS CARDOSO ARCHITECTS

### Entreprise de construction:

Les maisons seront construit par l'entreprise BATITEC Sàrl, avec son siège social à L-3895 Foetz, 8, rue des Artisans. Les travaux en sous-traitance seront exclusivement confiés à des entreprises luxembourgeoises.

### A.1 Infrastructure

**Le but de la présente notice descriptive, prévue à l'article 1605-1 du Code Civil, et formant un ensemble avec le contrat de vente respectivement de construction ainsi qu'avec les plans de construction annexés à l'acte de vente, est de l'exécution et la finition du bien vendu. Elle a été établie conformément au règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant son contenu.**

### A.2 Généralités

#### Les maisons jumelées rue Noutemerstrooss et rue Op Zengen

"A BASSE CONSOMMATION D'ENERGIE" sont conçues et réalisées d'après les désirs individuels de chaque client.

Le présent cahier des charges est la description des exécutions et agencements prévus dans le prix standard. Il servira comme base aux décomptes en cas de changements d'exécutions souhaités par l'Acquéreur. Tous changements doivent être retenus par écrit et à part. Il est complémentaire à l'accord de principe signé entre les parties.

Les marques, modèles et fabricants énumérés dans le présent cahier des charges y compris les photos ne le sont qu'à titre indicatif et peuvent changer suivant la nécessité technique de l'immeuble projeté ou en cas de changements des collections par le fournisseur.

Le Promoteur se réserve expressément le droit d'apporter des changements dans le choix des agencements indiqués s'il l'estime utile et/ou nécessaire; sans que pour autant ces changements puissent donner lieu à réclamation de la part de l'Acquéreur.

Dans ce même ordre d'idées, il est retenu que le Promoteur peut apporter, des modifications d'ordre technique jugées nécessaires pour la bonne réalisation du projet.

Ces modifications, qui ne peuvent en aucun cas affecter la conception architectonique de la construction,

ne peuvent pas faire valoir le droit de réclamation de la part de l'acquéreur.

Les études statiques thermiques, énergétiques et celles des autres équipements techniques sont confiées; à des hommes de l'art indépendants, possédant les qualifications et expériences reconnues.

Seules les entreprises de premier ordre sont chargées de l'exécution des travaux.

La conception des maisons jumelées rue Noutemerstrooss et rue Op Zengen "A BASSE CONSOMMATION D'ENERGIE" est conforme au règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 modifié le 5 mai 2012 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation. Une analyse d'étanchéité (blower-door-test) est réalisée et un certificat de performance énergétique est délivré au Maître de l'Ouvrage, attestant la performance énergétique de la maison : classe B pour l'énergie primaire et classe B pour l'isolation thermique et classe B pour la performance environnementale.

La présente description et les plans sont complémentaires. Sont néanmoins à considérer comme exécutoires seules les données reprises par le présent cahier des charges (par ex. les installations techniques et autres mobiliers et décorations inscrits dans les plans; ne le sont qu'à titre indicatif, à moins d'être expressément décrits et énumérés dans le présent cahier des charges).

Les épaisseurs des murs, l'emplacement et la section des piliers, poutres et linteaux, la hauteur des pièces, l'épaisseur des dalles ainsi que l'épaisseur et la qualité des composants du complexe isolant sont indiqués sur les plans d'Architecte sous réserve expresse de confirmation par les calculs des bureaux d'études. Tout changement peut être exécuté sans l'accord préalable de l'acquéreur, les plans de l'ingénieur-conseil et le calcul énergétique faisant foi.

L'acquéreur a le droit de demander au Promoteur de modifier, avant le début des travaux de construction, l'emplacement des cloisons intérieures. Cependant, ni la construction portante, ni l'emplacement des blocs sanitaires ne peuvent être changés.

Il est expressément convenu entre parties que tous les travaux décrits dans le présent cahier des charges et faisant partie de la vente en état futur d'achèvement (VEFA), sont à exécuter obligatoirement par l'intermédiaire de la société **GLOBAL INVEST JTM Sarl** et ne peuvent en aucun cas, ni partiellement, ni complètement, lui être retirés et exécutés par l'intermédiaire de l'acquéreur.

Sont exclus de cette clause les travaux de finitions ne s'intercalant pas chronologiquement entre les travaux prévus par le Promoteur et qui peuvent être réalisés après la remise des clefs (par ex. les revêtements de sol, les faïences, les tablettes de fenêtres, les menuiseries intérieures, les serrureries intérieures ou les travaux de peinture.

Au cas où l'acquéreur procède à un choix de matériaux et/ou d'installations techniques et/ou agencements quelconques non prévus dans l'exécution standard du présent cahier des charges, il accepte d'office et sans que le Promoteur n'ait besoin de le lui notifier à chaque fois, que les délais supplémentaires générés directement ou indirectement par les choix en question, feront augmenter le délai global fixé à l'acte de vente en état futur d'achèvement (VEFA), de plein droit.

