

# LES HAUTS DE BELAIR

Terres de Nacre

Terres d'Ivoire

Val Sainte Croix  
Luxembourg - Belair

## NOTICE DESCRIPTIVE

*selon Règlement Grand-Ducal du 3 septembre 1985 précisant l'article 1601-5 du Code Civil*



Terres de Nacre

Acquéreur : .....

Appartement : .....

## Bienvenue dans Les Hauts de Belair ...

Profitez du charme d'une vie de quartier au cœur de la Capitale !  
Situé à la limite Nord du quartier de Belair, un nouvel îlot résidentiel prend forme... "Les Hauts de Belair".  
Un domaine perché au-dessus du Val Sainte Croix qui marie précieusement qualité de vie et élégance et dans lequel espaces verts et aire de jeu sont intégrés de manière délicate telles de véritables oasis au sein de la ville.

Les résidences "Terres de Nacre" et Terres d'Ivoire dévoilent une architecture sobre et contemporaine pour des logements spacieux dotés d'équipements de qualité.



*Terres d'Ivoire*

La résidence "Terres de Nacre" s'implante sur la parcelle cadastrée HoF de Merl Nord n° 178/7008 (lot 19), à l'adresse Val Sainte Croix 242 à L-1370 Luxembourg; elle compte 8 appartements, 8 parkings intérieurs et 1 double garage.

La résidence "Terres d'Ivoire" s'implante sur la parcelle cadastrée HoF de Merl Nord n° 178/7010 (lot 21) à l'adresse Val Sainte Croix 246 à L-1370 Luxembourg; elle compte 9 appartements, de 8 parkings intérieur, 1 simple garage et 1 double garage.

Chaque appartement dispose d'une cave privative et chaque immeuble présente un local vélo, une buanderie et un local entretien.

A proximité immédiate, retrouvez les services et loisirs qui faciliteront votre quotidien : supermarché Delhaize, restaurants, centre des sports, tennis club et aires de jeu !

Le système de construction mis en œuvre est conçu afin de garantir la qualité de ses réalisations et constitue la synthèse d'**une expérience de plus de 45 années**. Thomas & Piron est votre interlocuteur unique jusqu'à la livraison de votre bien, tout au long des différentes étapes, avec une volonté d'amélioration continue.



**LES HAUTS  
DE BELAIR**  
LUXEMBOURG

# INTERVENANTS

## Maître d'Ouvrage

**Thomas & Piron Luxembourg S.A.**  
27B boulevard Marcel Cahen  
L-1311 Luxembourg  
[www.thomas-piron.lu](http://www.thomas-piron.lu)

## Architecte Conception

**CFA S.à.r.l**  
38 Rangwee  
L-2412 Luxembourg  
[www.cfarchitectes.lu](http://www.cfarchitectes.lu)

## Architecte Exécution

**SIA S.A.**  
6B rue Ermesinde  
L-8416 Steinfort  
[www.sia-arch.eu](http://www.sia-arch.eu)

## Bureau d'études en stabilité

**Six Consulting & Engineering S.A.**  
3 rue de l'Industrie  
L-8399 Windhof  
[www.six.lu](http://www.six.lu)

## Bureaux d'études en techniques spéciales

**Six Consulting & Engineering S.A.**  
3 rue de l'Industrie  
L-8399 Windhof  
[www.six.lu](http://www.six.lu)

## Bureau d'études énergétiques

**Six Consulting & Engineering S.A.**  
3 rue de l'Industrie  
L-8399 Windhof  
[www.six.lu](http://www.six.lu)

## Bureau d'études acoustiques

**D2S International S.A.**  
71 Jules Vandenbemptlaan  
B-3001 Heverlee  
[www.d2sint.com](http://www.d2sint.com)

## Bureau d'études géotechniques

**Compétence géotechnique Luxembourg S.à.r.l.**  
3 rue de Turi  
L-3378 Livange  
[www.cg-lux.lu](http://www.cg-lux.lu)

## Bureau de contrôle

**Socotec**  
Rue de Turi  
L-3378 Livange  
[www.socotec.com](http://www.socotec.com)

## Coordinateur Sécurité-Santé

**SIXCO Luxembourg S.à.r.l.**  
9 route des Trois Cantons  
L-8399 Windhof  
[www.sixco.eu](http://www.sixco.eu)

## Constructeur

**Thomas & Piron Bau S.A.**  
3 rue de l'Industrie  
L-1311 Luxembourg  
[www.thomas-piron.lu](http://www.thomas-piron.lu)

