

# CAHIER DES CHARGES / R E S I D E N C E "Villa Bacchus"

6, Route du Luxembourg L-5551 Remich



Paraphe et/ou Signature: \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature: \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature: \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature: \_\_\_\_\_

# PARTICIPANTS AU PROJET DE CONSTRUCTION

## Promotion et vente :

**Weol Immobilière Sàrl**  
34, Boulevard Charles Simonis  
L-2539 Luxembourg-Cents

## Managea Sàrl :

**Bureau d'ingénieurs conseils (Gestion du chantier)**  
54, Route d'Arlon  
8008 Strassen

## Architecte :

**UMA**  
8a, Rue des carrières  
L-8411 Steinfort

AGENCE IMMOBILIÈRE

## Cautionnements :

**Banque ou assurance agréée au Luxembourg**

## Assurances contractées pour le projet :

**Assurance agréée au Luxembourg**  
Assurance biennale  
Assurance décennale  
Assurance tous risques chantier

Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

# SOMMAIRE I

1. REMARQUES PRELIMINAIRES ET GENERALITES CONTRACTUELLES
  - a. Remarque importante
  - b. Généralités
2. Choix des acquéreurs
3. Charges
4. Réalisation
5. Modifications, dérogations ou suppléments
6. Surfaces et limites
7. Vente et modalité de paiement
8. Garantie d'achèvement
9. Garanties décennales et biennales
10. Délais de livraison
11. Réception des biens
12. Divers
13. Compétence juridictionnelle



Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

## 1. REMARQUES PRELIMINAIRES ET GENERALITES CONTRACTUELLES

### a. REMARQUE IMPORTANTE ([Cliquez ici / retour sommaire](#))

La TVA à 3% est applicable uniquement après acceptation du dossier des acquéreurs privés par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. Depuis le 1er janvier 2015, le taux normal de la TVA est de 17%. Afin de stimuler la construction de logements, l'État applique un taux super-réduit de 3% à la création et à la rénovation d'un logement destiné à une habitation principale.

Un logement est défini comme tout immeuble ou partie d'immeuble formant une unité distincte (par exemple, un appartement) pouvant être habité à titre principal, incluant garage, cave et parties communes intérieures. L'utilisation simultanée du logement à des fins d'habitation principale et d'autres fins donne droit à la faveur fiscale, à condition que la surface réservée à l'habitation principale dépasse trois quarts de la surface totale.

Si cette surface est inférieure ou égale à cette proportion, le bénéfice de la faveur fiscale est accordé proportionnellement à la partie réservée à l'habitation principale. Une demande préalable pour l'application du taux réduit (3%) doit être adressée à l'administration de l'enregistrement par le requérant et l'assujetti.

### DESCRIPTIF (PREVU PAR L'ARTICLE 1601-5 CODE CIVIL SELON MODELE DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 3 SEPTEMBRE 1985)

### b. GENERALITES ([Cliquez ici / retour sommaire](#))

La présente description et les plans sont complémentaires. Les données fournies par l'un, mais pas par l'autre, doivent néanmoins être considérées comme exécutoires. Le mobilier inscrit dans les plans n'est pas compris dans les fournitures, sauf indication contraire du promoteur. L'épaisseur des murs, l'emplacement des piliers et linteaux, ainsi que la hauteur des pièces (épaisseurs des dalles) sont indiqués sur les plans de l'architecte, sous réserve de confirmation par les calculs d'un bureau d'étude.

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

- Soit pour tenir compte de modifications imposées par les autorités
- Pour remplacer des matériaux prévus dans le présent descriptif par des matériaux de qualité équivalente ou supérieure en cas de difficulté d'approvisionnement.
- Pour répondre à des exigences techniques, par exemple, le déplacement des appareils sanitaires pour des raisons techniques.

Ces modifications ne donneront lieu à aucune réclamation ou indemnité en faveur de l'acquéreur. Durant les travaux de construction, seul le promoteur pourra apporter des changements s'il le juge nécessaire. Aucun changement de plans ou d'exécution des parties communes ne peut être envisagés par les copropriétaires. Seul le réalisateur pourra y apporter les modifications nécessaires dans l'intérêt général de l'ensemble. Cependant, les copropriétaires ont le droit de demander au réalisateur de modifier avant le début de la construction, les parois intérieures de leurs lots respectifs (Voir point 5. [Modifications, Dérogations ou Suppléments.](#))

Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

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

## 2. CHOIX DES ACQUEREURS ([Cliquez ici / retour sommaire](#))

Les copropriétaires seront convoqués en temps utile par le promoteur pour déterminer d'un commun accord les agencements et équipements suivants :