Ces augmentations de délais s'appliquent aussi bien pour:

**Les délais de présentation et de confirmation des offres à ce sujet**

**Les délais de livraisons des équipements et agencements choisis**

**Les délais de pose et/ou d'installation des équipements choisis**

**Les délais complémentaires à respecter éventuellement pour la suite des autres travaux.**

## B. Charges et taxes

Les charges et les taxes incombant à l'Acquéreur sont les suivantes:

- Les taxes et charges des autorisations de construire
- Les taxes et charges des raccordements aux réseaux, urbains d'eau, d'électricité, de canalisation, du téléphone et l'antenne collective
- Les frais d'ouverture et de rétablissement des chaussées et trottoirs pour le raccordements aux réseaux urbains (par ex. P&T)
- L'impôt foncier sera à charge de l'acquéreur à partir de la date de passation de l'acte notarié de vente.

Les frais d'assurances, dès le début des travaux de construction, le **Réalisateur** assurera les maisons, pour le compte des futurs acquéreurs, contre les périls suivants: l'incendie, la tempête et la grêle et les dégâts des eaux jusqu'au jour de la remise des clefs

## C. ACTE DE VENTE, PRIX ET CONTRAT DE CONSTRUCTION

Le prix forfaitaire fixé pour la réalisation de la construction est payable moyennant acomptes échelonnés suivant l'avancement des travaux. Les indications sur le montant et le moment du paiement se trouvant arrêtées dans l'acte notarié.

Le présent cahier des charges forme partie intégrante avec l'acte de vente. Toute modification apportée au présent cahier des charges doit être notifiée à part, ceci en tous les cas avant la mise en exécution de la (des) modification(s) apportée(s).

Il en est de même pour toute modification éventuelle de cloisons intérieures ou portes à y aménager.

Toute modification doit être proposée et accordée par écrit avant la réalisation sur chantier.

Sont compris dans le prix arrêté, sauf stipulation contraire, les honoraires d'Architecte et de l'ingénieur-conseil.

## D. SUBSIDES ET AIDES DE L'ETAT

Pour l'obtention des subsides et aides de l'état, le Promoteur se charge d'introduire le dossier de demande à l'administration de l'environnement et restera bénéficiaire des aides allouées, aides desquelles il a été, sur base des règlements sus visés, tenu compte lors de l'établissement du prix de vente.

## E. GARANTIES BIENNALES ET DECENNALES

Garanties biennales, décennales et d'achèvement telles que prévues par la loi.

## F. NOTICE DESCRIPTIVE DU GROS OEUVRE

### 1. Gros-œuvre

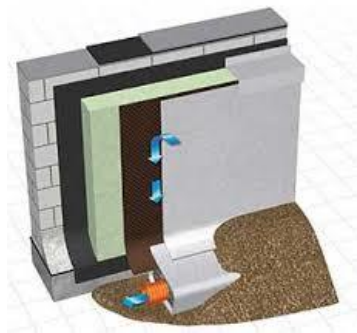
#### 1.1. Infrastructure

##### 1.1.1. Fouilles

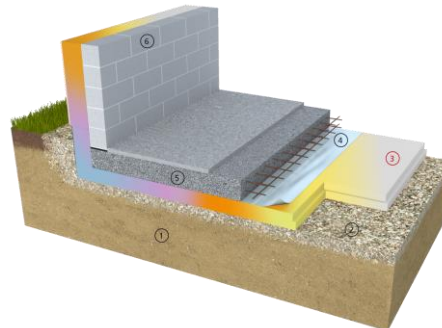
Déblaiement des terres arables sur toute la surface du bâtiment à construire. Terrassement en pleine masse jusqu'au niveau inférieur, ainsi que terrassement des rigoles de fondations resp. du radier et de canalisations suivant les indications des plans d'architectes et de l'ingénieur-conseil. Toutes les terres excavées et réutilisables pour le remblai autour de la maison sont, pour autant que possible, stockées sur place. En cas d'évacuation des terres vers une décharge, le supplément pour le transport et la taxe de décharge est à charge du Promoteur. Le volume de terrassement est calculé en partant d'un sol supposé de portance suffisante au niveau fondations indiqué sur les plans.

##### 1.1.2. Fondations/ Radier / Drainage

Reconnaissance de la résistance du sol par l'ingénieur-conseil. Le plateau de sol comprend un empierrement en dessous du radier de +/- 30cm, une couche de sable fin, une feuille en matière plastique et un béton armé d'une épaisseur définie suivant les indications et les plans de l'ingénieur-conseil. Un drainage circconférentiel, se composant d'un tuyau de drainage enrobé de gravier dans une enveloppe de matelas filtrant, est toujours prévu dans l'exécution standard.