## TABLE DES MATIÈRES

<b>0. GÉNÉRALITÉS .....</b>	<b>7</b>		
<b>1. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE .....</b>	<b>9</b>		
1.1. <i>INFRASTRUCTURE</i> .....	9		
1.1.1. Fouilles .....	9		
1.1.2. Fondations .....	9		
1.2. <i>MURS ET OSSATURE</i> .....	9		
1.2.1. Murs du sous-sol .....	9		
1.2.2. Murs de façade .....	9		
1.2.3. Murs porteurs à l'intérieur des locaux .....	9		
1.3. <i>LES PLANCHERS</i> .....	9		
1.3.1. Les planchers sur étage courant .....	9		
1.3.2. Les planchers des balcons et terrasses .....	9		
1.3.3. Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés .....	10		
1.3.4. Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts .....	10		
1.4. <i>Les cloisons de distribution</i> .....	10		
1.4.1. Entre 2 logements et entre logements et parties communes .....	10		
1.4.2. A l'intérieur du logement .....	10		
1.5. <i>Les escaliers</i> .....	10		
1.5.1. Les escaliers principaux (en parties communes) .....	10		
1.5.2. Les escaliers de secours .....	10		
1.6. <i>les conduits de fumée et de ventilation</i> .....	10		
1.6.1. Les conduits de fumée des locaux de l'immeuble .....	10		
1.6.2. Les conduits de ventilation des locaux de l'immeuble .....	10		
1.6.3. Les conduits d'air frais .....	10		
1.6.4. Les conduits de fumée de chaufferie .....	10		
1.7. <i>Les chutes et grosses canalisations</i> .....	10		
1.7.1. Les chutes d'eaux pluviales .....	10		
1.7.2. Les chutes d'eaux usées .....	11		
1.7.3. Les canalisations en sous-sol .....	11		
1.7.4. Les branchements aux égouts .....	11		
1.8. <i>La toiture</i> .....	11		
1.8.1. Charpente, couverture, étanchéité et accessoires .....	11		
1.8.2. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers .....	11		
<b>2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS ..</b>	<b>12</b>		
2.1. <i>Les revêtements de sol</i> .....	12	2.1.1. Les sols et plinthes des pièces principales (séjour et chambres) .....	12
		2.1.2. Les sols et plinthes des pièces de service (cuisine, salle de bain ou salle d'eau, débarras, ...) .....	12
		2.1.3. Les sols et plinthes des entrées et des dégagements .....	12
		2.1.4. Les sols des balcons, loggias et terrasses ..	12
		2.2. <i>Les revêtements muraux (autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures)</i> .....	12
		2.2.1. Les revêtements muraux des pièces de services (salle de bains, de douches, WC séparés, buanderie et WC séparé) .....	12
		2.2.2. Revêtements muraux dans les autres pièces .....	12
		2.3. <i>Les plafonds (sauf peintures et tentures)</i> .....	12
		2.3.1. Les plafonds des pièces intérieures .....	12
		2.3.2. Les plafonds des loggias, .....	13
		2.3.3. Les sous-faces des balcons .....	13
		2.4. <i>Les menuiseries extérieures</i> .....	13
		2.4.1. Les menuiseries extérieures des pièces principales .....	13
		2.4.2. Les menuiseries extérieures des pièces de services .....	13
		2.5. <i>Fermetures extérieures et occultations, protections solaires</i> .....	13
		2.5.1. Pièces principales .....	13
		2.5.2. Pièces de service .....	13
		2.6. <i>Menuiseries intérieures</i> .....	13
		2.6.1. Huisseries et bâtis .....	13
		2.6.2. Portes intérieures .....	13
		2.6.3. Portes palières .....	14
		2.6.4. Portes de placards .....	14
		2.6.5. Portes de locaux de rangement .....	14
		2.6.6. Moulures et habillage .....	14
		2.6.7. Escaliers intérieurs .....	14
		2.7. <i>Serrurerie et garde-corps</i> .....	14
		2.7.1. Garde-corps et barres d'appuis .....	14
		2.7.2. Ouvrages divers .....	14
		2.8. <i>Peintures, papiers et tentures</i> .....	14
		2.8.1. Peintures extérieures et vernis .....	14
		2.8.2. Peintures intérieures .....	14
		2.8.3. Papiers peints .....	15
		2.8.4. Tentures .....	15
		2.9. <i>Équipements intérieurs</i> .....	15
		2.9.1. Équipements ménagers .....	15
		2.9.2. Équipements sanitaires et plomberie .....	15
		2.9.3. Équipements électriques .....	17
		2.9.4. Chauffage, cheminés et ventilations .....	18
		2.9.5. Équipements intérieurs des placards et pièces de rangement .....	19

2.9.6.	Equipements de télécommunication -----	19	4.4.3.	Plafonds -----	22
2.9.7.	Autres équipements -----	19	4.4.4.	Portes d'accès -----	22
<b>3.</b>	<b>ANNEXES PRIVATIVES -----</b>	<b>20</b>	4.4.5.	Rampes d'accès pour véhicules -----	22
3.1.	<i>Caves, celliers, greniers</i> -----	20	4.4.6.	Equipement électrique -----	22
3.1.1.	Murs ou cloisons -----	20	4.5.	<i>Cages d'escaliers</i> -----	22
3.1.2.	Plafonds -----	20	4.5.1.	Sols des paliers -----	22
3.1.3.	Sols -----	20	4.5.2.	Murs -----	22
3.1.4.	Portes d'accès -----	20	4.5.3.	Plafonds -----	22
3.1.5.	Ventilation -----	20	4.5.4.	Escaliers (marches, contre-marches), limons, plinthes, garde-corps, sous-face de paillasse -----	22
3.1.6.	Equipement électrique -----	20	4.5.5.	Chauffage, ventilation -----	22
3.2.	<i>Box et parkings couverts</i> -----	20	4.5.6.	Eclairage -----	22
3.2.1.	Murs ou cloisons -----	20	4.6.	<i>Locaux communs</i> -----	23
3.2.2.	Plafonds -----	20	4.6.1.	Garage à bicyclettes, voitures d'enfants --	23
3.2.3.	Sols -----	20	4.6.2.	Buanderie collective -----	23
3.2.4.	Portes d'accès -----	20	4.6.3.	Séchoir collectif -----	23
3.2.5.	Ventilation -----	20	4.6.4.	Locaux de rangement et d'entretien -----	23
3.2.6.	Equipement électrique -----	20	4.6.5.	Locaux sanitaires -----	23
3.3.	<i>Parkings extérieurs</i> -----	20	4.7.	<i>Locaux sociaux</i> -----	23
3.3.1.	Sol -----	20	4.7.1.	Salle de bricolage -----	23
3.3.2.	Délimitation au sol -----	20	4.7.2.	Salle de jeux et de réunions -----	23
3.3.3.	Système de repérage -----	20	4.8.	<i>Locaux techniques</i> -----	23
3.3.4.	Système condamnant l'accès -----	20	4.8.1.	Local de réception des ordures ménagères	23
<b>4.</b>	<b>PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À L'IMMEUBLE -----</b>	<b>21</b>	4.8.2.	Chaufferie -----	23
4.1.	<i>GÉNÉRALITÉS</i> -----	21	4.8.3.	Sous-station de chauffage -----	23
4.1.1.	Portes -----	21	4.8.4.	Local des surpresseurs -----	23
4.1.2.	Signalétique -----	21	4.8.5.	Local compteurs eau et gaz -----	23
4.2.	<i>Hall d'entrée de l'immeuble (sas)</i> -----	21	4.8.6.	Local transformateur électrique -----	23
4.2.1.	Sols -----	21	4.8.7.	Local électricité et télécommunication ----	23
4.2.2.	Parois -----	21	4.8.8.	Local machinerie ascenseur -----	23
4.2.3.	Plafonds -----	21	4.8.9.	Local ventilation mécanique -----	23
4.2.4.	Eléments de décoration -----	21	4.8.10.	Local sprinklage -----	23
4.2.5.	Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble -----	21	4.8.11.	Local pour batterie de secours -----	23
4.2.6.	Boîtes aux lettres et à paquets -----	21	4.9.	<i>Conciergerie</i> -----	23
4.2.7.	Tableau d'affichage -----	21	4.10.	<i>Ascenseur et monte-charge</i> -----	24
4.2.8.	Chauffage et ventilation -----	21	4.10.1.	Ascenseur -----	24
4.2.9.	Equipement électrique -----	21	4.10.2.	Élévateur à voitures -----	24
4.3.	<i>Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étage</i> -----	21	4.11.	<i>Chauffage, eau chaude</i> -----	24
4.3.1.	Sols -----	21	4.11.1.	Équipement thermique de chauffage -----	24
4.3.2.	Murs -----	21	4.11.2.	Service d'eau chaude -----	24
4.3.3.	Plafonds -----	21	4.12.	<i>Telecommunication</i> -----	25
4.3.4.	Eléments de décoration -----	21	4.12.1.	Téléphone -----	25
4.3.5.	Chauffage et ventilation -----	21	4.12.2.	Antennes TV et radio -----	25
4.3.6.	Portes -----	22	4.13.	<i>Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères</i> -----	25
4.3.7.	Equipement électrique -----	22	4.14.	<i>Ventilation mécanique des locaux</i> -----	25
4.4.	<i>Circulations du sous-sol</i> -----	22	4.15.	<i>Alimentation en eau</i> -----	25
4.4.1.	Sols -----	22	4.15.1.	Comptages généraux -----	25
4.4.2.	Murs -----	22			