- Changements éventuels à apporter à la construction des cloisons.
- Emplacements des raccords au réseau d'électricité, points lumineux, téléphone et antenne.
- Choix des revêtements muraux en faïence dans une gamme et un prix proposé par le promoteur.
- Sélection des revêtements des sols dans une gamme et un prix proposé par le promoteur.
- Sélection des appareils sanitaires, robinetteries, radiateurs et accessoires suivant une gamme et un prix proposés par le promoteur et fixation de leurs emplacements.
- Sélection de la menuiserie intérieure suivant une gamme et un prix proposé par le promoteur.
- Choix des papiers peints et des couleurs.

## 3. CHARGES ([Cliquez ici / retour sommaire](#))

### À charge du promoteur :

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

### À charge des propriétaires :

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

Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

- À charge des propriétaires sous le régime de la copropriété (à partir du jour de la réception ou de l'occupation du premier appartement) :
- Les taxes de canalisations, les primes d'assurances, les frais des parties communes (entretien, réparations), le nettoyage des parties communes ainsi que les frais communs pour chauffage, eau, électricité, etc. calculés au prorata des millièmes appartenant à chaque propriétaire.

#### 4. [REALISATION](#) (Cliquez ici / retour sommaire)

La résidence est conçue par le bureau d'architecte désigné comme auteur du projet. Les études statiques et techniques spéciales seront confiées à des experts reconnus.

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

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

#### 5. [MODIFICATIONS, DEROGATIONS OU SUPPLEMENTS](#) (Cliquez ici / retour sommaire)

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

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

Pour ce faire, les ACQUEREURS seront convoqués en temps utile par le PROMOTEUR : cf § B Les ACQUEREURS devront manifester leur choix endéans les 3 semaines après invitation du PROMOTEUR. En cas de choix d'un matériel ou fourniture différent de celui proposé dans les descriptifs, les ACQUEREURS demanderont au PROMOTEUR le supplément engendré par leurs souhaits particuliers. Les ACQUEREURS doivent supporter à part entière les frais supplémentaires qui en découlent.

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

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

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

Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

Toutes modifications apportées à l'initiative de l'ACQUEREUR entraînant ou provoquant des moins-values sur fournitures et travaux prévus dans la présente, ne donne droit à aucune ristourne, toutefois, une compensation pourra être accordée dans le cadre des prestations d'un seul corps de métier.

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

#### 6. [SURFACES ET LIMITES](#) (Cliquez ici / retour sommaire)

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

Les petites fissures causées par la construction ou la dilatation des matériaux sont normales et ne nécessitent pas de réparation. Le promoteur et l'architecte ont le droit d'apporter les modifications que nécessitent les conditions d'exécution ou même d'approvisionnement.

Volume bâti : transformation respectivement construction traditionnelle en dur (béton armé et maçonnerie) selon plans de l'architecte.

#### 7. [VENTE ET MODALITE DE PAIEMENT](#) (Cliquez ici / retour sommaire)

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

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

Au plus tard lors de la remise des clés devront être intégralement payés la totalité des travaux prévus par le contrat et tous les frais relatifs en cas de changement sollicité par l'ACQUEREUR et accordés par le PROMOTEUR. À défaut, le PROMOTEUR est autorisé à refuser la remise des clés.

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

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

#### 8. [GARANTIE D'ACHEVEMENT](#) (Cliquez ici / retour sommaire)

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

Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

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

#### 9. [GARANTIES DECENNALES ET BIENNALES](#) (Cliquez ici / retour sommaire)

En ce qui concerne les garanties décennale et biennale, il est renvoyé aux dispositions contractuelles liant les parties. A défaut de dispositions contractuelles, le droit commun s'applique.

#### 10. [Délais de livraison](#) (Cliquez ici / retour sommaire)

La mise à disposition de la construction est prévue dans un délai d'environ 4 trimestres à partir du début des travaux de construction, conformément au présent descriptif, sauf en cas de force majeure indépendante de la volonté du promoteur. Toute modification demandée par l'acquéreur peut entraîner une prolongation du délai indiqué.

#### 11. [Réception des Biens](#) (Cliquez ici / retour sommaire)

La réception et la constatation de l'achèvement des biens auront lieu sur invitation du PROMOTEUR. Elles seront fixées au moyen d'un procès-verbal de réception contradictoirement signé par les deux parties, qui procéderont alors à la levée de la garantie bancaire d'achèvement qui permettra la remise des clés.