Drainage/Étanchéité



Radier/Isolation

## 1.2. Murs et ossature

### 1.2.1. Murs du rez-de-jardin

#### 1.2.1.1. Murs enterrés

Blocs en béton d'une épaisseur de 30cm resp. 24cm ou voiles, piliers et poutres en béton armé aux épaisseurs définies suivant les indications et les calculs de l'ingénieur-conseil.

Une feuille d'étanchéité posée entre le radier et la maçonnerie protège cette dernière contre l'humidité ascensionnelle.



La maçonnerie extérieure en contact avec les terres est protégée contre l'humidité par une étanchéité soudée du type bitumineuse.

Les murs enterrés des pièces chauffées sont isolés thermiquement par des panneaux de polystyrène extrudé (épaisseur définie par le calcul énergétique).

Une protection mécanique du type PLATON ou similaire, facilitant en même temps l'acheminement des eaux vers les tuyaux de drainage, est posée devant l'isolation thermique.

#### 1.2.1.2. Murs de refends

Maçonneries en briques resp. en blocs de béton d'une épaisseur de 24cm resp. 17,5cm ou voiles, piliers et poutres en béton armé suivant les indications et les calculs de l'ingénieur-conseil.

Une feuille d'étanchéité posée entre la dalle et la maçonnerie protège cette dernière contre l'humidité ascensionnelle.

#### 1.2.1.3. Cloisons de séparation

Maçonneries en briques de béton ou bloc plein ou autres d'une épaisseur 11,5cm. Une feuille d'étanchéité posée entre la dalle et la maçonnerie protège cette dernière contre l'humidité ascensionnelle.

### 1.2.2. Murs de façade

Les maçonneries extérieures sont réalisées en blocs béton d'une épaisseur de 24cm resp. de 17,5cm ou voiles, piliers et poutres en béton armé aux épaisseurs définies suivant les indications et les calculs de l'ingénieur-conseil.

Un chaînage périphérique en béton armé est prévu pour la stabilisation des murs et pignons de façades ainsi que pour la reprise et réparation des charges de la toiture.

### 1.2.3. Murs porteurs à l'intérieurs des locaux

Maçonnerie en briques de béton resp. en blocs de béton ou piliers et poutres en béton armé aux épaisseurs définies suivant les indications et les calculs de l'ingénieur-conseil.

Les murs entre locaux chauds et locaux froids sont isolés thermiquement par des panneaux en polystyrène expansé ( d'une épaisseur définie par le calcul énergétique ) recouvert d'un enduit armé prêt à peindre.

### 1.2.4. Murs et cloisons séparatrices

Maçonnerie en briques de béton ou bloc plein ou autres d'une épaisseur de 11,5cm.

## 1.3. Dalles, planchers et sols

### 1.3.1. Planchers suivant plans

Tous les planchers sont constitués de dalles monolithiques en béton armé coulé sur place en épaisseurs suivant les indications et les calculs de l'ingénieur-conseil. Les surfaces inférieures sont brutes de décoffrage.

## 1.4. Escaliers

Tous les escaliers sont en béton armé coulé sur place.

## 1.5. Conduits de fumée

### 1.5.1. Conduit de fumée pour poêle

Un conduit de fumée pour poêle ou autre, sauf stipulation contraire, n'est pas prévu dans le prix de base mais peut être intégré d'après les besoins et données de l'acquéreur, sous réserve de la compatibilité des éléments conçus avec le concept énergétique de l'immeuble.

## 1.6. Chutes d'eaux et grosses canalisations

### 1.6.1. Chutes d'eaux usées

Tuyaux en matière synthétique, suivant nécessité technique, dans des gaines verticales.

### 1.6.2. Canalisations en sous-sol

Tuyaux de canalisations souterrains en PVC ou PP aux diamètres et sections appropriés pour l'évacuation des eaux usées et pluviales. Les raccords se font par emboîtement moyennant joints d'étanchéité.



Le réseau d'égouttage comprend en outre:

Un regard de révision, resp. deux regards en cas de canalisations séparées, à l'extérieur muni d'un couvercle en fonte

La fourniture et pose de tuyaux de canalisation en grès ou PP entre le regard de révision et le raccordement à la canalisation en attente sur le terrain

Des siphons de sol dans les locaux suivant les indications des plans

Le raccordement du drainage périphérique à la canalisation

### 1.7. Ventilations des canalisations

Suivant nécessité technique, clapets de dépression sur les canalisations.

### 1.8. Gaines vides pour raccordements P&T, électricité, eau, antenne

Sont prévues entre la maison et le trottoir 4 gaines vides de diamètre 80-100mm pour le raccordement du téléphone, de l'électricité, de l'antenne et de l'eau.

