

# KIEM 2050

## NOTICE DESCRIPTIVE

### Logements Grappes - Coliving



# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>GENERALITES</b>	<b>4</b>
1.1	SITUATION ET DESCRIPTION	4
1.2	REALISATION	5
<b>2</b>	<b>CARACTERISTIQUES GENERALES DES IMMEUBLES</b>	<b>5</b>
2.1	INFRASTRUCTURES	5
2.2	MURS ET OSSATURES	6
2.3	PLANCHERS	6
2.4	CLOISONS DE DISTRIBUTION INTERNES AUX LOGEMENTS	7
2.5	ESCALIERS	7
2.6	CONDUITS DE VENTILATION	7
2.7	CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	8
2.8	TOITURES	8
2.9	FACADES	9
2.10	PERFORMANCE ENERGETIQUE	9
<b>3</b>	<b>LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS</b>	<b>10</b>
3.1	SOLS ET PLINTHES	10
3.2	RETELEMENTS MURAUX	11
3.3	PLAFONDS	12
3.4	MENUISERIES EXTERIEURES	12
3.5	FERMETURES EXTERIEURES, OCCULTATIONS ET PROTECTION SOLAIRE	13
3.6	MENUISERIES INTERIEURES	13
3.7	SERRURERIE ET GARDES CORPS	14
3.8	EQUIPEMENTS INTERIEURS	14
<b>4</b>	<b>ANNEXES PRIVATIVES</b>	<b>21</b>
4.1	CAVES	21
4.2	EMPLACEMENT DE PARKING EN SOUS SOL	22
<b>5</b>	<b>PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE</b>	<b>23</b>
5.1	HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE	23
5.2	CIRCULATIONS COMMUNES COURSIVES EXTERIEURES DANS LES ETAGES HORS SOL BATIMENT F10 / F9A / F7B	25
5.3	CIRCULATIONS COMMUNES INTERIEURES DANS LES ETAGES HORS SOL BATIMENT F7A / F8 / F9B	26
5.4	CIRCULATIONS COMMUNES EN SOUS-SOL (ACCES CAVES ET LOCAUX TECHNIQUES)	27
5.5	CAGES D'ESCALIERS EXTERIEURES BATIMENT F10 / F9A / F7B	28
5.6	ESPACES PARTAGES INTERIEURS	29
5.7	BUANDERIE COMMUNE EN REZ-DE-VILLE	31

5.8	LOCAL VELOS INTERIEUR	33
5.9	LOCAL POUBELLES	34
5.10	LOCAUX TECHNIQUES	35
5.11	LOCAUX ELECTRIQUES (FOURNISSEUR ET COMPTEURS)	37
5.12	LOCAL POST	38
<b>6</b>	<b>EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE</b>	<b>39</b>
6.1	ASCENSEURS	39
6.2	CHAUFFAGE, EAU CHAUDE	39
6.3	PRODUCTION D'ENERGIE FRIGORIFIQUE	39
6.4	TELECOMMUNICATION	40
6.5	STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES	40
6.6	ALIMENTATION EN EAU	40
6.7	ALIMENTATION ELECTRIQUE	41
<b>7</b>	<b>PARTIES COMMUNES EXTERIEURES DE L'IMMEUBLE</b>	<b>43</b>
7.1	ABORDS COMMUNS SUIVANT PLANS D'AMENAGEMENT EXTERIEURE AREAL	43
7.2	ECLAIRAGE EXTERIEUR	43
<b>8</b>	<b>CONDITIONS GENERALES</b>	<b>44</b>
8.1	EXECUTION DES TRAVAUX	44
8.2	ACCES AU CHANTIER	44
8.3	DELAI DE LIVRAISON	44
8.4	MESURES ET INDICATIONS DES PLANS DE VENTE	45
8.5	CHOIX ET MODIFICATIONS DE L'AMENAGEMENT INTERIEUR DES PARTIES PRIVATIVES PAR LES ACQUEREURS	46
8.6	SUPPLEMENTS ET RISTOURNES	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
8.7	LIVRAISONS	48
8.8	GARANTIE D'ACHEVEMENT ET DE REMBOURSEMENT	48
8.9	REPARTITION DES FRAIS	48
8.10	GARANTIES BIENNALE ET DECENNALE	51
8.11	FORME ECRITE	52
8.12	COMPETENCE JURIDICTIONNELLE	52
8.13	ACCEPTATION DES CONDITIONS DE LA NOTICE DESCRIPTIVE	52

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, est de décrire l'exécution et la finition des Logements Abordables du Projet Kiem 2050. Elle est établie conformément au règlement Grand-Ducal du 3 septembre 1985 fixant son contenu.

# 1 GENERALITES

## 1.1 SITUATION ET DESCRIPTION

Le projet Kiem 2050 est situé sur le plateau du Kirchberg, Boulevard Pierre Frieden.

Le projet se compose de 4 bâtiments : F7, F8, F9 et F10 développant 148 logements dont 135 Logements Abordables, 5 Logements Coliving et 8 Logements Working Living, 664 m<sup>2</sup> d'espaces partagés pour les Logements, 2 720 m<sup>2</sup> de surfaces mixtes (commerces, services, bureaux, HoReCa et incubateur) et 82 emplacements de stationnement.

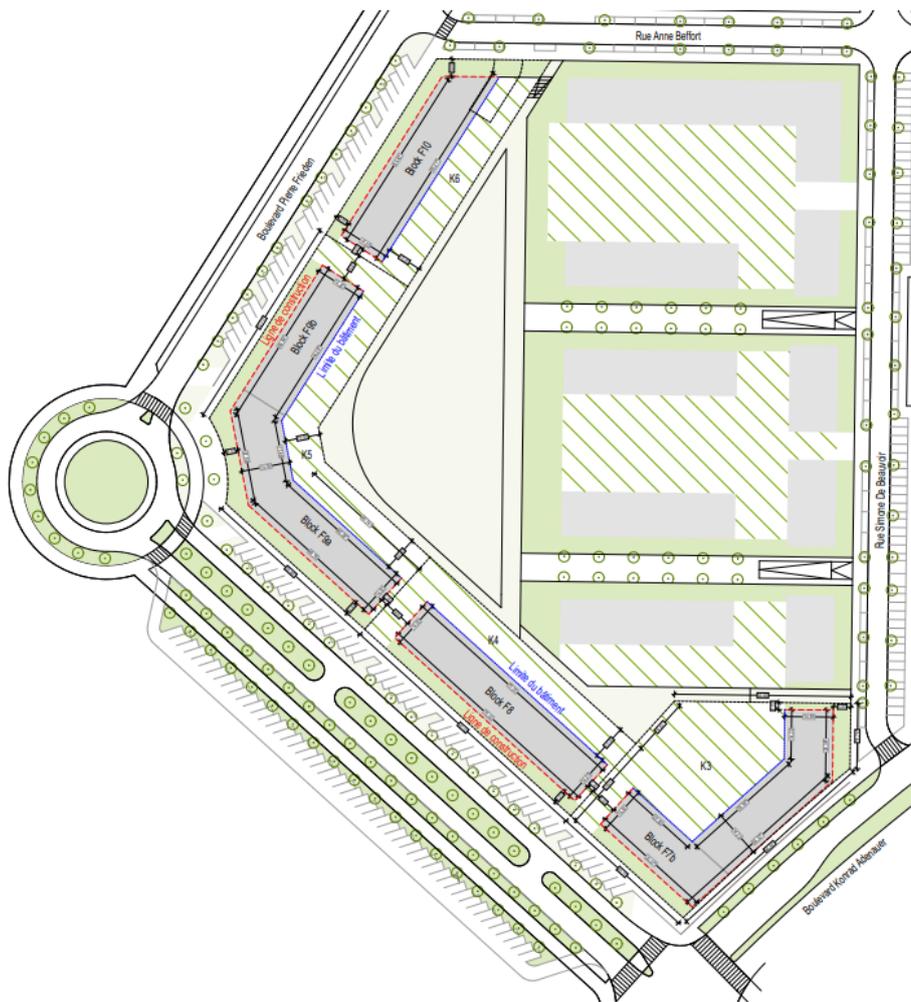
Plus particulièrement chaque bâtiment comprend :

F7: 44 logements (dont 43 abordables), 185 m<sup>2</sup> d'espaces partagés et 380,2 m<sup>2</sup> de surfaces mixtes et 47 emplacements de stationnement;

F8: 34 logements (dont 30 abordables), 151 m<sup>2</sup> d'espaces partagés et 720,2 m<sup>2</sup> de surfaces mixtes;

F9: 44 logements (dont 38 abordables) , 257 m<sup>2</sup> d'espaces partagés et 1 332,5 m<sup>2</sup> de surfaces mixtes;

F10: 26 logements (dont 24 abordables), 70 m<sup>2</sup> d'espaces partagés et 288 m<sup>2</sup> de surfaces mixtes et 35 emplacements de stationnement.



## 1.2 REALISATION

Les immeubles décrits dans la présente notice ont été dessinés par les bureaux d'architecture Witry & Witry et Search.

Ce projet a été initié par le Fonds Kirchberg, et développé en collaboration (bureaux d'études, développeur et Fonds) jusqu'au stade autorisation de bâtir. Depuis, sa réalisation est confiée aux seuls maîtres d'ouvrage.

Les études techniques et statiques sont confiées à des hommes de l'art, possédant des qualifications et une expérience reconnue au Grand-Duché. Un bureau de contrôle technique est chargé du contrôle des gros ouvrages et des menus ouvrages en vue de la souscription d'une assurance décennale.

Une ou plusieurs entreprises seront missionnées pour la réalisation des travaux. Le choix des différents hommes de l'art, bureaux d'études, constructeurs et autres intervenants est effectué à la discrétion du promoteur.

Initiateur du Projet	Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du plateau du Kirchberg
Maitre d'Ouvrage / Promoteur	Kiem 2050 S.à.r.l.
Architectes	Witry-Witry & Search
Bureau d'études Statique	SIG
Bureau d'études Techniques Spéciales	Betic
Bureau d'études Paysagiste	Areal
Bureau de contrôle	Secolux

## 2 CARACTERISTIQUES GENERALES DES IMMEUBLES

### 2.1 INFRASTRUCTURES

#### 2.1.1 Fouilles

Le terrassement des fouilles sera exécuté en grande masse. Les déblais de chantier seront utilisés en complément des matériaux de remblais destinés au profilage du terrain. Les matériaux excédentaires seront évacués vers des centres de décharges agréées.

#### 2.1.2 Fondations

Les fondations de l'immeuble seront réalisées en béton armé, conformément aux calculs de l'ingénieur conseil en stabilité et suivant les préconisations de l'étude géotechnique.

Les ouvrages seront équipés des prises de terre et des liaisons equipotentielle prévues par la réglementation en vigueur.

#### 2.1.3 Caniveau Technique

1. Un caniveau technique placé sous le niveau SS-1 cheminera en partie centrale sous les bâtiments avec des zones accessibles & non accessibles pour faciliter la maintenance et l'exploitation des bâtiments. Il permettra notamment de distribuer l'intégralité des techniques des locaux techniques jusqu'aux zones de distribution.

- 2.

## 2.2 Murs et Ossatures

La structure des ouvrages sera réalisée dans le respect des impositions statiques et de résistance au feu des matériaux.

La structure portante est composée d'une structure mixte béton/acier/bois suivant les calculs de l'ingénieur conseil en stabilité.

### 2.2.1 Murs des sous-sols

#### 2.2.1.1 MURS PERIPHERIQUES

Les murs du sous-sol situés en périphérie de l'ouvrage seront réalisés en voiles de béton armé. L'utilisation d'éléments préfabriqués sera envisageable, au choix de l'entreprise exécutante et suivant les calculs de l'ingénieur conseil en stabilité.

Les parois en béton seront laissées brut de décoffrage hormis les zones de logements présents dans ces niveaux qui sont parachevés à l'aide d'un enduit plâtre, ou équivalent et d'une double couche de peinture au latex ou acrylique de couleur blanche.

#### 2.2.1.2 MURS DE REFENDS, MURS PORTEURS A L'INTERIEUR DES LOCAUX ET CLOISONS SEPARATRICES DES LOCAUX

Les murs de refends localisés à l'intérieur du sous-sol seront réalisés en béton armé et blocs de béton creux, ou équivalent, au choix de l'entreprise exécutante et suivant les calculs de l'ingénieur conseil en stabilité. L'utilisation d'éléments préfabriqués, de briques de laitier ou de béton cellulaire sera envisageable.

Les parois en béton seront laissées brut de décoffrage et les maçonneries seront rejointoyées hormis les zones de logements présents dans ces niveaux qui sont parachevés à l'aide d'un enduit plâtre, ou équivalent et d'une double couche de peinture au latex ou acrylique de couleur blanche.

#### 2.2.1.3 MURS DE FAÇADES ET MURS PIGNONS

Les murs de façade et murs de pignons non porteurs seront réalisés en structure bois de section appropriée suivant note de calcul statique et exigence thermique. L'utilisation de parois préfabriquées sera envisageable. Pour les endroits comportant des ouvertures importantes ou nécessitant un contreventement suivant calcul statique de l'ingénieur, des Croix de Saint André ou des panneaux en bois massifs seront prévues le cas échéant.

#### 2.2.1.4 MURS DE SEPARATIONS DES LOGEMENTS

Les murs de séparations des logements seront réalisés en systèmes de cloisons sèches suivant les exigences des localisations de ces murs. Certaines cloisons devront intégrer un système structurel de contreventement par croix de Saint André sur tous niveaux ou seront construites à l'aide de blocs béton agglomérés coffrant ou équivalent suivant les calculs de l'ingénieur conseil en stabilité.

## 2.3 PLANCHERS

### 2.3.1 Planchers des niveaux en sous-sol

Les planchers des rez-de-ville et rez-de parc seront réalisés en dalles de béton armé avec sous-face vue brut de décoffrage, ou équivalent, au choix de l'entreprise exécutante et suivant les calculs de l'ingénieur conseil en stabilité hormis les zones de logements présents dans ces niveaux qui sont parachevés à l'aide d'un enduit plâtre, ou équivalent et d'une double couche de peinture au latex ou acrylique de couleur blanche.

. L'utilisation de prédalles, de hourdis ou éléments similaires en béton armé sera envisageable.

### 2.3.2 Planchers sur étage courant, sous terrasse et en toiture

Les planchers des niveaux hors-sols (niveau supérieur au rez-de-ville) seront réalisés en structure hybride bois/acier, ou équivalent, au choix de l'entreprise exécutante et suivant les calculs de l'ingénieur conseil en stabilité. L'utilisation d'éléments préfabriqués pour la mise en œuvre des planchers est envisageable.

## 2.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION INTERNES AUX LOGEMENTS

Les parois non structurales formant le cloisonnement intérieur des appartements seront réalisées en plaques de plâtres sur ossature métalliques, ou équivalent, au choix de l'entreprise exécutante et en accord avec le promoteur.