(Art. 1601-7 de la loi du 28 décembre 1976) La dernière tranche de paiement du solde doit être réglée au plus tard à la remise des clés qui pourra se faire conjointement avec la réception et le constat d'achèvement.

#### 12. [Divers](#) (Cliquez ici / retour sommaire)

Le client doit ventiler régulièrement les locaux pour éviter les risques de condensation et de moisissure. Un nettoyage régulier des terrasses, siphons et caniveaux de sol est essentiel pour éviter la formation de salpêtre, l'obstruction des canalisations et autres problèmes. Le défaut d'entretien des constructions, des installations techniques et des alentours annule de plein droit les garanties du promoteur, qu'elles soient de droit commun ou contractuelles.

#### 13. [Compétence Juridictionnelle](#) (Cliquez ici / retour sommaire)

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

---

Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

Fait à Luxembourg en autant d'originaux que de parties, le 24/03/2025

Pour l'acheteur

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

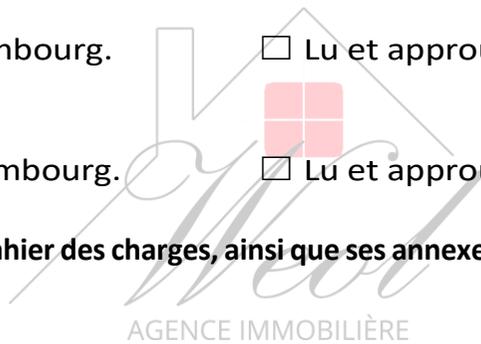
Pour le vendeur / Promoteur

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Lu et approuvé(e), Le \_\_\_\_\_ à Luxembourg.

**Certifiant avoir pris connaissance des 23 pages du présent Cahier des charges, ainsi que ses annexes, avoir reçu un original signé, signature avec la mention "lu et approuvé"**



Paraphe et/ou Signature: \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature: \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature: \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature: \_\_\_\_\_

# SOMMAIRE II

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE.
2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS
3. ANNEXES PRIVATIVES
4. PARTIES COMMUNES A L'INTERIEUR DE L'IMMEUBLE.
5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE.
6. VOIRIE, PARKING ET ALENTOURS.
7. GESTION DES DECHETS
8. SECURITE SUR LE CHANTIER + SUBSIDES ETAT



Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

## 1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE ([Cliquez ici / retour sommaire](#))

### 1.1. INFRASTRUCTURE

#### 1.1.1. Fouilles

Fouilles en pleine masse évacuées pour la nouvelle construction.

#### 1.1.2. Fondations

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

### 1.2. MURS ET OSSATURES

#### 1.2.1. Murs du sous-sol et rez-de-chaussée

L'étanchéité extérieure contre le remblai des murs enterrés sera réalisée en deux couches de membranes soudées (dalle en b.a, sous radier par pur ou foamglass) ou autre suivants prescriptions techniques et passeport énergétique.

#### 1.2.2. Murs périphériques

Blocs béton lourd avec rejointoiement soigné des joints de la maçonnerie ou béton armé ou selon le calcul et/ou dispositions du bureau d'études.

#### 1.2.3. Murs de refends

Blocs béton lourd avec rejointoiement soigné des joints de la maçonnerie ou béton armé ou selon le calcul et/ou dispositions du bureau d'études.

#### 1.2.4. Murs de façades (à tous les niveaux)

Selon le calcul et/ou dispositions du bureau d'études.

#### 1.2.5. Murs mitoyens

(Néant).

#### 1.2.6. Cloisons de séparation

Maçonnerie en blocs béton d'une épaisseur de 11,5 cm, enduit au plâtre et changements si besoin selon le calcul et/ou dispositions du bureau d'études.

#### 1.2.7. Murs séparatifs

Les murs séparant les appartements seront réalisés selon l'une des solutions suivantes, en fonction des études d'ingénierie et du choix du promoteur :

- Double mur en blocs de béton de 17,5 cm d'épaisseur,
- Murs en blocs de béton de 24 cm d'épaisseur,
- Voiles en béton, avec un enduit plâtre de finition.

### 1.3. PLANCHERS

#### 1.3.1. Planchers sur étage courant

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

#### 1.3.2. Planchers sur balcons

Néant.

#### 1.3.3. Planchers sur locaux collectifs, techniques, entrées, circulations

Idem 1.3.1

#### 1.3.4. Planchers sur locaux non-chauffés ou ouverts

Dalle sur sous-sol intérieure et extérieure avec isolation thermique.

Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

#### 1.4. ESCALIERS

##### 1.4.1. Escaliers

Cage d'escalier principale en béton armé.

#### 1.5. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

##### 1.5.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble.

Néant ou selon normes en vigueur.

##### 1.5.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble.

Fenêtre dans le local à poubelles pour aérer.

##### 1.5.3. Conduits d'air frais

Pour chaufferie, selon indications de l'installateur.

##### 1.5.4. Conduits de fumée de chaufferie

Selon indications de l'installateur.

#### 1.6. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

##### 1.6.1. Chutes d'eaux pluviales

En zinc, placées à l'extérieur.

##### 1.6.2. Chutes d'eaux usées

En polypropylène type Rehaut ou similaire selon norme.

##### 1.6.3. Canalisations

En grès vernissé, respectivement PVC ou similaire selon norme.

##### 1.6.4. Branchements aux égouts

En grès vernissé ou similaire selon norme.



#### 1.7. TOITURES

##### 1.7.1. Toiture, couverture et accessoires

La couverture sera réalisée en ardoises naturelles, ardoises artificielles ou tuiles, conformément aux normes en vigueur et au passeport énergétique du bâtiment. L'isolation thermique sera mise en œuvre selon les exigences réglementaires en vigueur. Les couvre-murs des murs périphériques seront en zinc, aluminium, inox ou matériau similaire, avec une teinte au choix du promoteur.

##### 1.7.2. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

En maçonnerie de briques recouvert de Zinc, idem pour les ventilations ou similaire selon norme.

## 2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS ([Cliquez ici / retour sommaire](#))

### 2.1 SOLS ET PLINTHES DES PIÈCES DE SÉJOUR PROLONGÉS

Carrelage sélectionné par le client parmi la gamme proposée par l'un de nos fournisseurs, dans la limite d'un prix public d'achat de **50,00 €/m<sup>2</sup> TTC (TVA incluse)**.

En option, un parquet semi-massif peut être choisi moyennant un supplément de **25,00 €/m<sup>2</sup> TTC (TVA incluse)**, suivant la gamme proposée.

Tout autre type de revêtement pourra être sélectionné sur demande, sous réserve d'un devis et d'un supplément à charge du client.

Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

## **2.2 SOLS ET PLINTHES DES PIÈCES DE SERVICE (SALLE DE BAINS)**

Carrelage au sol au choix du client, chez un de nos fournisseurs, prix public d'achat du carrelage jusqu'à **50,00.- €/m2 TVA 17 % incluse**, sauf si autre convention entre parties.

## **2.3 SOLS ET PLINTHES DES ENTREES ET DEGAGEMENTS**

[Idem 2.1](#) (Lien vers l'article)

## **2.4 SOLS DES BALCONS ET TERRASSES**

Terrasse de 25.29 m2 suivant les plans autorisés, pavés drainants, prix public de **50,00.- €/m2 TVA 17 % incluse**.

## **2.5 REVETEMENTS MURAUX (AUTRES QUE ENDUITS, PEINTURES, ETC)**

Bains : carrelage en faïence au choix du client, chez un de nos fournisseurs sur les 4 murs et jusqu'au plafond, prix public d'achat de **50,00.- €/m2 TVA incluse**.

## **2.6 PLAFONDS**

### **2.6.1 Plafonds des pièces intérieures**

Enduit au plâtre.

### **2.6.2 Sous-face des balcons**

(Néant).

## **2.7 MENUISERIES EXTERIEURES**

### **2.7.1 Menuiseries extérieures des pièces principales**

En PVC, couleur anthracite ou blanc de marque SCHUCO ou similaire à triple vitrage isolant, volets extérieurs en PVC avec rails en plastics ou selon choix du promoteur.

La porte d'entrée de l'immeuble sera en PVC, ou en Aluminium pour un supplément de 2'500 €, avec une serrure de sécurité électrique actionnée par bouton-poussoir depuis les appartements.

## **2.8 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS PROTECTION ANTI-SOLAIRE**

### **2.8.1 Pièces principales**

Volets extérieurs en PVC avec rails selon fabricant, ouverture et fermeture électrique pour toutes les fenêtres dans chaque appartement.

## **2.9 HUISSERIES ET BATIS**

### **2.9.1 Portes intérieures**

Portes en aggloméré à surface bois laqué blanc. Serrures simples.

### **2.9.2 Portes d'entrée des appartements**

Portes de sécurité bois avec placage en bois laqué blanc des deux côtés + fermeture sécurité à trois points + quatre clefs munies d'un code de sécurité unique.