## 2. TOITURE

### 2.1. Toiture isolée (suivant plan)

Charpente traditionnelle en bois de sapin équarri 4 faces, brut de sciage. Tous les bois sont imprégnés à l'aide d'un produit de protection non nuisible à la santé de l'homme, contre toutes attaques des insectes, la pourriture et les champignons.

La structure de la toiture se décompose de l'intérieur vers l'extérieur à partir de la charpente décrite ci devant, comme suit:

Voile sous-toiture du type TYPEC ou similaire

Lattage en bois pour vide ventilé

Voligeage en planche de bois

Couverture en tuiles plate noir





Les gouttières suspendues d'un développement de 40 ou 33cm et raccords sont réalisés en zinc

Tuyaux de descentes en zinc aux diamètres appropriés et raccordés aux dauphines galvanisés d'une hauteur de ca 1m

Les ventilations hors toiture sont réalisées en zinc

### 3. Les locaux habitables et leurs équipements

#### 3.1. Enduit intérieure

##### 3.1.1. Plâtres

Les murs (sauf salles de bains/douches) et plafonds (dalles en béton) des pièces habitables reçoivent un enduit au plâtre de première qualité, projeté à la machine et lissé à la main, selon le choix de l'acquéreur.

Les coins vifs sont protégés par des baguettes métalliques galvanisées.

Des angles vifs sont réalisés à la jonction entre deux murs resp. mur et plafond.

La sous-face des paillasse d'escaliers en béton reçoit un enduit au plâtre.

N.B.: pas de plafonnage/plâtrage prévu pour le vide sous combles resp. le grenier (froid).

##### 3.1.2. Enduits

Les murs des salles de bains/douches reçoivent un enduit au mortier de ciment destiné à être revêtu de faïence. Les murs des pièces non habitables telles que garage et local technique/buanderie reçoivent un enduit au mortier de ciment taloché destiné à être peint.

Les murs en béton restent bruts de décoffrage.

N.B.: pas d'enduit prévu pour le vide sous-combles resp. le grenier (froid).

#### 3.2. Sols et revêtements

##### 3.2.1. Isolations

###### 3.2.1.1. Isolation thermique du sol

Une isolation thermique est prévue sous le plafond du garage suivant plans. Elle est constituée de panneaux en polystyrène expansé (épaisseur définie suivant le calcul énergétique) collés sous plafond et recouvert d'un enduit armé prêt à peindre.

### 3.2.2. Chapes

#### 3.2.2.1. Rez-de-jardin/rez-de-chaussée/étage

Les sols du rez-de-jardin, du rez-de-chaussée (hors garage) et de l'étage reçoivent une pré-chape de +/- 5cm (sauf en cas d'application d'un polyuréthane projeté comme isolation de sol) couvrant tuyauteries et conduits, ainsi qu'une chape armée talochée apte à recevoir un revêtement collé (carrelage, parquet, etc.).

#### 3.2.2.2. Garage

Le sol reçoit une chape talochée apte à recevoir un revêtement collé (non prévu dans le prix de base, mais peut-être intégré d'après les besoins et données du Maître de l'Ouvrage) resp. une chape lissée au ciment et sable quartz au choix de l'acquéreur.

### 3.2.3. Revêtement carrelages

#### 3.2.3.1. Séjour avec salle à manger, cuisine, salles de bains/douches, WC séparé, halls

Carrelage suivant les collections du constructeur pour une valeur d'achat du carrelage de 45,00€/m<sup>2</sup> hors TVA. Pose collée prévue jusqu'à concurrence de 30,00€/m<sup>2</sup> hors TVA. Plinthes coupées hors carreaux prévues jusqu'à concurrence de 11,00€/m' valeur matériel hors TVA. Pose collée prévue jusqu'à 10,50€/m' hors TVA. Pas de plinthes prévues pour les pièces qui reçoivent un revêtement mural en faïence.



#### 3.2.3.2. Local technique / buanderie

Carrelage suivant les collections du constructeur pour une valeur d'achat du carrelage de 20,00€/m<sup>2</sup> hors TVA, pose collée prévue jusqu'à concurrence de 30,00€/m<sup>2</sup> hors TVA, plinthes coupées hors carreaux prévues jusqu'à concurrence de 4,50€/m' valeur matériel hors TVA. Pose collée prévue jusqu'à 10,50€/m' hors TVA.

### 3.2.3.3. Escalier

Marches et contremarches en carrelage idem 3.2.3.1. inclus plinthes posées en cascade. Sur demande d'autres revêtements de sols peuvent être proposés (par ex. pierre naturelle ou bois).