4.15.2. Surpresseurs, réducteurs et régulateur de pression, traitement de l'eau et évacuation des eaux-----	25	5.7.9. Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux-----	28
4.15.3. Colonnes montantes -----	25		
4.15.4. Branchements particuliers -----	25		
4.16. Alimentation en gaz -----	25	<b>6. CLAUSES ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>29</b>
4.16.1. Colonnes montantes -----	25	6.1. Charges et obligations -----	29
4.16.2. Branchements et comptages particuliers-	25	6.2. Mentions reprises aux plans-----	29
4.16.3. Comptage des services généraux -----	25	6.3. Travaux modificatifs -----	29
4.17. Alimentation en électricité-----	25	6.4. Prérogatives du Maître d'Ouvrage, Architecte et Ingénieurs-----	30
4.17.1. Comptage des services généraux -----	25	6.5. Délai d'exécution des travaux-----	30
4.17.2. Colonnes montantes -----	25	6.6. Fournitures en parachèvement -----	30
4.17.3. Branchements et comptages particuliers-	25	6.7. Visite de chantier -----	31
4.18. Postes d'incendie, extincteurs -----	26	6.8. Garantie bancaire d'achèvement -----	31
		6.9. CONSTAT D'ACHÈVEMENT -----	31
<b>5. PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS.....</b>	<b>27</b>	6.9.1. Assemblée générale-----	31
5.1. Voiries et parkings -----	27	6.9.2. Parties communes-----	31
5.1.1. Voirie d'accès-----	27	6.9.3. Parties privatives-----	31
5.1.2. Trottoirs-----	27	6.10. Responsabilités et garanties-----	31
5.1.3. Parkings visiteurs -----	27	6.11. TVA -----	32
5.2. Circulation des piétons-----	27	6.12. Divers -----	32
5.2.1. Chemins d'accès aux entrées, emmarchement, rampe, cours -----	27	6.13. Nullité d'une clause -----	32
5.3. Espaces verts -----	27		
5.3.1. Aires de repos -----	27		
5.3.2. Plantation d'arbres, arbustes, fleurs -----	27		
5.3.3. Engazonnement -----	27		
5.3.4. Arrosage -----	27		
5.3.5. Bassins décoratifs -----	27		
5.3.6. Chemins de promenade -----	27		
5.4. Aires de jeux et équipements sportifs-----	27		
5.4.1. Sol -----	27		
5.4.2. Équipements-----	27		
5.5. Éclairage extérieur-----	27		
5.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble---	27		
5.5.2. Éclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres-----	27		
5.6. Clôtures -----	27		
5.6.1. Sur rue-----	27		
5.6.2. Avec les propriétés voisines -----	27		
5.7. Réseaux divers -----	27		
5.7.1. Eau -----	27		
5.7.2. Gaz -----	27		
5.7.3. Électricité -----	27		
5.7.4. Postes d'incendie, extincteurs -----	27		
5.7.5. Égouts -----	28		
5.7.6. Epuration des eaux -----	28		
5.7.7. Télécommunications -----	28		
5.7.8. Drainage du terrain -----	28		

## 0. GÉNÉRALITÉS

*La présente notice descriptive est prévue à l'article 1601-5 du Code Civil et forme un ensemble avec le contrat de vente. Elle est conforme au Règlement Grand-Ducal du 3 septembre 1985 et vise à décrire l'exécution et la finition du logement vendu ainsi que celles de l'immeuble dans lequel il se trouve.*

### DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE

Pour chacune des résidences, le projet porte sur un immeuble réalisé sur 3 niveaux hors sol et 2 niveaux de sous-sol

Les sous-sols comprennent les caves, les locaux techniques (eau, électricité, chaufferie), le local d'entretien, la buanderie commune, le local vélos, le local pour conteneurs à ordures ainsi que les emplacements de parking.

L'accès aux sous-sols pour les véhicules (d'une hauteur maximale de 200 cm) se fait via une rampe extérieure jusqu'au sous-sol -1 et ensuite via un élévateur à voitures accompagné jusqu'au sous-sol -2.