### **2.9.3 Portes des locaux de rangement**

[Idem 2.9.1](#) (Lien vers l'article)

## **2.10 SERRURERIE ET GARDE-CORPS**

### **2.10.1 Garde-corps et barres d'appui**

Les garde-corps seront réalisés en **acier thermique**, sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

2.10.2 Grilles de protection des baies

Inox, sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

**2.11 PEINTURES, PAPIERS, TENTURES**

2.11.1 Peintures extérieures et vernis

(Néant).

2.11.2 Sur menuiseries

(Néant).

2.11.3 Sur fermetures et protections

(Néant).

2.11.4 Sur enduits, habillages en bois, staffs ou autres murs et plafonds des sous-face et rives de balcons

[Idem 2.6.2](#) (Lien vers l'article)

**2.12 PEINTURES INTERIEURES**

2.12.1 Sur menuiseries

(Néant).

2.12.2 Sur murs

(Néant).

2.12.3 Sur plafonds

(Néant).

2.12.4 Sur canalisations, tuyauterie, chutes, éléments de chauffage et divers

(Néant).

**2.13 PAPIERS PEINTS**

2.13.1 Sur murs

(Néant).

2.13.2 Sur plafonds

(Néant).

**2.14 EQUIPEMENTS INTERIEURS**

Équipements ménagers

2.14.1 Blocs évier, robinetterie

(Néant).

2.14.2 Appareils et mobiliers

(Néant).

2.14.3 Évacuation des déchets

(Néant).



Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

2.14.4 Armoire, sèche-linge

(Néant).

2.14.5 Équipements sanitaires et plomberie

Installation mixte, canalisation incorporée.

Isolation en matelas en laine de roche, ou laine de verre, ventilation et ou fenêtre si possible.

2.14.6 Distribution d'eau froide

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

2.14.7 Distribution d'eau collective et comptage

Dans la buanderie avec un évier pour commun.

2.14.8 Production et distribution d'eau chaude individuelle

**La préparation d'eau chaude sanitaire se fera par un boiler installé dans la chaufferie au sous-sol. Combiné avec un système de boîtier thermodynamique ou panneaux solaires thermiques installés sur la toiture de l'immeuble**, sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur. Sont desservis la baignoire et/ou la douche, le(s) lavabo(s) dans la salle de bains. Eau froide pour le lave-mains dans WC séparé si existant.

2.14.9 Évacuations

Chutes en polypropylène, idem pour les raccords des appareils.

2.14.10 Distribution du gaz

(Néant)

2.14.11 Branchement en attente

(Néant)

2.14.12 Appareils sanitaires

WC séparé :

- Un lave-mains de dimensions 45 x 33 cm, de marque Villeroy & Boch (OMNIA) ou similaire.
- Un robinet chromé de marque Hansgrohe ou similaire, uniquement pour l'eau froide.
- Un WC mural, fixé et alimenté sur un bloc WC de type SANIBEL 1001 BLANC avec réservoir Geberit ou similaire.
- Un miroir rectangulaire SANIBEL 1001 ou similaire.

Salle de bains :

- Une baignoire en acrylique de dimensions 170 x 75 cm (seulement dans certains appartements), avec un mitigeur chromé bain-douche de marque Hansgrohe ou similaire.
- Un receveur de douche en acrylique de dimensions 90 x 90 x 14 cm (seulement dans certains appartements), avec un mitigeur chromé douche de marque Hansgrohe ou similaire.
- Une cabine de douche avec porte coulissante ou ouvrante et séparation, couleur argent, dimensions 90 x 90 cm, hauteur 180 cm.
- Un double lavabo de dimensions 60 x 48 cm sera installé, sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.
- Le modèle prévu est de marque Villeroy & Boch (OMNIA) ou équivalent.
- Un mitigeur chromé lavabo de marque Hansgrohe et une tablette de 60 cm ou similaire.
- Un miroir rectangulaire SANIBEL 1001 ou similaire.
- Un WC mural suspendu fixé et alimenté sur un bloc WC de type SANIBEL 1001 BLANC avec réservoir Geberit ou similaire.

Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

Les options reviennent à la charge du client. Dans les cuisines seuls les raccords seront prévus.

## **2.15 EQUIPEMENTS ELECTRIQUES**

### **2.15.1 Type d'installation**

Les installations seront du type encastré sous tube en plastique pour les étages.

#### Sous-Sol :

Installation avec câble étanche apparent selon les spécifications de l'usine Électrique.

Prises et interrupteurs de la marque JUNG ou similaire série standard couleur blanc ou beige.