## 2.5 ESCALIERS

Les volées et les murs d'escaliers communs seront réalisées en béton armé pour les escaliers des parties communes et structure bois ou structure bois/acier pour les parties privatives suivant calcul statique de l'ingénieur au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte. La mise en œuvre d'éléments préfabriqués sera envisageable.

## 2.6 CONDUITS DE VENTILATION

### 2.6.1 Conduits de ventilation des locaux privés des immeubles

Les conduits de ventilation localisés dans les logements seront réalisés avec des tuyaux flexibles en polyéthylène souple ou équivalent. Ils seront intégrés dans un faux plafond en partie centrale des logements. Les grilles seront verticales ou horizontales en fonction de la localisation. Des adaptations sont prévues pour les logements PATIO du SS-1 où certaines gaines seront intégrés en dalles.

Les conduits de ventilation localisés dans les locaux privés en rez-de-ville (caves, stationnements, etc.) seront réalisés en acier galvanisé, ou équivalent. Ils seront laissés apparents.

### 2.6.2 Conduits de ventilation des locaux communs des immeubles

Les conduits de ventilation localisés dans les locaux communs seront réalisés en acier galvanisé, ou équivalent.

Les conduits de ventilation localisés dans les halls et les locaux communs des niveaux hors sol seront intégrés dans les gaines techniques verticales ou le plenum technique des faux-plafonds.

Les conduits de ventilation localisés dans les locaux communs en rez-de-ville (partie cave, parkings...) seront laissés apparents. Ils pourront, le cas échéant et suivant le concept retenu par le bureau d'études techniques, cheminer à travers les locaux privés localisés en Sous-sol et Rez de Parc.

3. Un puit canadien sera installé et permettra d'assurer un prétraitement de la température de l'air neuf alimentant les centrales de ventilation des logements et des espaces partagés.

4. Le puit canadien consiste à faire passer, avant qu'il ne pénètre dans le bâtiment, l'air neuf par des réseaux enterrés dans le sol.

5. En hiver, le sol à cette profondeur est plus chaud que la température extérieure. L'air froid est alors préchauffé lors de son passage dans ce circuit sous terrain.

6. En été, de la même manière, l'air passant dans les tubes enterrés récupère la fraîcheur du sol.

7. Les bornes de prise d'air neuf seront implantées en limite des espaces verts privatifs ou dans les escaliers de transitions suivant notes de calculs de l'ingénieur technique.

8.

## 2.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

### 2.7.1 Descentes d'eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures seront évacuées via un réseau d'égouttage en polyéthylène haute densité, ou équivalent, intégré dans les gaines techniques communes verticales, derrière le revêtement de façade ou laissées en apparent suivant le concept retenu par le bureau d'études technique.

Afin de préserver l'enveloppe thermique des immeubles, les chutes traversant les locaux chauffés seront équipées d'une isolation anti-condensation.

Les eaux pluviales des terrasses, loggias et balcons seront évacuées via des busettes et descentes d'eau situées en façades, suivant les indications reprises sur les plans de l'architecte, colori RAL au choix du promoteur en concertation avec l'architecte.

Les eaux de pluies pour une grande partie seront récupérées dans des citernes enterrées et utilisées pour l'arrosage des espaces verts, des terrasses et des toitures vertes.

### 2.7.2 Descentes d'eaux usées Noires & Grises

Les eaux usées des logements seront évacuées via un réseau d'égouttage en polyéthylène haute densité, ou équivalent. Les chutes principales seront intégrées dans les gaines techniques communes verticales et ventilées en toiture des immeubles. Le système d'évacuation sera constitué d'une insonorisation phonique intégrée type Geberit DB20 (ou similaire)

L'ensemble des "eaux noires" seront directement dirigées vers le réseau d'égouttage de la ville.

### 2.7.3 Une partie des eaux grises sera retraitée et récupérée pour les besoins des eaux des WC des logements. Canalisation en sous-sol.

Les canalisations en rez-de-ville (partie caves, parkings...) seront réalisées en polyéthylène haute densité, ou équivalent. Elles seront laissées apparentes.

Les canalisations d'évacuation des eaux usées et des eaux de pluies des étages hors-sol pourront, le cas échéant et suivant le concept retenu par le bureau d'études techniques, cheminer à travers les locaux privés localisés en sous-sol.

Les eaux usées du parking commun seront dirigées vers un séparateur d'hydrocarbure et renvoyées dans le circuit d'assainissement via un système de relevage si nécessaire.

### 2.7.4 Branchements aux égouts

Le branchement des eaux usées et des eaux pluviales au réseau d'égouttage public sera réalisé dans le respect des prescriptions des services de la Ville de Luxembourg et du Plan d'Aménagement Particulier.

## 2.8 TOITURES

### 2.8.1 Toiture, couverture et accessoires

L'étanchéité des toitures sera assurée par la mise en œuvre de membranes caoutchouc-EPDM avec des joints de recouvrements soudables, ou équivalent. Elles recevront un complexe végétalisé, un revêtement en graviers ou des dalles sur plots, ou équivalent, conformément aux indications reprises dans les plans de l'architecte et du paysagiste.

L'égouttage des eaux de pluie sera assuré par des avaloirs, installés dans le complexe de toiture, permettant l'évacuation gravitaire ou à dépression des eaux via les gaines techniques communes. Les toitures seront également équipées d'un système de « trop-pleins » permettant le rejet des eaux en façade en cas d'obstruction du système d'évacuation principal. Dimensionnement par bureaux d'études, positions, matériaux et coloris à

valider par l'architecte, voir l'aspect, la teinte et la finition de ces matériaux seront laissés au choix du promoteur en concertation avec l'architecte.

Les acrotères des toitures seront équipés de couvertines ou de profil de rives, au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.

Des panneaux solaires photovoltaïques seront installés en toitures des immeubles. Leur disposition sera réalisée sur base des recommandations et plans de l'ingénieur conseil en techniques spéciales et conformément aux dispositions des certificats de performance énergétique avec les impositions réglementaires du CGDIS.

## 2.8.2 Etanchéité et accessoires des terrasses, loggias et balcons

Les terrasses, loggias et balcons seront équipés d'une étanchéité en membrane caoutchouc-EPDM avec des joints de recouvrements soudables, ou équivalent.

L'évacuation des eaux de pluie sera assurée par des busettes ou des avaloirs localisés sous les dalles sur plots, permettant l'évacuation gravitaire des eaux via les descentes localisées dans les gaines techniques communes ou en façades.

Les terrasses et loggias seront également équipées d'un système de « trop-pleins » permettant le rejet des eaux en façades en cas d'obstruction du système d'évacuation principal.

Les eaux pluviales des terrasses situées en rez-de-chaussée et SS-1 seront directement infiltrées au travers du revêtement drainant ou évacuées par des siphons de sol, ou équivalent.

## 2.8.3 Souches de ventilation et conduits divers

L'étanchéité des souches de ventilations et conduits divers sera assurée par la mise en œuvre de membranes caoutchouc-EPDM avec des joints de recouvrements soudables, ou équivalent. Certains édicules pourront, selon le concept architectural retenu, recevoir un bardage métallique en zinc, ou équivalent.

Les rejets d'air de la ventilation contrôlée équipant les logements seront installés en toiture des immeubles et chemineront dans les gaines techniques verticales.

L'air neuf cheminera dans un puit canadien avant d'alimenter les centrales techniques d'air des logements et espaces partagés via les gaines techniques verticales.

## 2.9 FACADES

Les façades des immeubles seront réalisées conformément aux indications reprises par l'architecte sur les plans d'autorisation de bâtir. Les revêtements de façades présenteront les finitions suivantes, (liste non exhaustive et dépendante du parti architectural des immeubles considérés) :

- Finition ardoise ou équivalent
- Finition bois, bois brûlé ou équivalent
- Finition panneau en fibre ciment ou équivalent
- Finition ITE ou équivalent

Le choix des matériaux, les teintes et les mises en œuvre seront laissés au choix du promoteur en accord avec l'architecte et conformément aux préconisations des certificats de performances énergétiques.

## 2.10 PERFORMANCE ENERGETIQUE

Chaque immeuble sera livré avec un certificat de performance énergétique, conformément au règlement Grand-ducal du 09.06.2021.

La réduction des besoins en énergie de l'immeuble sera assurée par l'emploi de matériaux d'isolation thermique performants, le traitement des ponts thermiques et la mise en œuvre d'une ventilation double flux à haut rendement au sein des logements.

Les matériaux isolants composant l'enveloppe thermique du bâtiment seront définis par l'architecte, sur base des recommandations de l'ingénieur conseil en énergie et en conformité avec les impositions réglementaires du CGDIS.

## 3 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

### 3.1 SOLS ET PLINTHES

Plusieurs variantes, présentant des finitions et coloris différents, seront proposées en base aux acquéreurs sans supplément de prix. Les différents choix des revêtements de sol disponibles, listés ci-dessous, seront présentés à l'acquéreur par le promoteur comme indiqué à l'article 8.5.

#### 3.1.1 Sols et plinthes des espaces intérieurs

Les acquéreurs pourront choisir, pour chaque pièce de leur logement, un revêtement de sol parmi les collections présélectionnées par le promoteur suivantes :

➤ Couloirs, cuisines et salles d'eau :

- Collection de carrelages grès cérame de la marque Atlas Concorde® ou équivalent selon choix du promoteur, teintés pleine masse, de dimensions 60cmx30cm ou 60cmx60cm en pose droite, avec plinthes assorties.

➤ Chambres et séjour :

- Collection de parquets semi-massif de la marque TARKETT (certifié C2C) ou équivalent selon choix du promoteur, couche d'usure noble comprise entre 3 et 3.5mm, en pose droite avec plinthes assorties.

Ou

- Collection de carrelages grès cérame de la marque Atlas Concorde® ou équivalent selon choix du promoteur, teintés pleine masse, de dimensions 60cmx30cm ou 60cmx60cm en pose droite, avec plinthes assorties.

Les carrelages seront rejointoyés à l'aide d'un mortier hydrofugé, dont la couleur sera à sélectionner par l'acquéreur dans un nuancier précisé par le promoteur au moment du choix du revêtement de sol. Les jonctions des carrelages/plinthes et des angles entrants seront rejointoyées à l'aide d'un mastic en silicone d'une nuance identique au mortier sélectionné. Des joints de dilatation en silicone pourront être mis en œuvre pour répondre aux impératifs de dilatation.

En fonction des choix de revêtements retenus par l'acquéreur, un profil de transition métallique, ou équivalent, pourra être mis en œuvre entre les revêtements parquet/carrelage grès cérame.

Sans confirmation de choix de l'acquéreur dans les délais précisés par le promoteur conformément à l'article 8.5 ci-après, les logements seront équipés des revêtements de sol suivants :

- Séjour, couloirs, cuisines et salles d'eau : Carrelage effet ciment de teinte grise (type AtlasConcorde® Realm Gray ou équivalent selon choix du promoteur), dimensions 60x30cm, avec plinthes assorties et mortier gris.
- Chambres : parquet semi-massif aspect chêne naturel clair (type TARKETT, de la gamme PRO, couleur Oak Authentik ou équivalent selon choix du promoteur), avec plinthes assorties.

### 3.1.2 Sols des balcons et terrasses

Les terrasses, loggias et balcons recevront un revêtement de sol en dalles de béton ou grès cérame format 60x60 cm, 60\*40 cm ou 60x30 cm ou équivalent, en pose sur plots.

Le choix, l'aspect, la teinte et la finition de ces revêtements seront laissés au choix du promoteur en concertation avec l'architecte. Afin d'assurer l'harmonie de l'aspect extérieur des immeubles et les impositions du CGDIS concernant la sécurisation des logements, il est précisé qu'aucune modification des revêtements des sols des terrasses, loggias et balcon ne sera autorisée.

## 3.2 REVETEMENTS MURAUX

### 3.2.1 Revêtements muraux des pièces de vie

A l'exception des surfaces murales recevant un revêtement en carrelage dans les conditions reprises dans le paragraphe ci-dessous, les murs et des cloisons formant les espaces des logements recevront un enduit plâtre, ou équivalent et d'une double couche de peinture au latex ou acrylique de couleur blanche.

### 3.2.2 Revêtements muraux des salles de bain, salles de douches et toilettes

Plusieurs variantes, présentant des finitions et coloris différents, seront proposées en base aux acquéreurs sans supplément de prix, suivant les descriptions reprises ci-dessous :

#### ➤ Salles de bain et salles de douche

- Collection de carrelages grès cérame de la marque Atlas Concorde® ou équivalent au choix du promoteur, teintés pleine masse, de dimensions indicatives en fonction des gammes de 60cmx30cm en pose droite, sans plinthe inclus fourniture et pose, égalisation, encollage et pose des joints / collection-Atlas concorde® realm gray
- Carrelages toute hauteur au droit des douches et des baignoires uniquement. Ils seront rejointoyés à l'aide d'un mortier hydrofugé, dont la couleur sera à sélectionner par l'acquéreur dans un nuancier précisé par le promoteur au moment du choix du revêtement muraux. Les jonctions des carrelages muraux avec le revêtement de sol et des angles entrants seront rejointoyés à l'aide d'un mastic en silicone d'une nuance identique au mortier sélectionné.

#### ➤ Toilettes isolées

- Collection de carrelages grès cérame de la marque Atlas Concorde® ou équivalent au choix du promoteur, teintés pleine masse, de dimensions indicatives en fonction des gammes de 30cm x 60cm en pose droite, sans plinthe
- Les carrelages seront uniquement mis en œuvre sur la surface du bâti-support localisé au dos des cuvettes suspendues (faces principale et supérieure, d'une dimension indicative d'approximativement 115 x 90 x 23cm). Les carrelages seront rejointoyés à l'aide d'un mortier hydrofuge, dont la couleur sera à sélectionner par l'acquéreur dans un nuancier précisé par le promoteur au moment du choix du revêtement muraux. Les jonctions des carrelages muraux avec le revêtement de sol et des angles entrants seront rejointoyés à l'aide d'un mastic en silicone d'une nuance identique au mortier sélectionné. Les angles saillants des surfaces carrelées recevront un profil en aluminium, ou équivalent.

Sans confirmation de choix de l'acquéreur dans les délais précisés par le promoteur conformément à l'article 8.5 ci-après, les lots privés seront équipés des revêtements de sol suivants :

- Salles de bain et salles de douche : Carrelages effet ciment de teintes grise et blanche (type AtlasConcorde® Realm Gray/White ou équivalent), dimensions 60x30cm, avec mortier gris. Il est précisé

que les différences de teinte des revêtements muraux en carrelages s'opéreront par paroi verticale, au libre choix du promoteur sur base de la configuration de la pièce.

- Toilettes isolées : Carrelages effet ciment de teintes grise (type AltasConcorde® Realm Gray ou équivalent), dimensions 60x30cm, avec mortier gris.

### 3.3 PLAFONDS

#### 3.3.1 Plafonds des pièces intérieures

Les sous faces des dalles des logements en plaque de plâtre coupe-feu recevront un enduisage, ou équivalent, recouvert d'une double couche de peinture au latex ou acrylique de couleur blanche.