Chaque appartement dispose d'une cave et au minimum d'un emplacement de stationnement en sous-sol. Il n'y a pas d'emplacements de stationnement privés à l'extérieur.

Tous les logements bénéficient d'une terrasse ou d'un balcon.

Un ensemble de boîte aux lettres est disposé à l'entrée de l'immeuble.

Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit d'adapter certaines spécifications décrites dans le présent cahier des charges pour des raisons techniques apparaissant en cours de réalisation pour autant que les matériaux proposés soient de qualité équivalente à ceux décrits ci-après. De même, seul le Maître d'Ouvrage pourra apporter des changements aux parties communes, s'il le juge nécessaire, dans l'intérêt général de l'immeuble. Aucun changement aux parties communes de l'immeuble ne peut être envisagé par les Propriétaires des Parties Privatives.

Si, pour des raisons techniques, le Maître d'Ouvrage était amené à modifier les plans (ajout d'éléments porteurs, modification des tailles de gaines, ...), l'Acquéreur en sera informé et ne pourra refuser ces modifications.

### STATUT DE L'IMMEUBLE

Les constructions sont régies par le régime de la copropriété. L'acte de base signé avant toute vente sur le projet, reprend le règlement de copropriété dans lequel sont définies les parties communes, les parties privatives et les millièmes attachés à chaque lot.

Les parties communes appartiennent à l'ensemble des copropriétaires de façon indivise. Elles incluent généralement les éléments de gros-œuvre (poteaux, dalles, poutres, gaines, ...)

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque Acquéreur. Leur aménagement intérieur pourra être modifié dans la mesure où il n'affectera pas les éléments communs (gros œuvre : murs, poteaux, gaines, ...)

### LA PERSONNALISATION DU LOGEMENT

En temps utiles, l'Acquéreur est invité par le Maître d'Ouvrage à se rendre à la salle d'exposition de Thomas & Piron située en Belgique, à Our, pour personnaliser son logement :

- Emplacement des cloisons,
- Choix des équipements électriques et sanitaires,
- Choix des revêtements de sols et muraux,
- Choix des menuiseries intérieures, ...

En concertation avec l'Acquéreur, le Maître d'Ouvrage jugera de la possibilité et de la faisabilité d'apporter une modification au présent descriptif. En fonction de l'état d'avancement des travaux, certaines options de modification seront impossibles à mettre en œuvre. Toute dérogation aux stipulations du cahier des charges doit faire l'objet d'un accord écrit entre l'Acquéreur et le Maître d'Ouvrage. Ce dernier précisera l'incidence éventuelle sur le prix et les délais supplémentaires que certains choix pourraient engendrer. Toute modification devra permettre le respect des règles de l'art et il ne sera permis aucune modification perturbatrice au bon déroulement du chantier.

L'Architecte veillera au respect des règles urbanistiques et est seul habilité à accepter une modification portant sur l'aspect extérieur de l'immeuble. Le bureau d'études en stabilité est le seul habilité à accepter une modification concernant la stabilité de l'immeuble.

A la livraison, l'Acquéreur recevra une réserve de chaque type de revêtement posé (sol et faïence), qu'il est tenu de conserver. En effet, lors d'une réparation à exécuter dans le cadre de la garantie, si le revêtement n'existe plus sur le marché ou pour éviter tout écart de nuances et s'il n'y a pas de réserve, le Maître d'Ouvrage ne pourra être tenu responsable des écarts de bords ou des frais de remplacement de l'intégralité du revêtement concerné.

### PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Dans le cadre de la réglementation luxembourgeoise sur l'efficacité énergétique, un pass énergétique est constitué pour toutes les nouvelles demandes de construction de bâtiments ou bien pour les transformations de bâtiments d'habitation. Le but de cette réglementation, est la protection du climat.

Le passeport énergétique est valable 10 ans à compter de sa date d'émission et porte sur l'ensemble de la résidence (et non sur chaque logement).

Les propriétaires de bâtiments, tout comme les locataires et les acheteurs, ont ainsi la possibilité sans bagage technique d'avoir un aperçu des besoins énergétiques et des coûts en énergie du bien immobilier et ainsi de comparer aisément les différents biens qui se présentent à eux.

Ce "Pass" porte sur 3 indices, chacun évalué selon une classe allant de "A" pour la meilleure / la plus efficiente, à "I" pour la moins vertueuse.

- L'indice de performance énergétique (kWh/m<sup>2</sup>/an)

Il s'agit de l'énergie primaire nécessaire sur une année, pour couvrir les besoins en chaleur de chauffage et de préparation de l'eau chaude (en incluant les rendements des installations mise en œuvre).

Cet indice tient compte également de la source d'énergie : gaz naturel, mazout, panneaux solaires, électricité, ...

- L'indice d'isolation thermique (kWh/m<sup>2</sup>/an)

Il représente le besoin en chaleur de chauffage et mesure la quantité de chaleur nécessaire pour maintenir la température du bâtiment à un niveau souhaité.

- L'indice de performance environnementale (tonne de CO2 par an)

Cet indice mesure la quantité de CO2 ou équivalent émise et dépend du premier indice.

Ce certificat accompagnera chaque acte notarié concernant la résidence. Il en est en quelque sorte la carte d'identité énergétique.

La résidence est conforme au bâtiment de référence requis par la réglementation et présente un **certificat de performance énergétique de classe A-B-A**.



## 1. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

### 1.1. INFRASTRUCTURE

#### 1.1.1. Fouilles

Les fouilles ou terrassements comprennent tous les travaux de déblais, remblais et stabilisation qui sont nécessaires à la réalisation des fondations du bâtiment.

Ils se font conformément aux prescriptions du rapport géotechnique et jusqu'au niveau défini par les prescriptions des bureaux d'études.

#### 1.1.2. Fondations

Les fondations (radiers, pieux, semelles, ...) sont exécutées suivant les directives exclusives du bureau d'étude en stabilité qui a effectué l'étude sur base des essais de sol réalisés sur site.