### **2.15.2 Puissance à desservir**

220/380 v. selon normes et besoin.

### **2.15.3 Équipement de chaque pièce**

#### Hall et corridor :

- 1 ou 2 raccords pour plafonnier, avec va-et-vient et une prise de courant force. 1 tableau de sous distribution, sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

#### Living :

- 2 raccords pour point lumineux au plafond avec allumage va-et-vient, 4 prises de courant, 1 prise RJ45, 1 prise TV, sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

#### Autres chambres :

- 1 raccord pour points lumineux au plafond avec allumage, trois prises de courant, prise RJ45, 1 prise TV, sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

#### Cuisine :

- 1 raccord fil pour points lumineux au plafond ou au mur, prises de courant (1 triple prise et 1 double à la place), 1 prise pour cuisinière. 1 prise pour lave-vaisselle, 1 prise pour hotte, 1 prise frigo, sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

#### Salle de bains :

- 1 raccord pour le plafond avec interrupteur, 1 prise, sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.
- 1 raccord pour appliques au-dessus du lavabo avec interrupteur. Toilette, un allumage simple. Sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

#### WC séparé :

- 1 raccord pour points lumineux au plafond avec allumage. Sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

#### Balcon et terrasse

- 1 raccord avec interrupteur à l'intérieur avec témoin, 1 prise étanche. Uniquement valable pour les appartements avec balcon et/ou terrasse, sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

#### Autres installations dans hall ou living

- Une sonnerie vidéo-parlophone combiné avec la commande automatique de la porte d'entrée principale, sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

Raccords pour volets électriques dans tout l'appartement

Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

#### 2.15.4 Sonnerie de porte palière

[Voir 2.15.1](#) (Lien vers l'article)

### 2.16 CHAUFFAGE, CHEMINEES ET VENTILATIONS

Colonnes sous gaines, cheminée (Néant).

#### 2.16.1 Type d'installation

Du type central avec chaudière régulation en fonction des conditions atmosphériques avec horloge à réserve de marche, sonde de départ et sonde extérieure.  
Fourniture et pose par un installateur de réputation.

#### 2.16.2 Appareils d'émission de chaleur

Chauffage par le sol dans tout l'appartement avec collecteur individuel encastré pour la régulation, ainsi que Radiateur sèche serviettes dans la salle de bains et/ou salle de bains (Suivant disposition des appartements) en acier de la marque Radson ou similaire prélaqué en usine pourvu d'un robinet avec tête thermostat.

#### 2.16.3 Conduits de fumée

Conduit collectif PLEWA ou similaire si besoin et selon normes.

#### 2.16.4 Conduits et prises de ventilation

Conduites et boîtiers pour prises d'air intégrés dans les dalles en béton avec couvercles rectangulaires inox ou laqués couleur RAL.

#### 2.16.5 Conduits et prises d'air frais

Incorporé dans cheminée si besoin et selon normes.

#### 2.16.6 Équipement intérieur des placards et pièces de rangement

Appareil de Ventilation mécanique contrôlé dans le hall d'entrée de chaque appartement si besoin et selon normes, sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

#### 2.16.7 Équipement de télécommunications

[Voir 2.15.1](#) (Lien vers l'article) pour radio et téléphone.



### 3. [ANNEXES PRIVATIVES](#) (Cliquez ici / retour sommaire)

#### 3.1 CAVES ET BUANDERIE

##### 3.1.1 Murs et cloisons

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

##### 3.1.2 Plafonds

Béton brut de décoffrage.

##### 3.1.3 Sols

Chape traditionnelle + époxy ou similaire sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

##### 3.1.4 Portes d'accès

Portes métalliques avec chambranles métalliques. Serrures simples.

##### 3.1.5 Ventilation naturelle

Par fentes ou fenêtres suivant plans.

Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

### 3.1.6 Équipement électrique

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

## 3.2 **GARAGE, EMBLEMES INTERNES**

### 3.2.1 Murs ou cloisons

Selon étude ingénieurs, sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

### 3.2.2 Plafonds

[Voir 3.2.1](#) (lien vers l'article).

### 3.2.3 Sols

[Voir 3.2.1](#) (lien vers l'article).

### 3.2.4 Portes d'accès

Porte électrique de type Hormann ou similaire sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

### 3.2.5 Ventilation naturelle

(Néant).