Il est précisé que les salles de bain, salles de douche et certaines zones des couloirs seront équipées d'un faux-plafond en plâtre. Ceux-ci seront apprêtés et recevront une finition identique aux sous faces des dalles structurelles.

Les techniques spéciales localisées au sein des pièces techniques des logements, de type armoire technique seront laissées apparentes.

#### 3.3.2 Plafonds et sous-face des loggias et balcons

Les sous-faces des loggias et des balcons seront habillées par des lattes en bois ou équivalent, conformément au concept architectural retenu. Les teintes et finitions seront laissées au choix du promoteur en concertation avec l'architecte.

Un éclairage sera prévu. Les teintes et finitions des éclairages seront laissées au choix du promoteur en concertation avec l'architecte.

### 3.4 MENUISERIES EXTERIEURES

#### 3.4.1 Menuiseries extérieures des logements

Les châssis des fenêtres et portes fenêtres seront réalisés en profilés aluminium thermolaqués, ou anodisés à coupure thermique, ou équivalent, de teinte claire. L'aspect, la teinte et la finition de ces matériaux seront laissés au choix de l'architecte en accord avec le promoteur. L'aspect, la teinte et la finition de ces matériaux seront laissés au choix du promoteur en concertation avec l'architecte.

Ils seront de type fixe, coulissant-levant, à ouvrants simples, oscillo-battants, conformément aux plans d'exécution de l'architecte. La teinte intérieure et extérieure et la finition des châssis seront laissées au choix du promoteur en concertation avec l'architecte.

Les caractéristiques des menuiseries seront conformes aux Certificats de Performance Energétique et présenteront des qualités acoustiques conformes aux recommandations de l'ingénieur conseil.

#### 3.4.2 Vitrages des fenêtres et de portes-fenêtres

Les châssis des fenêtres et portes fenêtres seront équipés d'un triple vitrage. Les vitres directement accessibles depuis l'extérieur des immeubles (localisés à une hauteur inférieure à 2.00m du niveau de sol extérieur fini) seront du type anti-effraction.

#### 3.4.3 Seuils des fenêtres et portes-fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres seront équipées d'un seuil en aluminium, ou équivalent, d'une couleur identique aux châssis de fenêtres. Leurs teintes et finitions seront laissées au choix du promoteur en concertation avec l'architecte.

Les portes-fenêtres donnant un accès direct sur les balcons, terrasses et loggias pourront ne pas être équipées de seuil, afin d'assurer la continuité du revêtement de sol extérieur jusqu'en pied de châssis. Le revêtement de sol sera alors interrompu à une distance d'environ 2cm de la menuiserie afin de permettre l'évacuation des eaux de pluie vers le complexe de sol attenant ou complété avec un caniveau à grille métallique galvanisée.

Certains appartements pourront, pour des impératifs techniques, être équipés d'une marche pour accéder aux terrasses et loggias extérieurs.

#### 3.4.4 Menuiseries extérieures des pièces de services

Les portes localisées en façades, permettant l'accès aux communs des résidences, seront en profilés aluminium thermolaqués à coupure thermique, ou équivalent. Leurs aspects, teintes et finitions seront laissés au choix du promoteur en concertation avec l'architecte.

Les châssis seront équipés d'un vitrage isolé anti-effraction. Les caractéristiques thermiques des menuiseries seront conformes au certificat de performance énergétique.

#### 3.4.5 Porte de garage

Les accès aux différents niveaux du parking commun seront sécurisés par l'intermédiaires de portes métalliques sectionnelles, ou équivalent. Celles-ci seront équipées d'une télécommande électrique, par place de parking privative, permettant l'ouverture à distance de la porte et de la barrière. Afin de permettre la ventilation des parkings, celles-ci pourront être ajourées ou équipées de ventelles suivant études et notes de calculs de l'ingénieur.

L'aspect, la finition et la teinte des portes seront laissées au choix du promoteur, sur recommandations de l'architecte et les préconisations de l'ingénieur conseil en techniques spéciales.

### 3.5 FERMETURES EXTERIEURES, OCCULTATIONS ET PROTECTION SOLAIRE

Les fenêtres et portes fenêtres des logements seront équipées de stores solaires extérieurs en toile, tissu de type SOLTIS 92 pour les bâtiments F7B/F9A/F10 et de lamelles orientables en aluminium pour les bâtiments F7A/F8/F9B ou équivalent. Les stores seront à commande électrique individuelle.

Les teintes et finitions des stores seront laissées au choix du promoteur en concertation avec l'architecte.

Pour des raisons techniques, les stores ne pourront pas être installés sur certains châssis d'angles ou de dimensions réduites (généralement sur les baies présentant une largeur inférieure à 65cm).

Les stores solaires extérieurs mis à disposition par le promoteur n'ont pas de qualité occultante. L'acquéreur devra prévoir l'installation, s'il le souhaite et à ses frais, d'un système d'occultation intérieur à fixer en applique contre les retombées de linteau ou sur les plafonds (de type store enrouleurs en toile ou rideaux).

### 3.6 MENUISERIES INTERIEURES

#### 3.6.1 Portes intérieures aux logements

Les blocs de portes seront équipés d'huisseries enveloppantes (chambranle et contre-chambranle) en aggloméré de bois, ou équivalent. Les ouvrants seront composés d'un ventail à âme tubulaire haute densité et d'un cadre de renfort périphérique en bois massif.

Les blocs de porte présenteront une finition laquée blanche, ou équivalent. Ils seront équipés d'un joint isolant en matière synthétique, de charnières apparentes, d'une béquille double et de rosaces en inox ou équivalents.

Les portes donnant accès aux toilettes isolées et salles de bain/salles de douche seront équipées d'une serrure « L » standard, ou équivalent.

### 3.6.2 Portes palières

Les portes palières seront équipées d'une serrure de sécurité à 3 points de fermeture minimum, d'un joint périphérique, d'un judas optique et d'un seuil rétractable. La porte présentera un affaiblissement sonore apparent pondéré  $R_w \geq 40\text{dB}$  (valeur de mesure in situ  $R'w \geq 35\text{ dB}$ ).

Le bloc de porte, côté appartement, présentera une finition laquée blanc, ou équivalent. La teinte et la finition du bloc de porte, côté palier, sera laissée au choix du promoteur, en concertation avec l'architecte.

La porte présentera des qualités coupe-feu et coupe-fumée conformes aux exigences du service CGDIS.

### 3.6.3 Portes de placards

Les portes et les aménagements des placards indiqués sur les plans de vente ne sont pas compris dans le prix de vente à l'exception des placards techniques. Ils seront à fournir et poser par l'acquéreur après la livraison de l'appartement.

Des portes sur encadrement sont prévues pour fermer la niche donnant accès au groupe de ventilation individuel, collecteur de chauffage et autres équipement techniques dans les logements ne présentant pas cette installation au sein d'un débarras ou d'une pièce annexe. Ces portes seront réalisées en panneaux de bois, ou équivalent, et présenteront une finition en peinture blanc laqué. Elles seront équipées de charnières invisibles en position fermée et de petites poignées en « L » en inox, ou équivalent.

### 3.6.4 Tablettes intérieures de fenêtres

Les fenêtres avec allège seront équipées d'une tablette en bois MDF peint, ou équivalent. L'aspect et la teinte de celle-ci sera laissée au choix du promoteur, en concertation avec l'architecte.

## 3.7 SERRURERIE ET GARDES CORPS

### 3.7.1 Garde-corps et barres d'appui

Les balcons, terrasses et fenêtres non équipés d'une allège fixe seront sécurisés par l'intermédiaire de garde-corps en verre ou métallique, ou équivalent, conformément aux indications reprises sur les plans d'exécution de l'architecte.

La teinte, l'aspect et la finition des garde-corps seront laissés au choix du promoteur, en concertation avec l'architecte.

### 3.7.2 Séparation de balcons et terrasses

Les terrasses des logements, en connexion directe avec celles des autres lots privés, seront équipées d'un pare-vue, conformément aux aménagements repris dans les plans d'exécution de l'architecte.

La disposition, la teinte, l'aspect et la finition de ces éléments seront laissés au choix du promoteur, en concertation avec l'architecte.

## 3.8 EQUIPEMENTS INTERIEURS

### 3.8.1 Equipements ménagers

Les meubles de cuisine et l'appareillage ménager (tels que le bloc mobilier de cuisine, l'îlot central, l'évier, le lave-vaisselle, le four, le four à micro-ondes, le réfrigérateur, la hotte, le lave-linge ou le sèche-linge) ne sont pas compris dans le prix de vente et seront à fournir et poser par l'acquéreur après la livraison du logement.

Les alimentations électriques et les alimentations/évacuations sanitaires destinées aux raccordements des équipements ménagers de la cuisine seront laissées en attente jusqu'à la livraison du logement. Leur implantation sera réalisée sur base des plans du cuisiniste retenu par l'acquéreur et transmis par ce dernier au promoteur conformément au planning décisionnel mentionné à l'article 8.5. A défaut, ce sont les emplacements techniquement reconnus les plus simples par l'architecte qui seront prévus et réalisés.

Les cuisines seront à équiper d'une hotte à recyclage d'air autonome à filtre, de type à charbons actifs ou équivalent.

Les acquéreurs désirant s'équiper d'un sèche-linge devront prévoir l'installation d'un appareil fonctionnant à circuit fermé sans extraction d'air extérieure, de type sèche-linge à condensation.

### 3.8.2 Equipements sanitaires et plomberie

#### 3.8.2.1 DISTRIBUTION D'EAU FROIDE ET D'EAU CHAUDE

Les gaines d'alimentation d'eau chaude et d'eau froide localisées dans les logements seront réalisées en tuyau multicouches, ou équivalent. Elles seront, selon leur localisation, encastrées dans le complexe de sol ou les parois du logement, et en faux-plafond selon le type d'équipement sélectionné par l'acquéreur et la configuration du logement, la mise en œuvre de tuyauteries en cuivre ou de flexibles tressés apparents seront envisageables pour le raccordement des appareillages sanitaires.

#### 3.8.2.2 PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Une production d'eau chaude sanitaire instantanée et décentralisée par des sous-stations dans les appartements sera assurée via le raccordement au réseau de chaleur urbain. Cette eau chaude sanitaire sera distribuée vers les différents points de puisage du logement permettant d'assurer la présence d'eau chaude sanitaire en continu.

#### 3.8.2.3 COMPTAGE DE L'EAU CHAUDE ET DE L'EAU FROIDE

Les logements seront équipés de sous compteurs volumétriques et calorifiques permettant de déterminer les consommations individuelles. Ceux-ci seront, selon le concept retenu par l'ingénieur conseil en techniques spéciales, installés dans la sous-station de l'appartement. Les compteurs seront installés par la gérance du bâtiment. Le compteur général de l'immeuble sera installé en sous-sol dans le local eau de ville.

Il n'y a pas de compteur individuel pour l'eau grise traitée. Les frais de traitement de l'eau grise en vue de son utilisation pour les WC seront répartis dans les charges de la copropriété au millième.

#### 3.8.2.4 EVACUATIONS

Les tuyaux de décharge des eaux usées localisés dans les logements seront réalisés en polyéthylène haute densité, ou équivalent. Ils seront intégrés, selon leurs localisations et le concept technique retenu par l'ingénieur conseil, dans les parois des logements, au sein d'une contre cloison en plaques de plâtre ou dans le complexe de sol.

Selon le type d'équipement sélectionné par l'acquéreur et la configuration du logement, la mise en œuvre de tuyauteries partiellement apparentes sera envisageable. Les réseaux d'évacuations d'eaux usées seront séparés en 2 réseaux distincts. Un réseau "eaux usées noires" provenant des WC et des cuisines. Un réseau "eaux usées grises" provenant des douches et lavabos des salles de bains et salles de douches pour les bâtiments F9 et F10.

Pour les bâtiments F7 & F8 les eaux usées noires et grises seront évacuées directement dans le réseau de la ville de Luxembourg.

Pour les bâtiments F9 & F10 les eaux usées noires seront évacuées directement dans le réseau de la ville de Luxembourg, et les eaux grises seront récupérées pour être traitées via un système "membranaire". Après

traitement, ces eaux grises traitées seront réinjectées dans les chasses d'eau des WC de l'ensemble des logements des immeubles F7, F8, F9 et F10.

### 3.8.2.5 BRANCHEMENTS EN ATTENTE

En base, le promoteur prévoira les raccordements sanitaires suivants au sein des logements :

- 1 attente d'eau chaude sanitaire (ECS), 1 attente d'eau froide sanitaire (EFS) et 1 attente d'évacuation d'eau usée noire pour le raccordement ultérieur de l'évier de la cuisine ;
- 1 attente d'eau froide sanitaire (EFS) et 1 attente d'évacuation d'eau usée noire pour le raccordement ultérieur du lave-vaisselle ;
- 1 robinet antigel extérieur pour les jardins et les toitures terrasses d'une surface supérieure à 20m<sup>2</sup>.

### 3.8.2.6 APPAREILS SANITAIRES ET ROBINETTERIES

La fourniture et la pose des accessoires sanitaires non repris dans le descriptif sanitaire (porte serviettes, brosse de WC, etc.) ne sont pas inclus dans le prix de vente. Les acquéreurs auront la possibilité de sélectionner et commander chez les prestataires référencés par le promoteur de tels équipements, sous réserve de faisabilité technique. Ces commandes devront être confirmées au promoteur dans les délais fixés par le planning décisionnel mentionné à l'article 8.5. Sous réserve de faisabilité technique et de commande passée en temps et lieu, ces équipements pourront être installés par l'entreprise en charge de la réalisation des travaux, sur demande de l'acquéreur, aux localisations convenues sur site avec le promoteur.

#### 3.8.2.6.1 LIGNE SANITAIRE

- Toilette, abattant, plaque de commande et porte-papier
  - Cuvette suspendue et abattant : série « N°1 » de chez DURAVIT dimensions 540 x 365 mm, coloris blanc ou équivalent ;
  - Plaque de commande double touche : série « Tecenow » de chez TECE®, finition blanc ou équivalent ;
  - Porte papier toilette : série « Claire » de chez Inda®, finition chromée ou équivalent ;
- Uniquement dans les toilettes isolées
  - Lave mains : série « N°1 » de chez Duravit dimensions 360 x 220 mm, coloris blanc ou équivalent ;
  - Mitigeur monocommande : série « Tica » de chez HansGrohe®, finition chromée ou équivalent ;
- Lavabo, robinetterie et miroir
  - Meuble simple vasque (selon l'aménagement sanitaire repris sur le plan de vente) : série « Elsa » de chez BURGBAD dimensions 600 x 465 mm, coloris blanc ou équivalent comprenant un plan de toilette intégré et un sous-meuble avec 2 tiroirs ;
  - Mitigeur monocommande : série « Tica » de chez HansGrohe®, finition chromée ou équivalent ;
  - Miroir rectangulaire 600 x 700 mm avec fixations invisibles et éclairage led placé au-dessus du miroir
- Douche et robinetterie - selon l'aménagement sanitaire repris sur le plan de vente
  - = Receveur de douche en acrylique série "Ultra Flat New" de chez Idéal Standard®, dimensions : 900x900mm couleur blanche ou équivalent
  - Mitigeur monocommande apparent : série « Tica » de chez Hansgrohe®, avec glissière et pomme de douche, type "Showerpipe" de chez HansGrohe®, finition chromée ou équivalent
  - Paroi de douche : série : « Alpha 2 » de chez Hülpe®, finition verre sécurité / profilé argent mat ou équivalent

### 3.8.3 Equipements électriques

#### 3.8.3.1 TYPE D'INSTALLATION

L'installation électrique sera réalisée conformément aux normes en vigueur au moment de l'élaboration de la présente notice descriptive.