La finition sera en béton poli.

Des joints de dilatation et/ou traits de scie peuvent être créés, à la demande du bureau de stabilité, aux endroits appropriés.

L'évacuation des eaux est assurée par l'exécution de pentes en surface avec mise en place des caniveaux et/ou siphons de sol suivant la technique d'exécution.

Afin d'éviter toutes décharges électriques, le(s) bâtiment(s) est relié à la terre par la mise en œuvre d'une boucle dans le système de fondation, suivant les normes en vigueur.

Toujours suivant les normes en vigueur, le Maître d'Ouvrage a fait réaliser une étude par un bureau spécialisé afin de définir la nécessité ou non du placement de paratonnerre.

### 1.2. MURS ET OSSATURE

#### 1.2.1. Murs du sous-sol

Les murs du sous-sol sont réalisés suivant les études de stabilité et coulés sur place ou préfabriqués.

L'étanchéité des murs enterrés est réalisée soit :

- En cuvelage blanc : la structure en béton armé des voiles assure elle-même l'étanchéité (composition spécifique du béton).
- Par l'application d'une membrane bitumineuse soudée par adhérence au support béton.

ou une combinaison des deux.

La technique d'exécution dépendra de l'état hydrologique du terrain. La solution technique retenue est validée par un bureau de contrôle.

La classe d'étanchéité assurée correspond à la classe 0 selon la NBN 1992-3.

#### 1.2.2. Murs de façade

Ils sont réalisés en voile de béton armé et/ou en prémurs et/ou encore en maçonnerie traditionnelle suivant les recommandations du bureau d'études statiques.

Un isolant thermique est mis en œuvre conformément aux exigences du passeport énergétique.

La finition extérieure est définie par le Maître d'Ouvrage et l'Architecte. Elle est réalisée par un revêtement attaché ou collé de type brique et bardage et par l'application d'un enduit mince type "crépi".

Aux endroits jugés nécessaires, une bande périphérique de graviers, délimitée par une bordure, est prévue au niveau du sol afin d'éviter les éclaboussures dues à la pluie, en pied de façade.

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

Les murs porteurs, ainsi que ceux situés entre logements et locaux communs ou entre deux logements, sont réalisés en maçonnerie traditionnelle de blocs creux ou pleins et/ou en voiles en béton armé et/ou en prémurs.

Leur masse assure une bonne isolation acoustique.

La finition intérieure est en enduit plâtre. Les coins saillants sont protégés par des baguettes enduites.

### 1.3. LES PLANCHERS

#### 1.3.1. Les planchers sur étage courant

Les planchers hors sol sont réalisés soit en prédalles, soit en béton coulé, selon recommandations du bureau d'études statiques.

D'autres techniques peuvent être appliquées en fonction de la destination des niveaux et des impératifs de stabilité.

Sur ces planchers est réalisée une sous-chape (ou pré-chape) en béton léger dont l'épaisseur est déterminée par les bureaux d'étude. Cette sous-chape intègre également les tuyauteries d'alimentation et d'évacuation ainsi que les tubages.

Une chape dite de finition, de type flottant, est ensuite réalisée sur ce complexe, à l'aide d'un mélange de ciment et de sable. Les conduits de chauffage par le sol, le cas échéant, se trouvent dans cette chape.

L'isolation thermique est assurée, au rez-de-chaussée par une sous-chape (ou pré-chape) en mousse polyuréthane projetée, et, dans certains cas, complétée par un isolant positionné en sous-face de dalle (dans le sous-sol).

Dans les autres étages, elle est réalisée par la sous-chape. Les épaisseurs sont fonction de l'étude de performance énergétique du bâtiment.

L'isolation acoustique contre les chocs est assurée par une membrane acoustique positionnée entre la sous-chape (ou pré-chape) et la chape de finition.

#### 1.3.2. Les planchers des balcons et terrasses

Les balcons et terrasses sont réalisés en béton armé coulé en place ou préfabriqués. Leur étanchéité est assurée soit par la structure même du balcon (béton étanche préfabriqué) soit par l'application d'une étanchéité bitumineuse.

Selon les exigences de l'étude thermique, ils sont soit isolés soit munis de rupteurs thermiques.

La finition est décrite aux points 2.1.4., 2.3.2 et 2.3.3.

### 1.3.3. Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés

Cf. 1.3.1

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

Les dalles sur sous-sol, sans construction au-dessus, sont composées comme suit :

- un béton ou chape de pente (si nécessaire) ou similaire sur béton de structure ;
- un pare-vapeur composé d'une couche de vernis d'imprégnation et d'adhérence à base de bitume et d'une membrane armée, en pose soudée ou collée ;
- une isolation thermique si cela est préconisé dans l'étude énergétique ;
- une étanchéité bicouche, en pose soudée ou collée
- une couche de graviers, ou revêtement sur plot ou un substrat pré-cultivé pour toiture verte extensive en sédums selon emplacements et prescriptions du permis de bâtir.

Une natte anti-racine pourra également être mise en œuvre si nécessaire.

## 1.4. LES CLOISONS DE DISTRIBUTION

### 1.4.1. Entre 2 logements et entre logements et parties communes

Les cloisons entre logements et entre logements et parties communes sont réalisées en voile de béton armé et/ou en prémurs et/ou encore en maçonnerie traditionnelle.

### 1.4.2. A l'intérieur du logement

Les cloisons non-portantes sont réalisées en carreaux de plâtre pleins, à emboîtement, présentant deux faces parfaitement lisses ou en briques de laitier.

La première rangée ainsi que les cloisons des locaux humides sont réalisées en blocs hydrofugés. Dans les salles de bains ou salles d'eau, ces blocs hydrofugés sont utilisés sur toute la hauteur.

Selon indications sur les plans, elles pourront également être en béton.

## 1.5. LES ESCALIERS

### 1.5.1. Les escaliers principaux (en parties communes)

Les escaliers présentent marches et contremarches et sont en béton armé, coulés sur place ou préfabriqués.

Ils sont désolidarisés des murs et des paliers aux endroits jugés nécessaires pour assurer une coupure phonique.