### 3.2.4. Revêtement bois

#### 3.2.4.1. Chambres et dressing

Parquet en bois suivant les collections du constructeur; pour une valeur en fourniture et pose de 50,00 €/m<sup>2</sup> hors TVA, plinthes et tous les accessoires compris.



### 3.2.5. Autres revêtements collés

Sur demande d'autres revêtements de sols peuvent être posés.

### 3.3. Revêtement muraux

#### 3.3.1. Faiences murales des salles de bains/douches

Carreaux céramiques à la hauteur du plafond sur tout le pourtour suivant collections du constructeur jusqu'à concurrence de 40,00€/m<sup>2</sup> hors TVA valeur matériel et 38,00€/m<sup>2</sup> hors TVA valeur pose.



### 3.3.2. Tablettes de fenêtres intérieures

Toutes les tablettes de fenêtres intérieures des pièces habitables sont en pierre naturelle (granite) à choisir dans la collection proposée par le Promoteur. Tablettes en faïences pour les pièces d'eau.

## 4. Menuiseries et occultations extérieures

### 4.1. Menuiseries extérieures

#### 4.1.1. Fenêtres et portes-fenêtres

Châssis de fenêtres et portes-fenêtres en PVC de couleur blanche du côté intérieur et de couleur gris anthracite du côté extérieur (couleur à choisir dans la palette du fournisseur), type SCHÜCO ou similaire et équivalent au choix du Promoteur. Les châssis d'épaisseurs adaptées à leur taille, sont équipés d'un triple vitrage isolant (valeur U définie suivant le calcul énergétique). Les châssis sont équipés de quincailleries de première qualité dont les manœuvres sont commandées par une seule poignée (oscillant-battant, battant ou fixe suivant plans).

#### 4.1.2. Porte d'entrée principale

Porte d'entrée principale suivant plans, en bois ou en aluminium. Fermeture par serrure de sécurité et quincaillerie adaptée. Valeur 3500€ hors TVA.

#### 4.1.3. Porte de garage

Une porte de garage sectionnelle isolée à panneaux de teinte gris anthracite type HÖRMANN avec un ouvre-porte électrique télécommandé par télécommande (une télécommande par emplacement intérieur).

#### 4.1.4. Bancs de fenêtres extérieurs

Les bancs de fenêtres extérieurs sont réalisés en aluminium thermolaqué teinte idem châssis de fenêtres.



## 4.2. Fermetures et occultations extérieures

### 4.2.1. Stores à lamelles

La protection solaire des fenêtres et portes-fenêtres (hors fenêtre latérale à la porte d'entrée) est assurée par des stores ou de volets extérieurs à lamelles horizontales. Les mouvements de manoeuvre sont assurés par moteurs électriques commandés individuellement par interrupteurs.



## 5 Menuiseries intérieures

### 5.1.1. Huisseries et bâties des pièces habitables

Chambranles en bois aggloméré finies avec le même décor (essence de bois ou teinte) que les portes sub. 5.1.2. avec un joint périphérique en PVC souple. Chambranles destinés à recevoir des portes standardisées suivant norme DIN.

### 5.1.2. Portes intérieurs des pièces d'habitation

Portes isoplanes standardisées suivant norme DIN 18101 (hauteur libre 2,09m), au choix de l'acquéreur, pour une valeur de 500,00 €/pce hors TVA pour la porte simple et de 1600,00 €/pce hors TVA pour les portes coulissante. Les prix indiqués comprennent: le chambranle, la porte, la quincaillerie et la pose.

N.B.: la porte entre le garage et le hall est isolée et étanche à l'air.



## 6. Installation chauffage, ventilation et équipement

### 6.1. Généralités

Tous les tuyaux d'alimentation et d'évacuation dans la maison sont non-appareils, soit sous gaines ou encastrés dans les murs et chapes. Les installations techniques du garage, du local technique/buanderie et du vide sous combles resp. le grenier (froid) sont apparentes.

### 6.2. Distributions d'eau froide

Tous les tuyaux de distribution d'eau froide à partir du compteur d'eau à installer par les Services de la Commune sont en laiton et/ou cuivre et/ou en VPE sous gaine de protection, aux diamètres appropriés.

Assemblage par filetage ou raccords spéciaux du fabricant (PE).

Protection anticorrosion par une isolation en POLYKENE ou similaire pour toutes les parties métalliques prises dans la chape ou dans la maçonnerie.

### 6.3. Distribution d'eau chaude

La distribution d'eau chaude se fait par une conduite à circulation par gravité ou par pompe électrique dans des tuyaux en VPE sous gaine de protection, pourvues des isolations thermiques et anticorrosion nécessaires.

Sont desservis par le circuit d'eau chaude: l'évier de la cuisine, les lavabos et la douche suivant plans.

### 6.4. Evacuation eau usée

L'évacuation des eaux usées se fait par des tuyaux en PP du type ROTSTRICH ou similaire aux diamètres appropriés et dûment siphonnés et ventilés suivant nécessité.