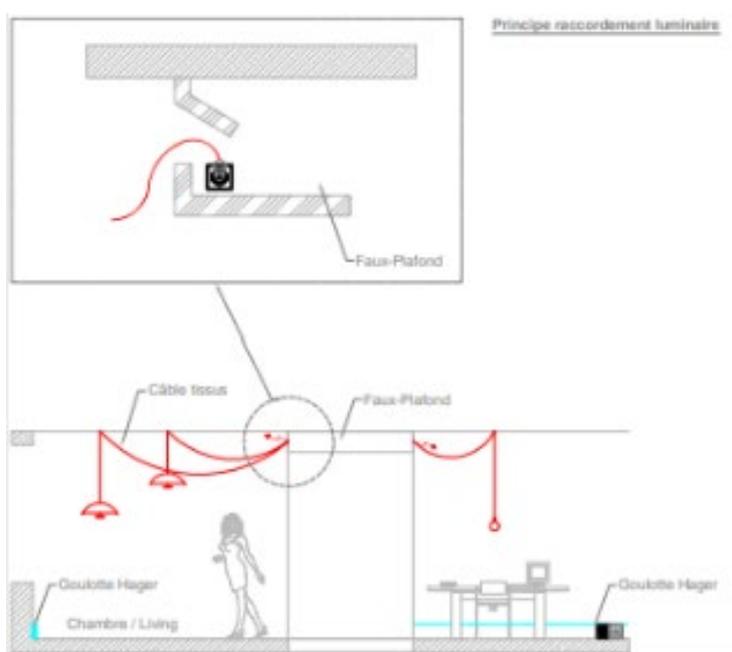
L'installation sera de marque Hager type « Tehalit SL » ou équivalent dans les logements et de type « apparente » dans les locaux privés localisés en sous-sol.

La disposition, la teinte, l'aspect et la finition de ces éléments seront laissés au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.



Les gainages électriques situés en sous-sol pourront, le cas échéant et suivant le concept retenu par le bureau d'études techniques, cheminer à travers le parking, les box, les caves et réserves privatives.

Les sorties lumineuses non localisées dans un faux plafond technique seront fixés directement sur le plafond et seront alimentées via des câbles tissus, donc de manière apparente, depuis le module d'alimentation intégré au faux plafond le plus proche suivant détail ci-joint :



### 3.8.3.2 PUISSANCE A DESSERVIR

Les puissances à desservir pour les diverses installations seront définies par l'ingénieur conseil en techniques spéciales, en conformité avec les prescriptions du gestionnaire de réseaux CREOS.

### 3.8.3.3 EQUIPEMENTS DE CHAQUE PIECE

Le nombre et l'emplacement des équipements électriques seront dépendants de la configuration du logement. Ceux-ci seront précisés par le promoteur à l'acquéreur dans le planning convenu. A titre informatif, les équipements minimums suivants seront prévus, sans supplément de prix, au sein des logements :

- Couloir
  - 1 sortie lumineuse en plafond commandée par 2 interrupteurs (si longueur du couloir inférieure à 2.50m)
  - 2 sorties lumineuses en plafond commandées par 2 interrupteurs (si longueur du couloir supérieure à 2.50m)
  - 1 prise de courant simple
- Espace séjour et salle à manger
  - 2 sorties lumineuses en plafond pour la zone « séjour » commandées par 2 interrupteurs (si surface inférieure à 20m<sup>2</sup>)
  - 3 sorties lumineuses en plafond pour la zone « séjour » commandées par 2 interrupteurs (si surface supérieure à 20m<sup>2</sup>)
  - 2 prises de courant double (si surface inférieure à 20m<sup>2</sup>)
  - 3 prises de courant double (si surface supérieure à 20m<sup>2</sup>)
  - 1 prise coaxiale
  - 1 prise internet/téléphone RJ45
- Cuisine :
  - 1 sortie lumineuse en plafond commandée par 1 interrupteur
  - 2 prises de courant double pour le plan de travail
  - 1 attente triphasée pour la plaque de cuisson
  - 1 attente monophasée pour le four
  - 1 prise de courant simple pour le lave-vaisselle
  - 1 prise de courant pour le frigo
  - 1 prise de courant pour la hotte
  - 1 prise de courant pour le micro-onde
- WC séparé
  - 1 sortie lumineuse en plafond ou en applique, selon contraintes techniques, commandée par 1 interrupteur
  - 1 prise de courant simple
  - 1 prise de courant sèche serviettes
- Salle de bain / salle de douche
  - 1 sortie lumineuse en plafond commandée par interrupteur
  - 1 prise de courant double par lavabo
  - 1 prise de courant sèche serviettes
- Chambre à coucher

- 1 sortie lumineuse en plafond commandée par 1 interrupteur
- 3 prises de courant double
- 1 prise internet/téléphone RJ45
- Débarras /buanderie
  - 1 sortie lumineuse en plafond commandée par un interrupteur
  - 1 prise de courant
  - 1 prise de courant double étanche pour le lave-linge et le sèche-linge (dépendant de la position du lave-linge dans les logements et uniquement pour les logements dont l'équipement n'est pas prévu au sein d'une buanderie commune)
- Terrasse, loggia et balcon
  - 1 sortie lumineuse extérieure commandée par 1 interrupteur localisé à l'intérieur du logement. Le type et la position du luminaire seront laissés au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.
  - 1 prise étanche (pose apparente) commandée par 1 interrupteur

Les interrupteurs installés dans les logements seront du type Celiane with Netatmo blanc de la marque Legrand® ou équivalent, Technologie Piézoélectrique qui ne nécessite pas de fils et sans pile : la pression sur l'interrupteur génère l'énergie. Commandes silencieuses, faciles à manipuler jusqu'à 200 000 mouvements et se fixent avec les adhésifs fournis. Elles peuvent donc être replacées à d'autres endroits.



Un tableau de distribution individuel, avec disjoncteur automatique, sera installé dans chaque logement. Suivant le concept retenu par l'ingénieur conseil en techniques spéciales et la configuration du logement, celui-ci pourra être installé dans le débarras, l'armoire technique ou le hall d'entrée du logement.

Il est précisé que la fourniture des luminaires décoratifs ne fait pas partie du contrat de construction. Ils seront à fournir et poser par l'acquéreur après la livraison de l'appartement.

Les pièces présentant en base un faux-plafond en plâtre pour les besoins de passage des réseaux techniques seront équipées de spots LED encastrés non orientables, ou équivalent, de couleur blanche.

Afin de ne pas altérer le caractère coupe-feu des planchers structurels des logements, il est précisé que les forages qui seront réalisés sur l'initiative des acquéreurs dans les plafonds, en vue de la fixation des luminaires décoratifs, devront respecter les consignes d'utilisation.

#### 3.8.3.4 DETECTEURS INCENDIE

Les logements seront équipés de détecteurs de fumée autonome. Installés au niveau des plafonds des chambres et des circulations, conformément aux normes en vigueur au moment de la livraison.

### 3.8.3.5 SONNERIE DE PORTE

Un système de vidéophonie, de la marque Legrand / Bi Ticino, permettant l'ouverture à distance de la porte principale de chaque entrée d'immeuble, sera installé dans chaque logement au niveau du hall ou du séjour.

Chaque logement sera également équipé d'une sonnette d'appoint installée dans les communs au niveau de la porte palière/porte sur coursive.

## 3.8.4 Chauffage, cheminées, ventilations

### 3.8.4.1 TEMPERATURES GARANTIES

L'installation de chauffage sera dimensionnée afin de garantir aux logements, pour une température extérieure de -12°C, les conditions de températures intérieures suivantes :

- Living et salon : + 20°C
- Cuisine : + 20°C
- Chambre à coucher : + 18°C
- Salle de bains : +22°C

Comme indiqué dans le paragraphe 2.8.3, un puit canadien permettra le rafraîchissement de l'air neuf en été et le pré-chauffage en hiver. Toute les VMC des logements seront raccordées sur ce système.

### 3.8.4.2 APPAREILS D'EMISSION DE CHALEUR

Les logements disposeront d'un système de chauffe par radiateur hydraulique de couleur blanche dans l'espace séjour, la salle à manger, la cuisine et les chambres. Le réseau de distribution sera réalisé par des conduites en PE-X préisolées intégrées dans le complexe de sol.

La régulation de la température des différentes pièces sera contrôlée de manière individuelle par l'intermédiaire d'un robinet thermostatique installé sur les convecteurs.

Un radiateur sèche-serviette électrique de couleur blanche, sera installé dans les salles de bains et salles de douches.

La puissance et la dimension des convecteurs seront adaptées au volume de la pièce, sur base des préconisations de l'ingénieur conseil en techniques spéciales.

### 3.8.4.3 CONDUITS ET PRISES DE VENTILATION

Les logements seront équipés d'une VMC double flux à haut rendement assurant le renouvellement de l'air hygiénique dans les différentes pièces. L'air neuf des VMC sera raccordé sur le puit canadien. La centrale pourra être installée, selon la configuration du logement, dans le débarras, un local annexe ou au sein d'un placard technique positionné au-dessus des WC.

La ventilation des pièces sera réalisée par l'intermédiaire de grilles apparentes en acier thermolaqué, ou équivalent, installées dans les plafonds/descente de faux-plafond des pièces ou en partie supérieure des cloisons. L'aspect et la teinte des grilles seront laissés au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.

Le réseau de distribution sera assuré par des gaines en polyéthylène, ou équivalent, intégrées dans un faux-plafond, conformément aux plans et dimensionnements réalisés par l'ingénieur conseil en techniques spéciales.

L'extraction d'air vicié se fera en toiture via les gaines techniques verticales.

## 4 ANNEXES PRIVATIVES

### 4.1 CAVES

Sol	Dalle en béton lissé ou chape lissée.
Murs	<p>Système de cloisonnement en cloisons de séparation bois ou équivalent</p> <p>Parois périphériques en béton brut, pierres enduites ou maçonnerie à joint horizontal affleurant, ou équivalent.</p> <p>Isolation contre les zones chauffées suivant préconisation du CPE.</p> <p>Les cloisons pourront être interrompues avant la dalle de plafond afin de permettre la ventilation du local.</p>
Plafond	<p>Béton brut, sans finition.</p> <p>Isolation contre les zones chauffées suivant préconisations du CPE.</p>
Porte intérieure	<p>Porte de cave à âme alvéolaire, surfacée au choix du Promoteur Huisserie et ouvrant de porte en aggloméré de bois surfacé, ou équivalent.</p> <p>Quincaillerie composée d'une serrure à cylindre, 2 charnières finition nickelée et d'une béquille de porte en aluminium, ou équivalents.</p> <p>2 clefs seront fournies par cave.</p> <p>Suivant les prescriptions ITM, la porte pourra être métallique, coupe-feu/fumée et peinte. La finition et la teinte seront laissées au choix de l'architecte, avec l'accord du promoteur.</p>
Électricité	<p>1 sortie lumineuse en plafond commandée par un interrupteur simple ou un détecteur de présence.</p> <p>1 prise de courant simple. (Alimentation électrique commune)</p> <p>Les installations seront laissées apparentes et reliées au compteur privatif.</p>
Ventilation	<p>Ventilation mécanique par amenée/refoulement d'air extérieur ou par ventilation naturelle, selon le concept retenu par l'ingénieur conseil en technique spéciales.</p> <p>Les installations seront laissées apparentes.</p>

## 4.2 EMBLEMEMENT DE PARKING EN SOUS SOL

Les Emplacements de parking sont situés au sous-sol des bâtiments F7 et F10.

<b>Sol</b>	Dalle en béton lissé au quartz, ou équivalent, au choix du promoteur selon les contraintes techniques.
<b>Murs</b>	Béton brut, maçonnerie à joint horizontal affleurant, ou équivalent. Isolation contre les zones chauffées suivant préconisation du CPE.
<b>Plafond</b>	Béton brut, sans finition. Isolation contre les zones chauffées suivant préconisations du CPE.
<b>Électricité</b>	Eclairage du parking via luminaires installés dans les aires de circulations et commandés par bouton poussoir et/ou détecteurs de mouvements. Les installations seront laissées apparentes. L'ensemble des prédispositions seront mises en place pour l'installation de bornes de charges, mais l'installation de celle-ci ainsi que les équipements de sécurité sera à la charge de l'acquéreur.
<b>Ventilation</b>	Ventilation mécanique par amenée/refoulement d'air extérieur ou par ventilation naturelle, suivant les prescriptions de l'ITM. Les installations seront laissées apparentes.
<b>Protection incendie</b>	Détecteurs incendie et CO, réseaux RIA et extincteurs (liste non exhaustive), suivants prescriptions en vigueur. L'accès des véhicules au gaz naturel / LPG sera interdit conformément à réglementation en vigueur.
<b>Eau usées parking</b>	Les eaux usées du parking commun seront dirigées vers un séparateur d'hydrocarbure et renvoyées dans le circuit d'assainissement via un système de relevage si nécessaire.

## 5 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

### 5.1 HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

Sol	<p>Revêtement en carrelage grès cérame avec plinthes assorties pour les halls intérieurs ou pavés béton avec plinthe inox pour les halls extérieurs ; ou équivalent, au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.</p> <p>Tapis encastré dans le revêtement de sol avec cadre en inox au niveau du hall d'entrée sans évacuation d'eau.</p>
Murs	<p>Revêtement décoratif, murs en béton brut et murs peints au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.</p>
Plafond	<p>Revêtement décoratif au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.</p>
Portes d'accès principale	<p>Grille ou porte d'entrée principale équipée d'un ferme porte automatique, de paumelles appropriées, d'une serrure de sûreté, d'un tirant extérieur et d'une béquille intérieure, ou équivalents. Teinte et finition au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.</p> <p>Accès nocturne via l'intermédiaire d'un clavier à code ou carte/tag.</p> <p>Pour les logements sur coursive, la grille principale est équipée d'un système de contrôle d'accès (clavier à code ou carte/tag).</p>
Portes d'accès secondaire si nécessaire	<p>Porte secondaire permettant l'accès aux circulations communes de l'immeuble depuis le SAS principal équipée d'un ferme porte automatique, de paumelles appropriées, d'une serrure de sûreté, d'un tirant extérieur et d'une béquille intérieure, ou équivalents. Matérialité, teinte et aspect de la porte au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.</p> <p>La porte sera équipée d'une fermeture centralisée avec commande d'ouverture depuis le système de vidéophonie installé au sein des logements.</p> <p>4 clefs, permettant l'ouverture de la porte d'accès aux résidences, seront fournies par logement.</p>
Électricité	<p>Eclairage assuré par des luminaires de type plafonniers ou muraux, ou équivalent, au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.</p> <p>Commande par bouton-poussoir éclairés sur minuteurs ou détecteur de présence, au choix du promoteur.</p> <p>Panneau avec boutons-poussoirs, ou équivalent, permettant l'appel des visiteurs au logement via le système de vidéophonie. Ce panneau pourra être intégré, selon le concept de parachèvement retenu par le promoteur, dans l'ensemble boîtes aux lettres.</p> <p>Eclairages de secours, détecteurs incendie et autres équipements de secours suivant législation en vigueur.</p>
Boîte aux lettres	<p>Ensemble de boîtes aux lettres en métal laqué, bois composite mélaminé, inox, ou équivalent, au choix du promoteur, posé suivant les directives</p>

---

des PTT. Dans la typologie WW, les boîtes aux lettres seront intégrées dans la façade, dans les retours à côté des grilles d'entrée.