### 3.2.6 Équipement électrique

Une prise électrique apparente pour la porte de garage, un point lumineux, 2 prises apparentes, sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

### 3.2.7 Distribution d'eau froide (seulement pour box fermée à double emplacements)

Un déversoir selon besoin, sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

## 4. **PARTIES COMMUNES A L'INTERIEUR DE L'IMMEUBLE.** ([Cliquez ici / retour sommaire](#))

### 4.1 **HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE**

#### 4.1.1 Sols

Revêtement en carrelage, selon choix du promoteur.

#### 4.1.2 Parois

Enduit au plâtre, finition selon choix du promoteur.

#### 4.1.3 Plafonds

Enduit au plâtre, finition selon choix du promoteur.

#### 4.1.4 Boîtes aux lettres

Boîte aux lettres, selon choix du promoteur.

#### 4.1.5 Équipement électrique

Éclairage par réglottes, selon choix du promoteur.

### 4.2 **CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSÉE, COULOIRS ET HALLS D'ÉTAGE**

[Idem 4.1](#) (Lien vers l'article)

Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

### 4.3 CAGES D'ESCALIERS

#### 4.3.1 Sols des paliers

[Idem 4.1.1](#) (Lien vers l'article)

#### 4.3.2 Murs

[Idem 4.1.2](#) (Lien vers l'article)

#### 4.3.3 Plafonds

[Idem 4.1.3](#) (Lien vers l'article)

#### 4.3.4 Escaliers (marches, contremarches) limons, plinthes, garde-corps

Marches et contremarches en carrelage, selon choix du promoteur. Garde-corps en inox ou inox-thermolaqué selon choix du promoteur.

#### 4.3.5 Chauffage, ventilation

Néant.

#### 4.3.6 Éclairage

Appliques à fonction par détection de mouvements.

### 4.4 LOCAUX COMMUNS

#### 4.4.1 Locaux techniques

[Voir 3.1](#) (Lien vers l'article)

#### 4.4.2 Local vélos/poussettes, poubelles

[Voir 3.1](#) (Lien vers l'article)

#### 4.4.3 Chaufferie

[Idem 4.1](#) équipées d'une prise électrique sur le compteur commun ou selon spécifications de l'installateur.



## 5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE [\(Cliquez ici / retour sommaire\)](#)

### 5.1 ASCENSEURS

5.1.1 Un ascenseur suivant choix du promoteur, faisabilité technique sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

### 5.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

#### 5.2.1 Équipement thermique de chauffage

1 pompe à chaleur seront installées selon les recommandations de l'installateur, conformes aux normes en vigueur.

5.2.1.1 Températures garanties suivant conditions extérieures à -15° C

Chambres	+ 20° C
Cuisine	+ 20° C
Living	+ 22° C
Salle de bains	+ 24° C
Hall	+ 18° C

Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

5.2.2 Régulation automatique

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

5.2.3 Pompes et brûleurs

Pompes de circulation de type adéquat à l'installation.

5.2.4 Accessoires divers

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

5.2.5 Colonnes montantes

Installées dans une gaine verticale, avec possibilité de vidange et vannes de coupures, isolation des tuyaux en laine de verre ou similaire selon normes.

**5.3 TELECOMMUNICATIONS**

5.3.1 Téléphone

Installation d'une gaine vide permettant le raccordement par le service des P&T et à la demande du propriétaire ou locataire. Point prévu dans le Hall.

5.3.2 Antennes t.v. et radio

Installation d'une gaine vide permettant le raccordement à la demande du propriétaire ou locataire. Point prévu dans le séjour.

**5.4 RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES**

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

**5.5 VENTILATION DES LOCAUX**

Ventilation par un tuyau ø125 et central hélios pour buanderie et local poubelles et/ou selon spécifications requises et/ou normes en vigueur.

**5.6 ALIMENTATION EN EAU**

5.6.1 Pompes de relevage.

Sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

5.6.2 Comptages généraux

Emplacement des compteurs selon les prescriptions du Service des Eaux dans les buanderies.

5.6.3 Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression TRAITEMENT DE L'EAU, Filtrage d'eau.

Selon installateur, normes en vigueur.

5.6.4 Colonnes montantes

Gaines dans maçonnerie.

5.6.5 Branchements particuliers

Comptage individuel.

**5.7 ALIMENTATION EN ELECTRICITE**

5.7.1 Comptages des services généraux

Compteur pour éclairage collectif.

5.7.2 Colonnes

Gaines dans maçonnerie.

Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

### 5.7.3 Branchement et comptages particuliers

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

## 6. VOIRIE, PARKINGS ET ALENTOURS ([Cliquez ici / retour sommaire](#))

### 6.1 Voirie

#### 6.1.1 Voirie d'accès

Sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

#### 6.1.2 Trottoirs

[Voir 6.1.1](#) (Lien vers l'article).