### 6.5. Branchements en attente

Les branchements en attente (sans armatures) suivants sont prévus:

Cuisine: égout, eau froide et chaude pour l'évier, eau froide pour le lave-vaisselle

local technique/buanderie: égout et eau froide pour machine à laver

### 6.6. Appareils sanitaires et accessoires (suivant plans)

Les salles de bains/douches et le WC séparé sont équipés des appareils symbolisés dans les plans et décrites ci-après:

### 6.6.1 WC séparé

Corps de WC, couleur blanche avec abattant, marque VILLEROY & BOCH, modèle SUBWAY 2.0, fixation murale avec bloc sanitaire type SANBLOC ou similaire, plaque de révision type SIGMA01 et porte-papier chromé sans couvercle type SAM WAY 004.



Lave-mains, couleur blanche, marque VILLEROY & BOCH, modèle SUBWAY 2.0 avec robinet eau froide uniquement marque GROHE, modèle EUROSTYLE COSMOPOLITAN, garniture d'écoulement chromée, crochet chromé pour essuie-mains type SAM WAY 004 et miroir sanitaire O 40cm ou 60x40cm avec fixation cachée.



### 6.6.2. Salles de bains/douches

Corps de WC, couleur blanche avec abattant, marque VILLEROY & BOCH, modèle SUBWAY 2.0, fixation murale avec bloc sanitaire type SANBLOC ou similaire, plaque de révision type SIGMA01 et porte-papier chromé sans couvercle type SAM WAY 004.



Lavabo, couleur blanche, 60cm, marque VILLEROY & BOCH, modèle SUBWAY 2.0 avec mitigeur eau chaude/froide marque GROHE, modèle EURODISC COSMOPOLITAN, garniture d'écoulement chromée, porte-serviettes double amovible chromé type SAM WAY 004 et miroir sanitaire Ø 60cm ou 80x60cm avec fixation cachée.

Receveur de douche, couleur blanche en acrylique à encastrer ca 90x90x2,5cm, de marque VILLEROY & BOCH. modèle FUTURION FLAT avec garniture d'écoulement chromée, mitigeur eau chaude et eau froide thermostatique marque GROHE, modèle GROTHERM 1000 COSMOPOLITAN avec douche à main et rampe de douche type NEW TEMPESTA COSMOPOLITAN.



L'acquéreur a la possibilité de choisir ses appareils sanitaires et accessoires dans d'autres collections proposées par le Promoteur. **Le décompte se fera sur base du modèle KERAMAG MYDAY** par l'installateur, lors de votre choix définitif.

### 6.6.3. Garage

Un déversoir en acier émaillé marque ALAPE ca 50cm avec grille porte-seau, bouchon-chainette et robinet chromé eau froide.



### 6.6.4. Robinet extérieur

La fourniture et pose d'un robinet d'eau froide sur la façade (emplacement aux choix de l'Acquéreur)

### 6.7.1. Unité de ventilation

Unité de ventilation mécanique/électrique à double flux type ZEHNDER ou équivalent avec récupération



de chaleur dont le taux de récupération dépasse les 80%.

#### 6.7.2. Distribution

L'air vicié est extrait au niveau de cuisine, du local technique/buanderie, des salles de bains/douches et du WC séparé, tandis que l'air frais extérieur est amené dans le séjour avec salle à manger et les chambres à coucher resp. autres pièces habitables.

La distribution de l'air est assurée par des gaines en matière synthétique ou métallique non apparentes dans les pièces habitables.

Bouches d'entrée et d'extraction placées au sol, aux murs et/ou aux plafonds des différentes pièces, suivant les indications du fabricant, de l'étude technique et des contraintes techniques de l'immeuble.

#### 6.7.3. Régulation

Plusieurs vitesses de fonctionnement prévues, à régler suivant la situation d'occupation de la maison.

#### 6.7.4. Cuisine

Un conduit de ventilation pour la hotte cuisine n'est pas prévu vu la non-compatibilité avec le concept énergétique et l'étanchéité à l'air requise. La maison doit être équipée d'une hotte sans évacuation directe (filtre à charbon actif).

### 6.8. Production de chaleur

#### 6.8.1. Pompe à chaleur

Production de chaleur par pompe à chaleur air/eau avec compresseur extérieur de marque BUDERUS ou équivalent. Puissance adaptée au besoin calorifique de l'immeuble.

Puissance adaptée au besoin calorifique de l'immeuble.

Pompe de circulation, collecteurs de distribution des circuits, vannes, clapets, vase l'installation.

#### 6.8.2. Production d'eau chaude

Boiler tampon pour le chauffage d'une capacité +/- 200 litres, chauffé par la pompe à chaleur de marque BUDERUS ou équivalent.