2 clés seront fournies par boîte aux lettres aux acquéreurs.

---

## 5.2 CIRCULATIONS COMMUNES COURSIVES EXTERIEURES DANS LES ETAGES HORS SOL BATIMENT F10 / F9A / F7B

Sols	Dallage béton ou dalle grés cérame 60*60 cm ou 40*60 cm au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.
Murs	Revêtement décoratif en bois au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.
Plafond	Revêtement décoratif en bois au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.
Menuiseries intérieures	Placards de fermetures des gaines techniques palières en MDF peint, ou équivalent. Teinte et finition au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte. Portes coupe-feu selon impositions réglementaire au sein des circulations communes. Matérialité, teinte et finition au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.
Électricité	Eclairage assuré par des luminaires de type plafonniers ou muraux, ou équivalent, au choix du promoteur en accord avec l'architecte Commande par bouton-poussoir éclairés ou détecteur de présence, au choix du promoteur. Des prises électriques, installée au niveau de chaque cage d'escalier par étage, permettant d'assurer le fonctionnement des appareils d'entretien des communs. Eclairages de secours, détecteurs incendie et autres équipements de secours suivant législation en vigueur.
Protection incendie	Suivant prescriptions en vigueur.

### 5.3 CIRCULATIONS COMMUNES INTERIEURES DANS LES ETAGES HORS SOL BATIMENT F7A / F8 / F9B

Sols	Revêtement en carrelage grès cérame et plinthes assorties, ou équivalent, au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.
Murs	Murs revêtus de deux couches de peinture au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.
Plafond	Plafond en béton brut laissé apparent ou en revêtement décoratif en bois au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.
Menuiseries intérieures	Placards de fermetures des gaines techniques palières en MDF peint, ou équivalent. Teinte et finition au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte. Portes coupe-feu selon impositions réglementaire au sein des circulations communes. Matérialité, teinte et finition au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.
Électricité	Eclairage assuré par des luminaires de type plafonniers ou muraux, ou équivalent, au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte. Commande par bouton-poussoir éclairés ou détecteur de présence, au choix du promoteur. Des prises électriques, installée au niveau de chaque cage d'escalier par étage, permettant d'assurer le fonctionnement des appareils d'entretien des communs. Eclairages de secours, détecteurs incendie et autres équipements de secours suivant législation en vigueur.
Protection incendie	Suivant prescriptions en vigueur.

## 5.4 CIRCULATIONS COMMUNES EN SOUS-SOL (ACCES CAVES ET LOCAUX TECHNIQUES)

Sol	Dalle en béton lissée au quartz ou revêtement en carrelage grès cérame et plinthes assorties, ou équivalent, au choix du promoteur selon les contraintes techniques.
Murs	Béton brut laissé apparent, pierres enduites ou maçonnerie à joint horizontal affleurant, ou équivalent. Isolation contre les zones chauffées suivant préconisation du CPE.
Plafond	Béton brut, sans finition. Isolation contre les zones chauffées suivant préconisations du CPE.
Menuiseries intérieures	Portes coupe-feu selon impositions réglementaire au sein des circulations communes. Matérialité, teinte et finition au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.
Électricité	Eclairage via luminaires installés dans les aires de circulations et commandés par bouton poussoir et/ou détecteurs de mouvements. Les installations seront laissées apparentes. Eclairages de secours, détecteurs incendie et autres équipements de secours suivant législation en vigueur. Le nombre de sorties lumineuses et de prises seront définis par l'ingénieur conseil en techniques spéciales, sur base des dimensions des locaux.
Ventilation	Ventilation mécanique par amenée/refoulement d'air extérieur ou par ventilation naturelle, selon le concept retenu par l'ingénieur conseil en technique spéciales. Les installations seront laissées apparentes. Prise d'air neuf en façade et rejet d'air vicié en toiture
Protection incendie	Suivant prescriptions en vigueur.

## 5.5 CAGES D'ESCALIERS EXTERIEURES BATIMENT F10 / F9A / F7B

Sol	Volées d'escalier en béton brut laissé apparents en sous face et lissé en surface (coulées en place ou préfabriquées) avec nez de marche antidérapant  Paliers en béton lissé ou chape lissée
Murs	Béton brut laissé apparent, Béton brut revêtu d'une peinture, enduit sur isolant ou équivalent, teinte au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte et conformément aux normes en vigueur.
Plafond	Béton brut laissé apparent ou revêtement décoratif en bois au choix du promoteur, sur recommandations de l'architecte
Garde-corps et/ou mains courantes	En acier galvanisé laqué ou équivalent. Aspect et teinte au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte et conformément aux normes en vigueur.
Électricité	Eclairage assuré par des luminaires de type plafonniers ou muraux, ou équivalent, au choix du promoteur.  Commande par bouton-poussoir éclairés ou détecteur de présence, au choix du promoteur.  Une prise électrique par étage, installée au niveau de la cage escalier, permettant d'assurer le fonctionnement des appareils d'entretien des communs.  Eclairages de secours et autres équipements de secours suivant législation en vigueur.
Protection incendie & désenfumage naturel	Suivant prescriptions en vigueur.

## 5.6 ESPACES PARTAGES INTERIEURS

Les Espaces Partagés sont des espaces intérieurs ou extérieurs mis à disposition des habitants.

Les Espaces Partagés sont considérés comme des parties communes et gérées/traitées comme telles par le Règlement de Copropriété, qui leur affecte toutefois une description, une affectation et une gestion spécifique.

Diverses activités peuvent s'y dérouler, en fonction du choix de la copropriété et de la configuration et équipement de l'espace : se réunir, cuisiner, jouer, lire, méditer, bricoler, jardiner, etc. Ces Espaces Partagés, outre le partage de moyen et équipement, peuvent aussi servir au partage de compétences et de savoir.

Les activités peuvent s'y dérouler soit en collectif soit en privatisant momentanément l'espace (par exemple pour une fête d'anniversaire, etc.), si le règlement de copropriété le permet.

Il est précisé que ces Espaces Partagés intérieurs sont livrés **non équipés et non aménagés** par le Promoteur et que le premier aménagement de ces Espaces Partagés sera réalisé par le Fonds qui dispose dès lors de la liberté d'aménagement.

La copropriété peut ultérieurement décider d'une affectation et ameublement différent de celui proposé par le Fonds à condition de respecter la nature de ces espaces, à savoir un espace commun servant les habitants de la copropriété et permettant l'échange entre habitants.

En cas de changement d'affectation et/ ou changement du mobilier par la copropriété endéans les **x** années après la réception de l'immeuble, le Fonds se réserve le droit de récupérer le mobilier installé par ses soins.

Après le premier équipement et aménagement de ces espaces, la responsabilité revient à la copropriété : la gestion, l'animation et l'entretien de ces espaces est à charge de la copropriété. Le Fonds ne pourra être tenu responsable d'une mauvaise utilisation de ces espaces et équipements et mobiliers, de leur dégradation, de même que de la sécurité en cas d'accident au sein de ces espaces.

Par conséquent les Espaces Partagés seront livrés par le Promoteur avec les seules finitions suivantes dont l'aspect, la teinte et la finition de ces matériaux seront laissés au choix du Fonds et pour l'accord par le promoteur.

<b>Sol</b>	Revêtement en parquet ou en carrelage grès cérame, plinthes assorties ou inox, ou équivalent, au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.
<b>Murs</b>	Revêtement décoratif au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.
<b>Plafond</b>	Revêtement décoratif au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.
<b>Portes d'accès</b>	Porte d'accès équipée d'un ferme porte automatique, de paumelles appropriées, d'une serrure de sûreté, d'un tirant extérieur et d'une béquille intérieure, ou équivalents. Teinte et finition au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.
<b>Électricité</b>	Eclairage assuré par des luminaires de type plafonniers, muraux ou équivalent, au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte. Commande par bouton-poussoir éclairés sur minuteurs ou détecteur de présence, au choix du promoteur. Eclairages de secours, détecteurs incendie et autres équipements de secours suivant législation en vigueur 4 prises électriques de service localisées à chaque coin du local 1 prise pour lave-vaisselle, 1 prise pour micro-onde, et 1 prise pour frigo si local équipé d'une cuisine

---

## Sanitaire

En cas de présence de WC dans le local commun:

- Cuvette suspendue et abattant avec amortisseur de fermeture : série « O.NOVO » de chez Villeroy & Boch dimensions 560 x 360 mm, coloris blanc ou équivalent ;
- -Plaque de commande double touche : série « Sigma 01 » de chez Geberit®, finition blanc / chromée ou équivalent ;
- -Porte papier toilette : série « Essentials » de chez Grohe®, finition chromée ou équivalent ;
- -Lave mains : série « O.NOVO » de chez Villeroy & Boch dimensions 450 x 350 mm, coloris blanc ou équivalent;
- -Mitigeur monocommande : série « Eurosmart Cosmopolitan » de chez Grohe®, taille S, finition chromée ou équivalent ;
- -Miroir rectangulaire 400 x 300 mm avec fixations invisibles

En cas de cuisine commune dans le local commun :

- attente d'eau chaude sanitaire (ECS), 1 attente d'eau froide sanitaire (EFS) et 1 attente d'évacuation d'eau usée noire pour le raccordement ultérieur de l'évier de la cuisine ;
- attente d'eau froide sanitaire (EFS) et 1 attente d'évacuation d'eau usée noire pour le raccordement ultérieur du lave-vaisselle ;

---

## Ventilation

Ventilation mécanique double flux par amenée/refoulement d'air extérieur.

Prise d'air neuf en façade et rejet d'air vicié en toiture

Non raccordés au puit canadien

---

## 5.7 BUANDERIE COMMUNE

Répartitions emplacements pour machine à laver + sèche-linge superposé :

Rez-de-ville (sous-sol)

Buanderie F7b: 18 unités

Buanderie F9A : 24 unités

Buanderie F10 : 26 unités

Rez-de-parc:

Buanderie F7a: 26

Buanderie F8: 34 (min)

Buanderie F9b: 20

<b>Sol</b>	Revêtement en carrelage grès cérame et plinthes assorties, ou équivalent, au choix du promoteur sur recommandations de l'architecte.
<b>Murs</b>	Enduit plâtre ou ciment revêtu d'une double couche de peinture au latex ou acrylique de couleur blanche.
<b>Plafond</b>	Couche de peinture au latex ou acrylique de couleur blanche sur dalle béton. Isolation contre les zones chauffées suivant préconisation du CPE.
<b>Porte intérieure</b>	Portes à âme alvéolaire. Huisserie et ouvrant de porte en aggloméré de bois surfacé, ou équivalent, au choix du promoteur. Quincaillerie composée d'une serrure à cylindre, 2 charnières finition nickelée et d'une béquille de porte en aluminium, ou équivalents.
<b>Électricité</b>	Luminaires commandés par bouton poussoir et/ou détecteurs de mouvements. Deux prises de courant verrouillables, par emplacement réservé à aux logements, pour la mise en place de la machine à laver et du sèche-linge. Les installations seront laissées apparentes. Les alimentations électriques seront privatives. Eclairage de secours, détecteurs incendie et autres équipements de secours suivant législation en vigueur.
<b>Sanitaire</b>	1 robinet eau et 1 attente d'évacuation d'eaux usées, par emplacement réservé aux logements des résidences, pour le raccordement sanitaire de la machine à laver. Les installations seront laissées apparentes.

---

Ventilation mécanique double flux par amenée/refoulement d'air extérieur.

Prise d'air neuf en façade et rejet d'air vicié en toiture

Non raccordés au puit canadien

---

## 5.8 LOCAL VELOS INTERIEUR

Nb d'emplacements vélos :

- Immeuble F7A :60 places
- Immeuble F7B : 49 places
- Immeuble F8 : 73 places
- Immeuble F9A : 66 places
- Immeuble F9A : 48 places
- Immeuble F10 : 71 places

<b>Sol</b>	Dalle ou chape en béton lissée au quartz, ou équivalent, au choix du promoteur selon les contraintes techniques.
<b>Murs</b>	Béton brut, pierres enduites ou maçonnerie à joint horizontal affleurant, ou équivalent.  Isolation contre les zones chauffées suivant préconisation du CPE.
<b>Plafond</b>	Béton brut, sans finition.  Isolation contre les zones chauffées suivant préconisations du CPE.
<b>Porte intérieure</b>	Portes à âme alvéolaire. Huisserie et ouvrant de porte en aggloméré de bois surfacé, ou équivalent, au choix du promoteur.  Quincaillerie composée d'une serrure à cylindre, 2 charnières finition nickelée et d'une béquille de porte en aluminium, ou équivalents.
<b>Électricité</b>	Luminaires commandés par bouton poussoir et/ou détecteurs de mouvements.  Les installations seront laissées apparentes.  Eclairage de secours, détecteurs incendie et autres équipements de secours suivant législation en vigueur.
<b>Sanitaire</b>	Suivant recommandations de l'ingénieur conseil en techniques spéciales.
<b>Ventilation</b>	Ventilation mécanique par amenée/refoulement d'air extérieur ou par ventilation naturelle, selon le concept retenu par l'ingénieur conseil en technique spéciales. Les installations seront laissées apparentes.  Prise d'air neuf en façade et rejet d'air vicié en toiture  Non raccordés au puit canadien
<b>Equipements</b>	Racks vélos en simple ou double hauteur en fonction du local

## 5.9 LOCAL POUBELLES

---

Sol	Dalle ou chape en béton lissée au quartz, ou équivalent, au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.
Murs	Béton brut, maçonnerie à joint horizontal affleurant, ou équivalent. Isolation contre les zones chauffées suivant préconisation du CPE.
Plafond	Béton brut, sans finition. Isolation contre les zones chauffées suivant préconisations du CPE.
Porte d'accès	Porte métallique coupe-feu ou équivalent, suivant prescriptions de l'ITM. La finition et la teinte seront laissées au choix du promoteur. Quincaillerie composée d'une serrure à cylindre, 2 charnières finition nickelée et d'une béquille de porte en aluminium, ou équivalents.
électricité	Eclairage en plafond commandé par interrupteur. Le nombre de sorties lumineuses, de prises et d'interrupteurs seront définis par l'ingénieur conseil en techniques spéciales, sur base des dimensions du local. Les installations seront laissées apparentes. Eclairage de secours, détecteurs incendie et autres équipements de secours suivant législation en vigueur.
Sanitaire	1 point d'eau froide sanitaire. Les installations seront laissées apparentes.
Ventilation	Ventilation mécanique par amenée/refoulement d'air extérieur ou par ventilation naturelle, selon le concept retenu par l'ingénieur conseil en technique spéciales. Les installations seront laissées apparentes. Prise d'air neuf en façade et rejet d'air vicié en toiture Non raccordés au puit canadien

---

9.