### 1.5.2. Les escaliers de secours

Les éventuels escaliers de secours présentent marches et contremarches et sont en béton armé, coulés sur place ou préfabriqués.

## 1.6. LES CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION

### 1.6.1. Les conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Sans objet : L'installation de poêles ou feux ouverts nécessitant la présence d'un conduit d'évacuation des fumées n'est pas possible.

De même, les hottes des cuisines, que les Acquéreurs pourront faire installer à leur charge, ne pourront avoir d'extraction vers l'extérieur. Elles devront être à recyclage, de type "filtre à charbon".

### 1.6.2. Les conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

Toutes les trémies de ventilation nécessaires sont prévues suivant l'étude technique de l'ingénieur-conseil. Elles sont en béton armé coulé en place ou en éléments préfabriqués en blocs de plâtre ou encore en maçonnerie selon indications du bureau d'études, avec ou sans gainage en tôle galvanisée disposé à l'intérieur de la trémie et selon la réglementation.

### 1.6.3. Les conduits d'air frais

La ventilation des logements est assurée par un système double flux avec récupération de chaleur, individuel pour chaque logement. Elle garantit l'apport d'air neuf dans les locaux "secs" (chambres à coucher, living, ...) et permet en parallèle l'extraction d'air dans les locaux "humides" (sanitaires, cuisine, buanderie, ...). Cet équipement garantit une diminution de la consommation en énergie de chauffage.

Les conduits de ventilation sont soit noyés dans la dalle de plafond de l'appartement concerné ou soit en faux-plafond.

Les prises d'air et les rejets pour les parties communes se font en façade ou en toiture. Pour le parking, éventuellement, l'amenée d'air peut se faire de manière naturelle via un grille dans un mur ou dans la porte de garage.

### 1.6.4. Les conduits de fumée de chaufferie

Sans objet (chauffage urbain)

## 1.7. LES CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

Le système de collecte des eaux résiduaires est généralement le suivant :

- Un réseau de canalisations collecte les eaux de pluie ;
- Un deuxième réseau de canalisations collecte les eaux usées ménagères (cuisine, salle de bains, machine à laver le linge, ...) et les eaux vannes (WC).

### 1.7.1. Les chutes d'eaux pluviales

Les eaux provenant des terrasses et/ou des balcons sont récupérées dans le réseau des eaux pluviales. Il est par conséquent interdit de déverser dans les avaloirs tous produits chimiques ou détergents ainsi que d'évacuer par le réseau de

récolte des eaux pluviales des déchets de toute nature que ce soit.

Quand c'est possible, les tuyauteries de descente des toitures plates sont gérées via un système dépressionnaire de type Pluvia et intégrées dans les gaines techniques, conformément aux plans de l'Architecte.

Pour l'évacuation des eaux des terrasses, des balcons et éventuellement des toitures, les descentes sont soit apparentes en saillie de la façade, en zinc galvanisé, en alu ou en acier laqué, circulaires ou carrées, soit intégrées dans des gaines.

Un trop plein est également prévu, dont la fonction est celle d'alerte en cas d'engorgement de la descente principale.

#### **1.7.2. Les chutes d'eaux usées**

Les tuyauteries sont réalisées en PEHD (Polyéthylène Haute Densité) ou PP (Polypropylène) et installées dans les gaines techniques.

#### **1.7.3. Les canalisations en sous-sol**

Le réseau de canalisation en sous-sol (suspendu ou enterré) est réalisé en matière synthétique conformément aux normes et réglementation en vigueur. Leur section est adaptée au débit calculé par le bureau d'études.

Certains tuyaux peuvent traverser des annexes privatives.

Des chambres de visite de ces réseaux sont prévues telles que reprises aux plans du bureau d'études. Pour les eaux usées, elles sont pourvues de couvercles étanches aux odeurs. Toutes les chambres de visite doivent être laissées accessibles pour les interventions techniques éventuelles.

L'eau récoltée dans les parkings passe, le cas échéant, par un séparateur d'hydrocarbures avant d'être évacuée avec les eaux usées si les prescriptions communales et le bureau d'études l'exigent.

#### **1.7.4. Les branchements aux égouts**

Le raccordement aux égouts des eaux pluviales et des eaux usées est réalisé conformément aux prescriptions communales.

En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux par système gravitationnel, un système de pompe de relevage est mis en place.

### **1.8. LA TOITURE**

#### **1.8.1. Charpente, couverture, étanchéité et accessoires**

##### **1.8.1.1. Cas de toiture plate**

La toiture plate est composée comme suit :

- un béton ou chape de pente (si nécessaire) ou similaire sur béton de structure ;
- un pare-vapeur ;
- une isolation thermique permettant d'atteindre les performances énergétiques requises ;
- un complexe d'étanchéité bitumineuse, en pose soudée ou collée ;

- une finition ardoisée ou une couche de graviers ou encore un substrat pré-cultivé pour toiture verte extensive en sédums selon prescriptions du permis de bâtir.

L'accès à ces toitures n'y est exceptionnellement autorisé que pour les seules opérations de maintenance par un personnel habilité respectant les consignes de sécurité en vigueur.

Les acrotères sont réalisés en béton ou blocs cellulaires et sont traités comme étant des façades. Les couvre-murs ou alu-rives d'acrotère sont en aluminium thermo-laqué, de ton choisi par l'Architecte.

##### **1.8.1.2. Cas de toiture à pans**

Sans objet

##### **1.8.1.3. Les lucarnes**

Sans objet

##### **1.8.1.4. Descentes d'eau pluviale**

Cf. §1.7.1

#### **1.8.2. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers**

Les souches de cheminées, les conduits d'évacuation des eaux usées et ventilations se prolongent hors de la toiture avec relevés d'étanchéité périphérique.

Un exutoire de fumée est placé au sommet des cages d'escalier conformément au règlement d'incendie. Il est équipé d'un système d'ouverture par bouton poussoir suivant imposition du Service Incendie.