#### 6.1.3 Parkings visiteurs

[Voir 6.1.1](#) (Lien vers l'article).

#### 6.1.4 Murs de soutènement

[Voir 6.1.1](#) (Lien vers l'article).

### 6.2 CIRCULATION DES PIETONS ET RAMPE DE GARAGE

#### 6.2.1 Chemins d'accès aux entrées, emmarchement, rampe et cour

[Voir 6.1.1](#) (Lien vers l'article).

### 6.3 ESPACES VERTS

#### 6.3.1 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs, gazon

Gazon selon le choix du promoteur et concept architecturale.

#### 6.3.2 Chemins de promenades

[Voir 6.1.1](#) (Lien vers l'article).

#### 6.3.3 Arrosage

(Néant). Possible sur demande, aux frais de l'acquéreur et suivant l'appartement si jardin privatif.

### 6.4 EQUIPEMENTS

[Voir 6.1.1](#) (Lien vers l'article).

### 6.5 ECLAIRAGE EXTERIEUR

#### 6.5.1 Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Entrée principale, 1 luminaire étanche fonction par détection de mouvements, sur façade droite et/ou cour arrière, éclairage rampe de garage sous réserve de faisabilité technique, du concept architectural et du choix final du promoteur.

### 6.6 CLOTURES

#### 6.6.1 Sur rue

[Voir 6.1.1](#) (Lien vers l'article).



Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

### 6.6.2 Avec les propriétés voisines

[Voir 6.1.1](#) (Lien vers l'article).

## 6.7 RESEAUX DIVERS

### 6.7.1 Eau

Raccordement au réseau public de la Commune.

### 6.7.2 Électricité

Raccordement au réseau Leo.

### 6.7.3 Postes d'incendie, extincteurs

Extincteurs suivant norme CGDIS en vigueur.

### 6.7.4 Égouts

Raccordement au réseau existant.

### 6.7.5 Télécommunications

Raccordement au réseau P&T.

### 6.7.6 Éclairage du terrain

(Néant). Possible sur demande, aux frais de l'acquéreur et suivant l'appartement si jardin privatif.

### 6.7.7 Évacuation des eaux de pluie, de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux

Raccordement aux égouts.

## 7. GESTION DES DÉCHETS DE CONSTRUCTION (à charge du promoteur jusqu'à réception des lots) ([Cliquez ici / retour sommaire](#))

### 8.1 TRI ET RECYCLAGE

Tous les déchets générés sur le chantier seront triés selon les catégories suivantes :

- Matériaux inertes ;
- Déchets dangereux ;
- Déchets recyclables.

### 8.2 ÉLIMINATION

Les déchets seront transportés vers des centres de traitement agréés conformément aux réglementations locales en vigueur.

### 8.3 PLAN DE GESTION

Un plan de gestion des déchets sera mis en place et suivi par le responsable du chantier, incluant des mesures pour minimiser la production de déchets et encourager le recyclage.

## 8. SECURITE SUR LE CHANTIER + SUBSIDES ETAT ([Cliquez ici / retour sommaire](#))

### 8.4 Sécurité sur le Chantier

#### 8.4.1 **La responsabilité de la sécurité sur le chantier incombe aux sous-traitants. Chaque entreprise sous-traitante devra :**

- Assurer la sécurité de ses travailleurs et des visiteurs sur le chantier.

Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_

- Respecter toutes les réglementations locales, nationales et européennes en matière de sécurité.
- Fournir et veiller à l'utilisation correcte des équipements de protection individuelle (EPI).
- Installer une signalisation claire et visible des zones dangereuses.
- Effectuer des formations régulières sur les pratiques de sécurité pour ses employés.
- Maintenir et inspecter régulièrement les équipements et installations de sécurité.
- Avoir en place un plan d'urgence et des procédures de premiers secours.

Le maître d'œuvre (Promoteur), en sa qualité de coordinateur général du projet, vérifiera que chaque sous-traitant respecte ces obligations et se réserve le droit d'intervenir en cas de manquement aux règles de sécurité.

## 8.5 Subsidés de l'état

**8.5.1** Les aides financières et subsidés accordés par l'État pour la construction, la rénovation et l'amélioration sont exclusivement réservés au constructeur/promoteur. Ces aides ne peuvent être réclamées ni remboursées par les acquéreurs, et s'appliquent uniquement à la part de construction et durant la période de construction.



Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_ Paraphe et/ou Signature : \_\_\_\_\_