#### 6.8.3. Tuyauterie, émission de chaleur et régulation

Les tuyaux de distribution de l'installation de chauffage sont en PE sous gaine de protection. Ils sont encastrés dans les murs et dans les chapes et munies des isolations nécessaires.

Un chauffage par rayonnement de sol est prévu dans toute la maison (hors garage et local technique/buanderie). Régulation individuelle de la température par thermostat dans chaque pièce.

Les appareils d'émission de chaleur dans les salles de bains/douches sont des radiateurs sèche-serviettes électriques, de teinte claire du type ARBONIA BAGNOTHERM BT (600/1486mm) ou similaire.

Tous les radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques du type HEIMEIER ou similaire.

Une température de 20°C est garantie par température extérieure minimale de -15°C.

## 7. Installation et équipement électrique

### 7.1. Type d'installation

Courant triphasé 230/400V. Installation mise à terre par un ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié par une barre équipotentielle ou suivant toute autre prescription de la société distributrice en vigueur au moment de la signature du contrat de construction.

Installation encastré dans les murs et les chapes pour toute la maison. Les installations techniques du garage, du local technique/buanderie et du vide sous-combles resp. le grenier (froid) sont apparentes.

Le tableau principal est installé suivant plans resp. suivant les indications de la société distributrice.

### 7.2. Installation et équipement prévus

#### 7.2.1. Installation apparente

##### 7.2.1.1. Garage

Un allumage simple pour un point lumineux avec un tubes néons d 1x58W (un tube néon par emplacement intérieur), une prise de courant apparente du type étanche, une prise de courant apparente du type étanche pour le moteur porte de garage une alimentation pour l'appareil de ventilation.

##### 7.2.1.2. Local technique/buanderie

Un allumage simple pour un point lumineux avec luminaire étanche (hublot), une prise de courant apparente du type étanche, une prise apparente du type étanche pour P&T, une double prise de courant apparente du type étanche pour la machine à laver et le sèche-linge, ainsi qu'une alimentation pour la pompe à chaleur et une alimentation pour l'appareil de ventilation.

##### 7.2.1.3. Vide sous-combles resp. grenier (froid)

Un allumage simple pour un point lumineux avec luminaire étanche (hublot), une prise de courant apparente du type étanche.

#### 7.2.2. Installation encastrée

##### 7.2.2.1. Halls

Allumage multidirectionnel avec deux points lumineux, une prise de courant.

#### 7.2.2.2. Séjour avec salle à manger

Deux allumages pour deux points lumineux, sept prises de courant.

Un tube vide et un emplacement pour prise encastrée de l'antenne T.V.

Un tube avec câble (universel catégorie 7) et une prise encastrée (double RJ45) pour le téléphone.

#### 7.2.2.3. Cuisine

Un allumage pour un point lumineux, huit prises de courant, une prise triphasée pour cuisinière, une prise de courant directe pour le lave-vaisselle, le four, la hotte et le frigo.

#### 7.2.2.4. Chambres, bureau

Un allumage deux directions pour un point lumineux et quatre prises de courant.

#### 7.2.2.5. Salles de bains/douches

Un allumage simple pour un point lumineux, deux prises de courant.

#### 7.2.2.6. WC séparé, réserve, dressing

Un allumage simple pour un point lumineux.

#### 7.2.2.7. Accès maison et garage

Suivant étude technique, points lumineux avec luminaires (modèle au choix du Promoteur), branché sur des détecteurs de mouvement et/ou minuterie.

#### 7.2.2.8. Entrée

Une sonnerie à deux tons à l'intérieur avec bouton poussoir à l'extérieur.

#### 7.2.2.9. Terrasse

Un point lumineux avec un allumage simple à l'intérieur avec témoin.

#### 7.2.2.10. Prises supplémentaires (intérieurs)

Dix prises à installer suivant choix de l'Acquéreur.

#### 7.2.2.11. Points lumineux supplémentaires (intérieurs)

Cinq points lumineux à installer suivant choix de l'Acquéreur.

#### 7.2.2.12. Prise extérieure

La fourniture et pose d'une prise de courant étanche de 230V sur la façade côté terrasse (emplacement au choix de l'Acquéreur).

#### 7.2.2.13. Alimentation stores extérieurs

Alimentation électrique et interrupteur prévus pour chaque moteur de store.



Les prises de courant et interrupteurs sont de teinte claire du type JUNCKER standard ou similaire. Le boîtier de distribution principal avec les compteurs et les disjoncteurs principaux se trouve suivant plans resp. suivant les indications de la société distributrice. L'installation et l'équipement prévus sont une base et peu-être adapté d'après les besoins et données de l'acquéreur aux moments des travaux. Le supplément vous sera directement offert par l'installateur, lors de votre choix définitif.