## 5.10 LOCAUX TECHNIQUES

### 5.10.1 Chaufferie

<b>Sol</b>	Dalle ou chape en béton lissée au quartz, ou équivalent, au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.
<b>Murs</b>	Béton brut, maçonnerie à joint horizontal affleurant, ou équivalent. Isolation contre les zones chauffées suivant préconisation du CPE.
<b>Plafond</b>	Béton brut, sans finition. Isolation contre les zones chauffées suivant préconisations du CPE.
<b>Porte intérieure</b>	Porte métallique coupe-feu, ou équivalent, suivant prescriptions de l'ITM. La finition et la teinte seront laissées au choix du promoteur. Quincaillerie composée d'une serrure à cylindre, 2 charnières finition nickelée et d'une béquille de porte en aluminium, ou équivalents.
<b>Électricité</b>	Eclairage en plafond commandé par interrupteur. Le nombre de sorties lumineuses, de prises et d'interrupteurs seront définis par l'ingénieur conseil en techniques spéciales, sur base des dimensions du local. Les installations seront laissées apparentes. Eclairage de secours, détecteurs incendie et autres équipements de secours suivant législation en vigueur.
<b>Sanitaire</b>	Suivant recommandations de l'ingénieur conseil en techniques spéciales.
<b>Ventilation</b>	Ventilation mécanique par amenée/refoulement d'air extérieur ou par ventilation naturelle, selon le concept retenu par l'ingénieur conseil en technique spéciales. Prise d'air neuf en façade et rejet d'air vicié en toiture Non raccordés au puit canadien

10.

### 5.10.2 Local eau

Sol	Dalle ou chape en béton lissée au quartz, ou équivalent, au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.
Murs	Béton brut, pierres enduites ou maçonnerie à joint horizontal affleurant, ou équivalent. Isolation contre les zones chauffées suivant préconisation du CPE.
Plafond	Béton brut, sans finition. Isolation contre les zones chauffées suivant préconisations du CPE.
Porte intérieure	Porte métallique coupe-feu, ou équivalent, suivant prescriptions de l'ITM. La finition et la teinte seront laissées au choix du promoteur. Quincaillerie composée d'une serrure à cylindre, 2 charnières finition nickelée et d'une béquille de porte en aluminium, ou équivalents.
Électricité	Eclairage en plafond commandé par interrupteur. Le nombre de sorties lumineuses, de prises et d'interrupteurs seront définis par l'ingénieur conseil en techniques spéciales, sur base des dimensions du local. Les installations seront laissées apparentes. Eclairage de secours, détecteurs incendie et autres équipements de secours suivant législation en vigueur.
Sanitaire	Suivant recommandations de l'ingénieur conseil en techniques spéciales.
Ventilation	Ventilation mécanique par amenée/refoulement d'air extérieur ou par ventilation naturelle, selon le concept retenu par l'ingénieur conseil en technique spéciales. Prise d'air neuf en façade et rejet d'air vicié en toiture Non raccordés au puit canadien

11.

## 5.11 Locaux électriques (fournisseur et compteurs)

Sol	Dalle ou chape en béton lissée au quartz, ou équivalent, au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.
Murs	Béton brut ou maçonnerie à joint horizontal affleurant, ou équivalent.  Isolation contre les zones chauffées suivant préconisation du CPE.
Plafond	Béton brut, sans finition.  Isolation contre les zones chauffées suivant préconisations du CPE.
Porte intérieure	Porte métallique coupe-feu, ou équivalent, suivant prescriptions de l'ITM. La finition et la teinte seront laissées au choix du promoteur.  Quincaillerie composée d'une serrure à cylindre, 2 charnières finition nickelée et d'une béquille de porte en aluminium, ou équivalents.
Électricité	Eclairage en plafond commandé par interrupteur.  Le nombre de sorties lumineuses, de prises et d'interrupteurs seront définis par l'ingénieur conseil en techniques spéciales, sur base des dimensions du local et des besoins techniques.  Les installations seront laissées apparentes.  Eclairage de secours, détecteurs incendie et autres équipements de secours suivant législation en vigueur.
Sanitaire	Suivant recommandations de l'ingénieur conseil en techniques spéciales.
Ventilation	Ventilation mécanique par amenée/refoulement d'air extérieur ou par ventilation naturelle, selon le concept retenu par l'ingénieur conseil en technique spéciales.  Prise d'air neuf en façade et rejet d'air vicié en toiture  Non raccordés au puit canadien

12.

## 5.12 Local POST

---

Sol	Dalle ou chape en béton lissée au quartz, ou équivalent, au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.
Murs	Béton brut, pierres enduites ou maçonnerie à joint horizontal affleurant, ou équivalent.  Isolation contre les zones chauffées suivant préconisation du CPE.
Plafond	Béton brut, sans finition.  Isolation contre les zones chauffées suivant préconisations du CPE.
Porte intérieure	Porte métallique coupe-feu, ou équivalent, suivant prescriptions de l'ITM. La finition et la teinte seront laissées au choix du promoteur.  Quincaillerie composée d'une serrure à cylindre, 2 charnières finition nickelée et d'une bécuille de porte en aluminium, ou équivalents.
Électricité	Eclairage en plafond commandé par interrupteur.  Le nombre de sorties lumineuses, de prises et d'interrupteurs seront définis par l'ingénieur conseil en techniques spéciales, sur base des dimensions du local.  Les installations seront laissées apparentes.  Eclairage de secours, détecteurs incendie et autres équipements de secours suivant législation en vigueur.
Ventilation	Ventilation mécanique par amenée/refoulement d'air extérieur ou par ventilation naturelle, selon le concept retenu par l'ingénieur conseil en technique spéciales.  Prise d'air neuf en façade et rejet d'air vicié en toiture  Non raccordés au puit canadien

---

## 6 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

### 6.1 ASCENSEURS

Les résidences seront équipées d'ascenseurs à entraînement électrique, desservant les sous-sols et les différents niveaux des résidences, conformément au descriptif suivant :

1 monte-personnes en gaine d'une capacité de 8 personnes (630 kg), desservant le sous-sol commun et les différents niveaux hors sol des immeubles.

Les ascenseurs disposeront de portes automatiques assurant un passage libre de minimum 90 cm conforme aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite suivant la norme EN 81-70 type 2.

Chaque gaine ascenseur sera équipée d'un système de ventilation permettant de limiter les pertes d'énergie dues aux ouvertures de ventilation et de désenfumage.

Les ascenseurs disposeront de tous les organes de sécurité nécessaires prévus par la réglementation et seront réceptionnés par un organisme agréé avant leur mise en service.

L'équipement et la finition des ascenseurs seront laissés au choix du promoteur.

### 6.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

#### 6.2.1 Production de chaleur centralisée

La production de chaleur sera réalisée via l'intermédiaire de 2 raccordements au chauffage urbain de la VDL. Les sous stations de chaleurs sont au nombre de deux et sont situées dans les locaux techniques au niveau sous-sol (rez-de-ville). Chaque logement sera alimenté pour les besoins en chauffage & eau chaude sanitaire par le caniveau technique et les gaines techniques verticales.

Les couloirs de circulations, zone d'entrées, débarras, caves, buanderies... ne sont pas équipés d'émetteurs de chauffage.

Régulation automatique

La production de chaleur centralisée sera régulée de manière automatique, par l'intermédiaire d'une régulation en fonctions des conditions atmosphériques.

#### 6.2.2 Colonnes montantes

Les colonnes montantes de distribution collective d'eau chaude seront réalisées en tube multicouches, ou équivalent, au choix de l'entreprise exécutante avec l'accord de l'ingénieur conseil en techniques spéciales. Elles seront intégrées dans les gaines techniques communes et munies d'une isolation thermique.

#### 6.2.3 Comptage

Le comptage d'énergie se fera par la mise en place de compteur thermique.

La répartition des consommations personnelles sera réalisée à partir de la lecture des compteurs individuels installés au sein de chaque logement (cf article 8.9.3 de la présente notice). L'installation et la gestion des compteurs sont à la charge de la copropriété et/ou acquéreur.

### 6.3 PRODUCTION D'ENERGIE FRIGORIFIQUE

Pas de production de froid prévue pour le moment. Seul un rafraîchissement de l'air neuf des logements est prévu en période estivale grâce aux puits canadiens.

## 6.4 TELECOMMUNICATION

La tête postale est placée dans un local P&T prévu à cet effet. Les logements seront munis d'un répartiteur raccordé aux réseaux de télédistribution POST et réseau haut débit de la ville de Luxembourg.

Le promoteur prendra en charge l'installation des câblages permettant de connecter les différents logements au local de raccordement principal localisé en sous-sol de l'immeuble. C'est à dire du local POST au répartiteur du logement. Les prises et leurs raccordements sont à la charge de l'acquéreur.

## 6.5 STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Des locaux poubelles, localisés en sous-sol des immeubles, sont accessibles par tous les habitants de l'immeuble pour la dépose de leurs ordures ménagères.

Une société spécialisée en charge de la gestion des ordures ménagères, qui sera à nommer par la copropriété, assurera le regroupement de l'ensemble des poubelles au droit de la voirie, en vue de leur collecte par le service communal de la Ville de Luxembourg.

## 6.6 ALIMENTATION EN EAU

### 6.6.1 Installation et raccordement eau de ville

L'immeuble sera raccordé sur le réseau d'adduction d'eau potable de la Ville de Luxembourg.

L'installation d'eau de ville principale sera équipée d'un système de traitement de l'eau comprenant :

- Un filtre pour eau potable, autonettoyant, posé sur la conduite d'alimentation générale en eau froide ;
- Un disconnecteur, posé sur la conduite d'alimentation générale en eau froide, après le filtre ;
- Un adoucisseur permettant de traiter l'eau chaude sanitaire.

### 6.6.2 Installation système de traitement d'eau grise

13. Les eaux grises des lavabos/douches/baignoires des bâtiments F9/F10 seront récupérées et traitées via un système membranaire pour permettre l'alimentation en eau des WC de tous les logements afin de réaliser des économies d'eau conséquent.

14. Le traitement des eaux usées est basé sur un système qui utilise un procédé de traitement biologique combiné à un système de filtration membranaire. Les eaux grises récupérées sont traitées biologiquement ce qui constitue une barrière efficace contre les bactéries et suppression des virus.

15. Afin de garantir le bon fonctionnement de la machine de traitement des eaux grises et d'éviter un problème de maintenance, l'utilisation de certains produits nettoyants est proscrits : eau de javel, etc.. Il en est de même pour le rejet dans les lavabos des salles de douches et de bains et les douches et baignoires de certains produits (produits débouchants, etc.)

16. Un contrat pour la maintenance et le suivi de l'installation de traitement des eaux grises sera proposé par le Développeur à la copropriété.

### 6.6.3 Colonnes montantes

Les colonnes montantes de distribution collective d'eau seront réalisées en tube multicouches, ou équivalent, au choix de l'entreprise exécutante avec l'accord de l'ingénieur conseil en techniques spéciales. Elles seront intégrées dans le caniveau, les gaines techniques communes et munies d'une isolation thermique et anti-condensation.

### 6.6.4 Comptage

Le compteur général d'alimentation en eau de l'immeuble sera installé au sein d'un local technique commun localisé en sous-sol.

La répartition des consommations personnelles sera réalisée à partir de la lecture des compteurs individuels installés au sein de chaque logement (cf article 8.9.3 de la présente notice).

## 6.7 ALIMENTATION ELECTRIQUE

### 6.7.1 Installation et raccordement

Un tableau général basse tension (TGBT) assurera la distribution des alimentations vers les différentes armoires de comptages réparties entre quatre locaux distincts en fonction de la position des logements qu'elles alimentent. L'ampérage mis à disposition par logement sera de minimum 40A/400V.

Le réseau électrique du parking commun sera dimensionné de manière à pouvoir assurer l'installation et le fonctionnement simultané d'un minimum de 10 places en simultané en recharge lente. Un système de gestion intelligent et extensible sera mis en place afin de garantir la meilleure distribution de la puissance électrique disponible.

L'installation d'une borne de recharge (au frais des acquéreurs), au sein du parking commun classé auprès de l'ITM, devra être accompagnée de l'installation d'un bouton poussoir d'alarme incendie, de la mise en place d'un asservissement permettant la coupure de l'alimentation électrique et de l'installation d'un d'extincteur adapté.

Aucun réseau de courant secouru, ne sera mis en place. Les équipements nécessitant du courant secouru pour assurer leurs bons fonctionnements seront munis de batteries autonomes.

Des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture des bâtiments. L'ensemble de la production est destiné à être réinjecté dans le réseau public.

### 6.7.2 Mise à la terre du bâtiment & parafoudre

17. La boucle de terre sera réalisée à l'aide d'une maille (10 x 10m) exécutée avec des feuillards en acier galvanisé posés dans le radier. Étant donné les caractéristiques du béton du radier, il est nécessaire d'ajouter une seconde boucle de terre sous celui-ci. Cette boucle sera constituée de maille de 10 x 10 m et ce à l'aide de feuillards en acier inox V4A n°1.4571.

18.

19. Un maillage de 10 x10 m sera également réalisé en toiture pour la protection contre la foudre, celui-ci sera complété par des tiges de captage. Les descentes vers la boucle de terre (tous les 10 m) se feront par câbles isolés placés dans l'isolation de façade ou par câbles coulés dans les voiles.

20.

21. Il est convenu d'équiper les bâtiments d'un parafoudre de classe IV.

22.

23. La transmission entre les antennes parafoudre et le système de terre sera de type HVI et cheminera en façade.

24.

25. Colonnes montantes

Une gaine technique principale, localisée dans les communs de l'immeuble, regroupera les chemins de câbles permettant la distribution électrique au sein des différents niveaux. Les gaines seront compartimentées au feu, conformément aux prescriptions de l'ITM et aux exigences du CGDIS.

### 6.7.3 Comptage

La répartition des consommations personnelles sera assurée par un compteur individuel, installé dans les locaux communs situés en sous-sol des immeubles (cf article 8.9.3).

Les consommations d'électricité relatives aux parties communes (éclairage, ascenseur, installations techniques communes, etc.) seront reprises sur des compteurs distincts, afin d'être réparties entre tous les copropriétaires.

## 7 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES DE L'IMMEUBLE

### 7.1 ABORDS COMMUNS SUIVANT PLANS D'AMENAGEMENT EXTERIEURE AREAL

Les abords communs seront réalisés suivant les plans de l'architecte paysagiste et en conformité avec les prescriptions urbanistiques de la ville de Luxembourg.