Cet exutoire peut également servir d'accès à la toiture pour les interventions techniques.

Les techniques installées en toitures peuvent éventuellement être visibles depuis certains logements.

#### **Sécurité**

Des dispositifs de sécurité sont prévus en toiture (potelets, lignes de vie, ...). Ces dispositifs sont mis en œuvre suivant les recommandations du Coordinateur sécurité.

## 2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

### 2.1. LES REVÊTEMENTS DE SOL

#### 2.1.1. Les sols et plinthes des pièces principales (séjour et chambres)

Les revêtements des sols sont prévus en carrelage et sont laissés au choix de l'Acquéreur dans la gamme présentée dans la salle d'exposition de Thomas & Piron à Our en Belgique. Ils ont une valeur d'achat en salle d'exposition de 60,- €/m<sup>2</sup> hors TVA (20,-€/ml hors TVA pour les plinthes). Le montant de ce poste sera adapté en fonction du type de carrelage choisi par l'Acquéreur et du mode de pose particulier.

**Il importe de préciser que ces montants sont des prix publics avantageux négociés en direct avec les fabricants par le groupe Thomas & Piron.**

Pour les carrelages, en base, la pose est prévue orthogonale et le format est 80 x 80. Les murs recevant de la faïence ne recevront pas de plinthe.

Le revêtement choisi est posé sur chape de finition.

#### PARQUET

Dans le cas d'un choix de revêtement de type "parquet", l'attention des Acquéreurs est attirée sur le fait que :

- Moyennant adaptation de prix et la signature d'un avenant arrétant le choix du parquet, l'épaisseur nécessaire de chape et le délai de livraison et d'exécution supplémentaire, le carrelage de l'appartement pourra être remplacé par des parquets semi-massifs (multicouches) finis d'usine ;
- Le montant de ce poste sera adapté en fonction du type de parquet choisi par l'acquéreur ainsi que du mode de pose particulier ;
- Lorsque l'appartement est équipé d'un chauffage par le sol, la pose du parquet sera obligatoirement collée ;
- Les délais de livraison pourraient être prolongés pour des raisons de séchage de chape ;
- Certains choix de parquet ne sont plus possibles si les chapes sont réalisées ;
- Les plinthes sont assorties au choix du parquet.

**Attention :** Remplacer le carrelage par du parquet peut, dans certains cas, nécessiter une augmentation de la puissance de chauffe dans le local concerné. Dans ce cas, la densité de la natte chauffante devra être adaptée, ce qui ne sera possible qu'avec l'approbation du bureau d'étude en techniques spéciales et en fonction de l'avancement du chantier.

#### 2.1.2. Les sols et plinthes des pièces de service (cuisine, salle de bain ou salle d'eau, débarras, ...)

Idem 2.1.1.

#### 2.1.3. Les sols et plinthes des entrées et des dégagements

Idem 2.1.1.

#### 2.1.4. Les sols des balcons, loggias et terrasses

Le revêtement de sol des balcons est réalisé sur plots en dalles de carrelage (type "Grès cérame"), ajouré d'environ 5mm. Ce choix est réalisé par l'Architecte et le Maître d'Ouvrage.

### 2.2. LES REVÊTEMENTS MURAUX (AUTRES QUE ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS ET TENTURES)

#### 2.2.1. Les revêtements muraux des pièces de services (salle de bains, de douches, WC séparés, buanderie et WC séparé)

Les carrelages muraux (faïence) des salles de bains et salles de douches sont à choisir par l'Acquéreur dans la salle d'exposition de Thomas & Piron.

La valeur de la faïence est de 40,-€/m<sup>2</sup> hors TVA. Le montant de ce poste sera adapté en fonction du type de carrelage choisi par l'Acquéreur et du mode de pose particulier.

**Il importe de préciser que ces montants sont des prix publics avantageux négociés en direct avec les fabricants par le groupe Thomas & Piron.**

Les faïences sont prévues sur tous les murs et sur toute la hauteur des murs.

Aux angles sortants est prévu un profilé métallique.

A l'endroit de faïences murales, il n'est pas prévu la pose de plinthes.

Les faces vues des habillages de baignoires sont carrelées.

Dans les WC séparés, la faïence est prévue uniquement sur le caisson de la chasse d'eau.

Des trappes de visite peuvent être incorporées aux faïences si nécessaires, notamment pour accéder aux vidanges ou à de possibles compteurs.

Il n'est pas prévu de carrelages muraux et/ou de crédence dans la buanderie et dans la cuisine.

#### 2.2.2. Revêtements muraux dans les autres pièces

Cf. 2.8.

### 2.3. LES PLAFONDS (SAUF PEINTURES ET TENTURES)

#### 2.3.1. Les plafonds des pièces intérieures

Un enduit intérieur mono couche est projeté sur les plafonds des pièces habitables.

Les faux-plafonds, emplacements selon plans, sont réalisés au moyen de plaques de plâtre suspendues sur armature métallique. La structure et la pose des plaques sont réalisées suivant les prescriptions du fabricant. Ces plaques ainsi que les éventuels caissons techniques reçoivent un enduit de finition au plâtre.

Ces faux-plafonds ne sont pas destinés à recevoir des charges lourdes de type lustres.

Suivant indication sur plan, des trappes d'accès à ces faux-plafonds peuvent être prévues aux endroits jugés nécessaires.

### 2.3.2. Les plafonds des loggias.

Les sous-faces des loggias sont revêtues soit d'un habillage bois, métallique ou synthétique soit d'un crépi, selon choix de l'Architecte.  
Cette finition est définie par le Maître d'Ouvrage et l'Architecte.

### 2.3.3. Les sous-faces des balcons

Idem 2.3.2.

## 2.4. LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

### 2.4.1. Les menuiseries extérieures des pièces principales

#### Les châssis

Les types de châssis sont définis sur les plans (fixe, ouvrant simple, double ouvrant, porte-fenêtre ou porte coulissante, ...). Les cotations sur les plans sont les dimensions des baies avant pose des blocs portes et non celles de passage.