### 8. Serrurerie et garde-corps

#### 8.1. Mains-courantes intérieures

Les mains-courantes d'escaliers intérieurs sont exécutés en profilés d'acier peint (couleur à choisir dans la palette du fournisseur) de section ronde, rectangulaire ou carrée et aux sections appropriées. Modèle aux choix de l'Acquéreur dans la collection proposée par le Promoteur.

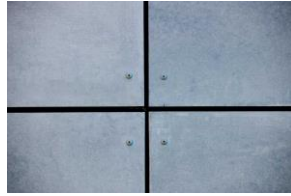
#### 8.2. Garde-corps extérieurs

Les gardes-corps extérieurs suivant plans sont exécutés en profilés d'acier peint, rectangulaire ou carrée et aux sections appropriées. Modèle et teinte aux choix de l'acquéreur dans la collection proposée par le Promoteur.

### 9. Façade isolante

Les murs extérieurs sont revêtus d'une façade isolante en polystyrène expansé (épaisseur définie suivant le calcul énergétique) avec un enduit d'armature et un enduit final limousin à base de silicate resp. de silicone (teintes claires au choix de l'acquéreur dans la palette proposée par le Promoteur).

Le socle en bardage en fibres-ciment isolé de la marque equitone couleur anthrazit proposée par l'architecte pour autant qu'il n'est pas enterré.



## 10. Bardage

Le bardage des pignons suivant plans en zinc prépatiné quartz en bandes.

## 11. Travaux de peinture intérieur

Les travaux de peinture intérieure sont compris: couleur blanc.

Revêtements muraux type vlies peint blanc.

## 12. Mobilier(s)

La cuisine et les travaux de mobiliers intérieurs (dressing, vestiaire,...) ne sont pas compris dans le volume des travaux offerts.

## 13. Aménagements et agencements extérieurs

Sont compris:

**La préparation de l'emplacement terrasse au rez-de-chaussée suivant plans avec du 0/45 de carrière.**

**La préparation de l'accès maison et garage suivant plans avec du 0/45 de carrière.**

**le remblai des fouilles de terrassement à l'aide des terres stockées sur place jusqu'au niveau du terrain projeté suivant plans.**

**Une bande de gravier de Bastogne 16/32 de +/- 40cm pour la protection des façades (sans bordure de séparation gravier/pelouse).**

Sont compris:

**L'escalier vers le jardin suivant plans.**

**Le revêtement de l'accès maison et garage suivant plans.**

**Le revêtement des terrasses suivant plans.**

Tous les travaux d'aménagements extérieurs non décrits dans le présent cahier de charges tels que

murs de soutènement, murets, clôtures, plantations, etc. même si ces agencements figurent aux plans.

#### 14. Divers

L'acquéreur déclare expressément accepter le plan de paiement ci-contre et d'effectuer le paiement des factures y relatives ainsi que les adaptations indiciaires éventuelles dans un délai de 15 jours, faute de quoi le vendeur sera en droit de mettre en compte des intérêts de retard.

Il est retenu encore que les prix qui suivent s'entendent aux taux super réduit de TVA 3% sous **agrément de l'administration.**

Lors de la signature du présent cahier des charges qui vaut réservation définitive, le vendeur remplira ensemble avec l'acquéreur les formulaires de demande du taux réduit de la TVA et les fera parvenir à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Faute d'acceptation du dossier par l'Administration, le vendeur se verra forcé de facturer les travaux avec TVA 17%.

La maison sera livré dans un état propre. Le nettoyage final incombe à l'Acquéreur.

A l'acte notarié, la quote-part du terrain

Lors des travaux de démolition/ des travaux de terrassement / pieu-blindage	14%
Lors de la f&p de la dalle du rez-de-chaussée	7%
Lors de la f&p de la dalle du 1er étage	7%
Lors de la f&p de la dalle du 2ème étage	7%
Lors de la f&p de la dalle du 3ème étage	7%
Lors de la f&p de la toiture	10%
Lors de la f&p de la menuiserie extérieure	10%
Lors des travaux électrique/chauffage sanitaire (pose tuyaux 1ère phase)	10%
Lors des travaux de plâtrage au murs et plafonds/travaux de chapes	7%
Lors de la f&p de la menuiserie intérieures	6%
Lors des travaux de peinture façade	10%
A la remise des clefs & constat d'achèvement	5%
	100%

Tous compléments, modifications et ajoutes au présent cahier des conditions générales devront se faire par écrit. Les conventions et promesses verbales sont à considérer comme nulles.

Le présent cahier des conditions générales fait partie intégrante du contrat de vente.

Fait en autant d'exemplaires que de parties à ... .., le ... ..  
 ... ..

Signature de l'acquéreur

Signature du vendeur