Les limites des espaces extérieurs privés en rez-de-jardin seront matérialisées à l'aide de murets en béton, de haies plantées ou de clôtures, ou équivalent. L'aspect, la finition et la teinte des matériaux seront laissés au choix du promoteur, en concertation avec l'architecte et l'architecte-paysagiste.

Les essences des arbres, arbustes et haies seront laissées au libre choix du promoteur, en concertation avec l'architecte et le paysagiste.

L'exécution des travaux de plantation devant être réalisée au moment opportun de la saison, ceux-ci pourront intervenir après la livraison des logements.

### 7.2 ECLAIRAGE EXTERIEUR

L'aspect, la teinte et la finition de ces matériaux seront laissés au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte paysagiste.

Un éclairage extérieur sera placé au niveau de l'entrée des immeubles. Ces éclairages seront commandés par des détecteurs de présence ou des sondes crépusculaires. Le nombre, la position et la puissance des équipements seront définis sur base des recommandations de l'ingénieur conseil en techniques spéciales. Le type et l'aspect des luminaires seront laissés au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte.

La zone de circulation piétonne aménagée au sein des espaces extérieurs de la copropriété sera également équipée de luminaires, placés de manière régulière sur toute la longueur des chemins en fonction du concept paysager. Ils seront placés dans les murets, les haies ou directement sur la circulation, suivant le concept d'aménagement retenu. Ces éclairages seront commandés par des détecteurs de présence ou des sondes crépusculaires. Le nombre, la position et la puissance des équipements seront définis sur base des recommandations de l'ingénieur conseil en techniques spéciales. Le type et l'aspect des luminaires seront laissés au choix du promoteur et en concertation avec l'architecte et l'architecte paysagiste.

## 8 CONDITIONS GENERALES

### 8.1 EXECUTION DES TRAVAUX

Le promoteur désignera une ou plusieurs entreprises pour exécuter les travaux décrits dans la présente notice. Il s'est entouré d'une maîtrise d'œuvre qualifiée pour concevoir et suivre l'exécution du chantier. L'acquéreur permet au promoteur d'exécuter le contrat et lui donne mandat exclusif dans le choix de ses sous-traitants, des matériaux ou tout autre démarche nécessaire pour mener à bien le projet de construction.

En concertation avec l'Architecte, le promoteur se réserve le droit du choix des couleurs, des matériaux et de certains éléments décoratifs comme indiqué dans la présente notice descriptive.

Le promoteur se réserve le droit de modifier les marques et le type des équipements sanitaires, des équipements électriques et sanitaires, des revêtements de sols et des revêtements muraux décrits dans la présente notice par des références de qualité identique ou supérieure en concertation avec l'Architecte.

Le promoteur pourra adapter, sans préavis et à tout moment, tous changements et toutes modifications au projet ayant un intérêt général pour la construction et/ou en cas de nécessités, administratives, réglementaires, statiques ou techniques. Il ne pourra en résulter aucune contestation par les acquéreurs, et en particulier aucune réduction de prix ou compensation.

Il est courant de constater que des fissures dues au retrait normal ou à la dilatation des matériaux apparaissent en dépit d'une exécution menée dans les règles de l'art sur chantier, sans que celles-ci ne portent préjudice à la durabilité et à l'habitabilité du bâtiment.

Pour tous les matériaux naturels (bois, acier, matériaux naturels de façades), béton mis en œuvre et éléments de fabrications (carrelage, panneaux de façades, éléments de menuiseries extérieures, gardes corps, etc.) des nuances de teinte, d'aspect ou de forme inhérentes aux matériaux peuvent également apparaître. Il en est de même pour tous les joints souples de type acrylique ou silicone, dont l'entretien est à charge de l'acquéreur à compter de la réception des clefs.

Les réceptions des murs et dalles mise en peinture doivent s'exécuter à la lumière du jour et non pas à l'aide d'une lumière rasante. Seuls les défauts visibles à l'œil nu à une distance de 2 mètres seront pris en compte.

Il sera procédé à une réception de toutes les parties vitrées lors de la livraison, seuls les défauts visibles à une distance de 3 mètres en pleine lumière de jour seront prises en compte comme réserves éventuelles.

Les tolérances de pose des différents revêtements de sol et muraux répondront aux contraintes des cahiers des charges techniques du CRTIB.

Il est précisé que l'acquéreur a conscience de ces impondérables constructifs et que ceux-ci ne pourront pas donner lieu à des contestations, ristournes, suppléments, retenues de paiement ou justifier un refus de remise des clés.

### 8.2 ACCES AU CHANTIER

L'accès au chantier à un acquéreur ou à son délégué sera uniquement possible sur demande écrite au préalable et dans le respect des règles de sécurité en présence d'un représentant du promoteur. Pour des raisons de sécurité, l'entrepreneur ou le coordinateur sécurité pourront refuser, pendant certaines phases des travaux, l'accès des visiteurs au chantier.

### 8.3 DELAI DE LIVRAISON

Le promoteur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés dans les délais et les conditions fixées dans le contrat de réservation, respectivement dans l'acte notarié en cas de vente en état futur d'achèvement, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison tel que défini dans l'acte notarié de vente

Le délai de livraison pourra encore être prolongé en cas de travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par l'acquéreur, conformément aux dispositions de l'article 8.5 de la présente notice.

Il est précisé que l'installation de la cuisine équipée, ne faisant pas partie des obligations du promoteur, n'est pas comprise dans le délai de livraison et ne pourra se réaliser qu'après réception et remise des clés à l'acquéreur.

Dans l'hypothèse où les travaux seraient finalisés avant l'expiration du délai de livraison indiquée dans l'acte de vente, l'acquéreur s'engage à accepter la remise des clés et la prise en possession du bien.

#### 8.4 MESURES ET INDICATIONS DES PLANS DE VENTE

Les plans de vente sont établis en toute bonne foi par l'architecte. Les sections et l'emplacement des colonnes et poutres seront déterminés par l'ingénieur-conseil en charge de la réalisation des plans de stabilité. Toute modification considérée comme nécessaire pour des raisons techniques, esthétiques ou de stabilité sera réalisée par le promoteur sans que l'accord de l'acquéreur soit nécessaire.

Les mesures indiquées depuis les parois en béton ou en maçonneries correspondent au niveau des parois brutes non enduites. Compte tenu du passage de l'ensemble des tubes, canalisations, câblages etc., les dimensions de fermeture en maçonnerie de gaines techniques et les épaisseurs des cloisons ou doublages techniques peuvent être légèrement modifiées suite aux données locales et études techniques. En raison des tolérances de constructions admises par les standards du bâtiment, des différences peuvent également apparaître entre l'exactitude des mesures reprises sur les plans et celles observées sur place après la réalisation des travaux. Des faux-plafonds complémentaires peuvent être placés à certains endroits pour des impératifs techniques. La hauteur sous faux-plafond communiquée est donnée à titre indicatif ; celle-ci peut pour des raisons techniques être diminuée. Par conséquent l'acquéreur accepte irrévocablement des variations par rapport aux mesures indiquées sur les plans de vente, en plus ou en moins, qui surviennent en fonction de l'exécution de la structure portante, des gaines techniques, des finitions et autres modifications techniques éventuelles. Par ailleurs, l'acquéreur est informé que les surfaces indiquées dans l'acte notarié correspondront aux surfaces calculées suivant les prescriptions de l'Administration du Cadastre (cadastre vertical). Aucune réclamation ne pourra être formulée par l'acquéreur concernant ces variations de surfaces.

Les armoires, meubles ou dispositifs d'éclairage déportés représentés sur les plans de vente ont une portée purement informative. Le mobilier n'est pas inclus dans le prix de vente, sauf indication contraire dans la présente notice.

Les prises de mesures nécessaires à la commande du mobilier, des placards et de la cuisine à charge de l'acquéreur seront à effectuer sur place à des dates à convenir avec le promoteur, afin de tenir compte des tolérances de construction. Le promoteur ne pourra être tenu responsable en cas d'inobservation de ce principe.

D'ores et déjà les acquéreurs et donc futurs copropriétaires donnent leur accord irrévocable au promoteur et lui donnent mandat pour modifier les lots de copropriété non vendus (à savoir celui de regrouper ou séparer plusieurs lots privatifs) ainsi que de céder ou d'accorder la jouissance privative et exclusive de certaines parties communes à certains lots privatifs et de modifier en conséquence le cadastre vertical et l'acte de base de la copropriété.

De même ils donnent leur accord irrévocable et mandat au promoteur pour mettre en conformité l'autorisation de bâtir, le cadastre vertical et l'acte de base pour tenir compte de modifications structurelles apportées au projet en raison d'impératifs techniques.

Les modifications susvisées sont susceptibles d'entraîner un changement dans les surfaces des parties communes et dans la répartition des millièmes des parties communes. De par le présent accord irrévocable, aucune réclamation à ce sujet ne pourra être soulevée par un copropriétaire ou syndicat des copropriétaires.

Le mandat mentionné ci-dessus prendra fin à l'achèvement des immeubles.

## 8.5 CHOIX ET MODIFICATIONS DE L'AMENAGEMENT INTERIEUR DES PARTIES PRIVATIVES PAR LES ACQUEREURS

- Les acquéreurs sont libres d'introduire des demandes de modifications après la signature de l'acte de vente authentique devant le notaire, pour autant que ces modifications soient acceptées par le promoteur et en accord avec les contraintes administratives, légales, techniques et le planning de construction. Le coût des modifications initiées sur demande de l'acquéreur sera établi conformément aux dispositions reprises dans l'article ci-dessous afférent aux suppléments et ristournes. Il est précisé que les travaux modificatifs demandés par l'acquéreur pourront, le cas échéant, entraîner une prolongation du délai de livraison.
- 
- Les modifications seront limitées aux aménagements des parois intérieures non portantes, aux menuiseries intérieures, aux choix de finitions, aux équipements sanitaires et aux équipements électriques privés, sous réserve de faisabilité technique. Les modifications sollicitées par l'acquéreur et ayant un impact sur les autorisations de bâtir, les parois de séparations entre lots privés, les menuiseries extérieures ou l'aspect extérieur de l'immeuble ne seront pas autorisées.
- 
- Des réunions seront organisées avec l'acquéreur, sur initiative du promoteur, en vue de lui présenter les différents choix disponibles en base, lui expliquer les modifications envisageables et leurs modalités d'encadrement.
- 
- À la suite de chaque réunion, l'acquéreur s'engage à confirmer ses choix et demandes de modifications au promoteur endéans le délai fixé par le promoteur.
- 
- Sur base des choix validés, le promoteur présentera à l'acquéreur des devis modificatifs par corps de métier et les éventuels surcoûts par rapport à l'offre de base. L'acquéreur s'engage à confirmer, endéans les 15 jours ouvrés faisant suite à la réception de la première offre, les montants communiqués par le promoteur et les impacts éventuels engendrés par ces modifications sur le délai de livraison.
- 
- Toute demande de modification devra être formulée exclusivement par écrit au promoteur ou à son représentant. Il est précisé que toute demande de variante non transmise dans le respect des délais précités pourra impacter le délai de livraison et engendrer des frais supplémentaires à charge de l'acquéreur. Le promoteur se réserve notamment le droit de refuser toute demande de modification non transmise dans les délais impartis, si celle-ci compromet l'état d'avancement global du chantier.
- 
- Il est précisé qu'en l'absence de précision des choix de l'acquéreur dans les délais impartis, le promoteur se réserve le droit, après dernière mise en demeure par lettre recommandée, de finaliser les travaux selon les équipements et finitions de base prévus dans le présent document.
- Le promoteur accompagnera et conseillera l'acquéreur dans le cadre de l'aménagement des parties privatives, en veillant au strict respect des normes et réglementations en vigueur. Il avertira, le cas échéant, l'acquéreur de toute demande de modification allant à l'encontre de ces principes, mais ne pourra pas être tenu responsable des non-conformités qui en découleraient. L'acquéreur ne pourra se prévaloir d'un quelconque dédommagement matériel ou financier et renonce expressément à engager toute poursuite à l'encontre du promoteur.
- Afin de préserver l'aspect architectural et la qualité de finition et d'exécution des constructions, **aucuns** travaux ne pourront être exécutés par le client lui-même, ni par l'intermédiaire d'une tierce personne avant la réception des clés. Il est à noter que les logements seront livrés achevés, c'est-à-dire avec des

revêtements de sol et de murs et les équipements sanitaires. La pose de la cuisine et le cas échéant l'aménagement de meubles/placards restera à réaliser par l'acquéreur après la remise des clés.

## 8.6 SUPPLEMENTS ET RISTOURNES

Les modifications demandées par l'acquéreur à ses parties privatives et acceptées par le promoteur provoquant qualitativement et/ou quantitativement des suppléments par rapport à la présente notice descriptive ou aux plans de vente donneront lieu à une facturation de suppléments, communiquée à l'acquéreur sous forme de devis.

Les devis des travaux modificatifs seront établis par corps de métier et reprendront les choix de l'acquéreur qui diffèrent de la base prévue dans le présent document et engendrant des surcoûts. Le coût des modifications des matériaux et des équipements sera calculé sur base de la valeur commerciale HTVA des matériaux choisis et de celle des matériaux de base mentionnés dans la présente notice. Des frais de pose pourront être ajoutés, le cas échéant, si les modifications sollicitées entraînent une modification de la mise en œuvre projetée en base sur chantier.

Le client aura la possibilité de faire réaliser deux indices de devis par corps de métier. A partir du troisième indice, le promoteur facturera des frais de gestion supplémentaires d'un montant de 150 € HTVA par indice de devis supplémentaire, pour autant que ces demandes complémentaires s'intègrent dans le respect du planning prévisionnel diffusé par le promoteur.

Il est précisé que le promoteur a conclu des accords avec les différents prestataires et marques proposées en base dans le présent cahier des charges en vue d'obtenir des prix préférentiels pour la fourniture des équipements des lots privés. Ces remises, accordées au promoteur en raison des quantités commandées sur l'ensemble du lotissement, sont déjà imputées dans le prix de vente. L'acquéreur aura toutefois la liberté de choisir d'autres marques que celles référencées dans la présente notice descriptive pour l'équipement de son lot privé. Toute sortie de marque ou des sélections de base pourra cependant engendrer, le cas échéant, un impact financier en plus-value qui sera répercuté dans le montant des devis modificatifs. Le montant de ces plus-values sera étudié au cas par cas et présenté à l'acquéreur lors de la transmission des devis modificatifs.

Si les modifications demandées par l'acquéreur nécessitent en outre l'intervention de l'architecte ou des bureaux d'étude, les frais supplémentaires y afférents seront également facturés à l'acquéreur de la manière suivante :

- La première personnalisation par l'acquéreur concernant l'aménagement intérieur du logement (déplacement/ajout/suppression de cloisons, de portes, etc.) nécessitant une mise à jour des plans de l'architecte, mais ne nécessitant aucune recherche de faisabilité sur le plan statique et sur le plan des techniques spéciales sera offerte. A partir de la deuxième personnalisation, le prix sera facturé 1.000 € HTVA par intervention ;
- Les modifications demandées par l'acquéreur concernant l'aménagement intérieur du logement, nécessitant une intervention de l'architecte et une recherche de faisabilité sur les plans statiques ou techniques spéciales (modifications des évacuations ou des arrivées d'eau, des positions des prises de ventilations, etc.), seront facturées 600 € HTVA par intervention et ce sans préjudice du droit du promoteur de refuser la modification demandée conformément à l'article 7.5 ci-avant. A partir de la deuxième personnalisation, le prix sera facturé 1.600 € HTVA par intervention ;

Les modifications demandées par l'acquéreur à ses parties privatives et acceptées par le promoteur provoquant qualitativement et/ou quantitativement des moins-values seront prises en compte dans le décompte global des travaux modificatifs. Il est toutefois précisé que le décompte global des plus et moins-values ne pourra pas

donner lieu à une baisse du prix de vente inférieure au prix de vente du bien immobilier convenu dans les actes notariés (pas de décompte global négatif).

## 8.7 LIVRAISONS

Lorsque les parties privatives seront achevées au sens de l'article 1601-6 du Code Civil, c'est-à-dire lorsque « sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination », le promoteur invitera l'acquéreur à venir constater l'achèvement des biens. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation.

Ce constat d'achèvement fera l'objet d'un procès-verbal de livraison qui sera signé par les deux parties, étant précisé qu'en cas de désaccord des parties ce procès-verbal sera dressé par une personne qualifiée désignée par les parties ou à défaut par le Président du Tribunal de Luxembourg.

Ce procès-verbal contiendra en annexe la liste des réserves (vices ou défauts de conformité) qui ont un caractère non substantiel comme défini ci-dessus. Ces réserves seront levées dans les meilleurs délais.

La dernière tranche de paiement pour solde, les factures des travaux supplémentaires ainsi que la restitution de la garantie d'achèvement, devront être réglées au plus tard à la remise des clefs qui aura lieu concomitamment au constat d'achèvement.

Afin de préserver l'aspect architectural et la qualité de finition et d'exécution des constructions, aucuns travaux ne pourront être exécutés par l'acquéreur lui-même, ni par l'intermédiaire d'une tierce personne avant la réception. Si l'acquéreur réalise ou fait réaliser des travaux dans le bien sans que le promoteur en soit informé, il accepte tacitement la livraison de ses parties privatives. Cette livraison sera tacite et sans remarque. En aucun cas il ne sera alors fait droit aux dommages constatés aux menuiseries, plafonnages, vitreries, peintures, appareils sanitaires, appareils techniques, revêtements de sols, revêtements muraux et autres éléments constitutifs du logement. En conséquence, le promoteur sera exonéré de toute responsabilité et garantie vis-à-vis de l'acquéreur. Toute forme de mise en service avant la réception a également valeur d'acceptation de la réception.

En ce qui concerne les réceptions officielles des constructions par les organismes agréés, il est précisé que, les remarques éventuelles reprises sur les constats de réception ne constituent en aucun cas un motif pour postposer la livraison des parties communes avec le syndicat des copropriétaires, respectivement son représentant.

## 8.8 GARANTIE D'ACHEVEMENT ET DE REMBOURSEMENT

Le promoteur remettra une garantie d'achèvement et de remboursement émise par une banque ou une compagnie d'assurance conformément à l'article 1601-5 sub. f du Code Civil. L'acquéreur s'oblige à remettre l'original de cette garantie lors de la remise des clés.

## 8.9 REPARTITION DES FRAIS

### 8.9.1 Frais en relation avec toutes les autorisations et documents officiels

Tous les frais et taxes en vigueur ou à venir, en relation avec les autorisations et documents officiels tels que, taxes communales, taxes avis pompiers seront à charge de l'acquéreur et seront répartis au prorata des millièmes.

Toutefois, les frais liés aux réceptions officielles par les organismes agréés seront à charge du promoteur.

En cas de modifications demandées par l'acquéreur, nécessitant une adaptation desdits documents officiels, respectivement des réceptions consécutives, le promoteur sera en droit de lui refacturer les frais y relatifs conformément à ce qui est repris dans le présent article.

### 8.9.2 Frais de raccordements

Les frais et les taxes du raccordement principal de l'immeuble aux réseaux d'électricité, d'eaux froide et chaude, téléphone (P&T et Eltrona) seront à charge du promoteur. Les travaux de raccordement tels que, ouverture et fermeture des chaussées et trottoirs, réalisation des tranchées, déblais, remblais et remise en état des lieux, seront également pris en charge par le promoteur.

### 8.9.3 Frais de fourniture, de location et de pose des compteurs privatifs

Pour l'électricité, la téléphonie, l'eau chaude, l'eau froide et le chauffage, l'achat ou la location et la pose des compteurs privatifs par la société distributrice ou tout autre fournisseur choisi par le promoteur, seront à charge de l'acquéreur, soit directement, soit via une facturation complémentaire du promoteur, soit via le compte de la copropriété.

### 8.9.4 Frais de pose et de location des détecteurs incendie des lots privés

L'installation des détecteurs incendie au sein des lots privés sera prise en charge par le promoteur. Les éventuels frais de location mensuels des détecteurs seront pris en charge par l'acquéreur soit directement, soit via le compte de la copropriété. Il est précisé que la société qui installera et louera les détecteurs incendie sera laissée au choix du promoteur. Une société interviendra périodiquement pour l'entretien (changement des batteries, nettoyage, ...)

### 8.9.5 Frais de consommation et d'abonnement

Les frais de consommation et d'abonnement au réseau, ci-après les frais de consommation, seront répartis comme suit :

#### ➤ Électricité et Eau froide dans les parties communes

Les frais de consommation d'électricité et d'eau froide des parties communes seront intégralement à charge du promoteur jusqu'à la date de la réception des parties communes, laquelle pourra intervenir par immeuble. En effet, la réception des parties communes se fera avec le syndic de la copropriété, avant la remise des clés du premier appartement. A partir de la date de remise des clés, l'acquéreur participera aux frais susmentionnés au prorata de ses millièmes détenus dans la copropriété via le décompte de charges. Il est à noter, que le forfait mensuel susmentionné sera mis en compte à l'acquéreur par le biais du premier décompte de charges à établir par le syndic de la copropriété.

#### ➤ Électricité et Eau froide dans les parties privatives

Tous les frais de consommation d'électricité et d'eau froide dans ses parties privatives seront à charge de l'acquéreur à partir de sa remise des clés.

#### ➤ Eau chaude dans les parties communes

Les frais de consommation de l'eau chaude dans les parties communes seront intégralement à charge du promoteur jusqu'à la date de la réception des parties communes, laquelle pourra intervenir par immeuble. A partir de la date de remise des clefs, l'acquéreur participera aux frais susmentionnés au prorata de ses millièmes via le décompte de charges. Le promoteur y participera à hauteur des millièmes pour lesquels la remise des clés n'a pas encore eu lieu.

#### ➤ Eau chaude dans les parties privatives

Tous les frais de consommation de l'eau chaude dans ses parties privatives seront à charge de l'acquéreur à partir de sa remise des clés.

### ➤ Chauffage

Les frais de consommation pour le chauffage seront à charge du promoteur jusqu'à la date de la réception des parties communes, laquelle pourra intervenir par immeuble. Les frais de chauffage seront à charge de l'acquéreur, suivant sa consommation, par le biais de son décompte de charges et ce, à compter de la date de remise des clés.

#### Remarques

- La fourniture, respectivement la location et la lecture de tous les compteurs pourront être confiées par le représentant du syndicat des copropriétaires dûment désigné, ou à défaut par le syndic provisoire, à une société au choix du promoteur et aux frais des copropriétaires.
- Pour arriver à faire un décompte correct entre le promoteur et l'acquéreur sur la répartition des frais de consommation, le promoteur ordonnera à la société désignée une lecture complète de tous les compteurs communs et privatifs avant la première remise des clés d'une partie privative. Cette lecture servira comme point de départ pour tous les décomptes ultérieurs.
- La fourniture, respectivement la location et la lecture des compteurs servant à la répartition des frais de consommation entre plusieurs syndicats de copropriétaires, seront à charge du syndicat de copropriétaires livrant le fluide aux autres syndicats de copropriétaires.

### 8.9.6 Subventions étatiques

Les éventuelles subventions étatiques accordées dans le cadre du concept de résidence « basse énergie » ont été prises en compte (déduites) dans les prix de vente. L'acquéreur ne pourra, par conséquent, obtenir aucune subvention étatique y relative pour son propre compte.

### 8.9.7 Assurances

Le promoteur souscrira à ses frais une police d'assurance tous risques chantier couvrant notamment le risque d'incendie, la foudre, l'explosion et les dégâts des eaux jusqu'à la date de réception des parties communes, laquelle pourra intervenir par immeuble.

A compter de la réception des parties communes par le syndicat des copropriétaires (via le syndic), celui-ci souscrira une police d'assurance aux frais de la copropriété pour couvrir les risques d'incendie, la foudre, l'explosion et les dégâts des eaux de l'immeuble.

Chaque acquéreur doit souscrire à ses frais une police d'assurance couvrant les risques d'incendie, la foudre, l'explosion et les dégâts des eaux de son lot privatif et ce, à compter de la remise des clés sauf si cette assurance est souscrite par le syndicat des copropriétaires.

### 8.9.8 Entretien et nettoyage

Les logements privatifs seront nettoyés avant la remise des clés. Ce nettoyage se limitera à un premier nettoyage à grandes eaux des vitres, carrelages et appareils sanitaires. Tout nettoyage ultérieur plus poussé (cirage, dépoussiérage, etc.) restera à la charge de l'acquéreur.

Le syndicat des copropriétaires (pour les parties communes y compris les espaces partagés) et l'acquéreur (pour les parties privatives) seront tenus à entretenir et à nettoyer selon les règles de l'art, sous peine de déchéance de la garantie du promoteur, tous les locaux, tous les équipements, et toutes les installations à partir du jour de la remise des clés.

Un nettoyage sérieux des terrasses, balcons, siphons, gouttières, étanchéités et autres est indispensable pour éviter la formation de salpêtre, d'obstruction des canalisations et autres problèmes. En outre, ils seront notamment tenus d'entretenir, les espaces verts, et les plantations par nettoyages et arrosages réguliers, par enlèvement des mauvaises herbes, etc.

Les surfaces de façade en crépis, pierres naturelles, briques, bois, etc. ainsi que les toitures, les zingueries, les pavements, les murets, etc. pourront prendre au cours du temps des aspects verdâtres, rougeâtres, grisâtres ou noirâtres, suite au développement de différents micro-organismes. Les principaux facteurs pour le

développement de ces micro-organismes sont l'environnement végétal, les conditions d'exposition, la température, l'humidité relative de l'air, le vent, la pollution, etc. Comme ce phénomène climatique naturel est d'ordre purement esthétique, il est exclu de la garantie biennale et décennale du promoteur. De ce fait, un entretien approprié devra être prévu par l'acquéreur.

Il est précisé, que le défaut d'entretien des constructions, installations techniques et alentours, pour quelque raison que ce soit, par exemple en l'absence de contrats d'entretien adaptés, annulera de plein droit les garanties du promoteur, qu'elles soient de droit commun ou contractuelles.

Les frais résultants des contrats d'entretien et de nettoyage pour les parties communes seront intégralement à charge du promoteur jusqu'à la date de réception des parties communes avec le syndicat des copropriétaires. L'acquéreur participera aux frais susmentionnés au prorata de ses millièmes via le décompte de charges. Les contrats d'entretien et de nettoyage pour les parties communes comprendront notamment les ascenseurs, les toitures et les évacuations d'eau pluviale ou de ruissellement, toutes les installations techniques, les plantations, les plans d'eau, les espaces verts, les cages d'escalier, etc.

Les frais des contrats d'entretien et de nettoyage pour les parties privatives seront à charge de l'acquéreur à partir de sa remise des clés.

### 8.9.9 Impôt foncier

L'impôt foncier est toujours à charge de l'acquéreur, conformément à ce qui est précisé à ce propos dans l'acte notarié documentant l'acquisition du terrain et/ou des constructions.

### 8.9.10 Autres frais

Tous les autres frais, qui n'ont pas été énumérés ci-dessus, mais qui sont habituellement considérés comme étant des frais pour les parties communes, seront intégralement à charge du promoteur jusqu'à la réception des parties communes.

Tous les autres frais, qui n'ont pas été énumérés ci-dessus, mais qui sont habituellement considérés comme étant des frais pour les parties privatives, seront à charge de l'acquéreur à partir de sa remise des clés.

### 8.9.11 Autres dispositions

Le promoteur pourra nommer un syndic provisoire lors de la rédaction du règlement de copropriété, cette nomination devant être soumise à la ratification de la première assemblée générale pour devenir définitive. En tout état de cause, ce syndic provisoire aura pouvoir pour représenter les copropriétaires jusqu'à la première assemblée générale et pour notamment réceptionner les parties communes de l'immeuble avec le promoteur avant la toute première remise de clés.

Afin de couvrir les différents frais repris dans le présent article, ce syndic provisoire pourra demander une avance de fonds extraordinaire aux copropriétaires. Dans pareil cas, un compte spécial sera ouvert pour le versement des avances et pour le règlement des factures relatives aux frais susmentionnés. Dès que le syndic définitif aura été dûment désigné, le compte spécial avec son solde, ainsi qu'un décompte détaillé reprenant les avances et les factures payées, lui seront transférés à première demande.

La date de remise des clés étant une donnée importante pour arriver à répartir correctement les frais susmentionnés, il est précisé que, si l'acquéreur, après avoir été correctement et dûment convoqué, ne se présente pas, le promoteur et/ou le représentant du syndicat des copropriétaires peut de plein droit faire démarrer la participation de l'acquéreur aux dits frais à partir du jour de la remise des clés arrêté dans ladite convocation, ce que l'acquéreur accepte par la signature des présentes.

## 8.10 GARANTIES BIENNALE ET DECENNALE

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

### 8.11 FORME ECRITE

Les dispositions et descriptifs mentionnés dans la présente notice sont susceptibles de changement en fonction de l'évolution des normes, des impératifs de construction, de toute instruction des émanations de l'Etat luxembourgeois, du bureau de contrôle ou de toute sujétion imprévisible à la date de signature du contrat de vente.

Le cas échéant, toute modification à la présente notice sera notifiée par écrit à l'acquéreur et fera l'objet d'un avenant au contrat de vente.

Par conséquent, toutes conventions et promesses verbales seront à considérer comme nulles et non avenues si elles n'ont pas été confirmées par écrit par le promoteur.

### 8.12 COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

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

### 8.13 ACCEPTATION DES CONDITIONS DE LA NOTICE DESCRIPTIVE

Les soussigné(s) déclare(nt) avoir reçu un exemplaire de la présente notice, l'avoir lue et approuvée, et s'engage(nt) par sa (leurs) signature(s) à l'accepter et à la respecter.

Fait en deux exemplaires originaux à Luxembourg, le.....

L'acquéreur

Le promoteur