Les menuiseries extérieures en aluminium thermo-laqué sont constituées de profilés à coupure thermique.

Leur couleur, intérieure comme extérieure, est déterminée par l'Architecte.

L'étanchéité à l'air et à l'eau est assurée au moyen d'un joint périphérique ou d'une membrane.

L'ensemble châssis (profilés + vitrages) présente un U global permettant d'atteindre les performances indiquées dans le certificat de performance énergétique.

Au choix de l'Architecte, la quincaillerie des menuiseries est en aluminium ou en acier électro-zingué. Les parties visibles sont de ton assorti au châssis ou de teinte argentée.

#### Les vitrages

Les vitrages sont triples à haute performance d'isolation thermique, en fonction des recommandations du certificat de performance énergétique.

Le type de vitrage peut être adapté en fonction de l'emplacement de la baie afin d'assurer une performance thermique en accord avec le calcul de performance énergétique du bâtiment.

Les fenêtres à allège vitrée (sans garde-corps complémentaire) sont prévues en vitrage feuilleté sur une face dans leur partie inférieure.

Tous les châssis situés au premier niveau d'accessibilité par rapport au terrain naturel sont sécurisés avec verre feuilleté sur une face.

Dans le cas de l'utilisation de vitrages de type différents (feuilleté ou non, ...) dans un même logement ou dans des façades vues simultanément, de légères différences d'aspect peuvent apparaître et sont à considérer comme normales.

#### Les seuils et tablettes

Les seuils des fenêtres sont en aluminium thermo-laqué avec épaulements latéraux dont le ton est choisi par l'Architecte.

Les châssis, portes et portes-fenêtres situées au premier niveau d'accessibilité par rapport au terrain naturel et donnant sur les abords sont munies d'un seuil en pierre bleue d'une épaisseur de 5 cm.

Il n'y a pas de seuil pour les portes-fenêtres donnant sur un balcon ou une terrasse revêtue de bois ou de dalle de grès cérame car le revêtement vient contre le châssis, sauf cas particulier.

Les tablettes intérieures de fenêtre sont en marbre naturel ou marbre-résine. Des variantes (pierre, résine, ...) peuvent être choisies moyennant éventuel supplément. Les angles sont chanfreinés et les faces vues sont polies. Elles sont posées dans les locaux plafonnés, en saillie sur les enduits finis et avec un léger débordement de part et d'autre des baies (encastrement latéral).

Dans les salles de bain ou salles de douche, lorsqu'une fenêtre se situe dans un mur faïencé, la tablette est réalisée en faïence de même type que celle retenue pour les murs.

### 2.4.2. Les menuiseries extérieures des pièces de services

Idem 2.4.1.

## 2.5. FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTIONS SOLAIRES

### 2.5.1. Pièces principales

#### Occultation par store à lamelles

L'occultation des baies se fait par stores à lamelles.

En position rentrée, le store est logé dans une réservation extérieure. Leur couleur est choisie par l'Architecte.

Une motorisation électrique à chaque baie équipée d'un store est prévue pour l'ouverture et la fermeture des stores, et pour le choix de la position horizontale ou verticale des lamelles (lamelles orientables).

Ces stores assureront une occultation des vues mais ne permettront pas une obscurité complète dans les pièces concernées.

Aucun dispositif de relevage automatique lié à l'ensoleillement ou au vent n'est prévu.

### 2.5.2. Pièces de service

Idem 2.5.1.

## 2.6. MENUISERIES INTÉRIEURES

### 2.6.1. Huisseries et bâtis

L'huisserie est en panneaux de particules de même revêtement que celui de la feuille de porte et est munie d'un joint périphérique en PVC.

### 2.6.2. Portes intérieures

Blocs portes à âme tubulaire, laquée blanche, de type Prüm Royal RY-210 lisse, à charnières invisibles et affleurante au chambranle.

La feuille de porte a une hauteur de 211 cm. La largeur de porte est renseignée sur les plans.

La quincaillerie est constituée de :

- une paire de béquilles en inox de type L90 ovale avec rosace de finition
- avec serrure sauf les pièces d'eau équipée d'un verrou

Pour faciliter une libre circulation d'air entre les différents locaux, les portes sont posées de façon à obtenir un jour de +/- 8 mm en partie inférieure.

Moyennant adaptation du prix ou non, l'Acquéreur a la faculté de choisir d'autres portes et quincaillerie parmi la large gamme présentée dans la salle d'exposition de Thomas & Piron.

Dans le cas d'un ascenseur desservant directement un appartement (arrivée dans l'appartement), la porte sera de type porte intérieure.

Une porte en verre transparent sécurité type Planilux Clair dans une huisserie bloc porte laquée blanc type TB naturel, avec une paire de béquilles et paumelles en inox, est prévue dans certains appartements entre le hall d'entrée et le séjour, suivant les plans.

Une porte coulissante est prévue aux endroits jugés nécessaires par l'Architecte selon plan.

La feuille est de type tubulaire avec profils en alu. La porte est soit en applique soit intégrée dans une double cloison, en fonction des indications sur le plan.

Des arrêts de portes seront placés uniquement pour les portes s'ouvrant à 90° contre un mur ou un radiateur.

### **2.6.3. Portes palières**

Afin d'assurer une sécurité maximale aux occupants, les appartements sont équipés de portes palières blindées anti-effractions de type design Wall Security.

Ces portes, dont la pose est effectuée par un placeur agréé, ont une résistance au feu imposée par la réglementation. Elles sont également agréées anti-effraction classe 3 suivant les normes européennes (NBN-ENV 1627 et 1630).

Le ventail de ces portes est équipé d'une serrure à cylindre à points de fermetures multiples et d'un œil espion.

Elle est composée d'une tôle en acier de chaque côté afin d'assurer une protection accrue.

Le revêtement extérieur est déterminé par l'Architecte. Le revêtement intérieur est un panneau stratifié blanc. La face intérieure de l'huisserie est peinte par le Maître d'Ouvrage (voir poste "Peintures" ci-après).

Les quincailleries intérieures et extérieures ont un aspect inox. Les clés de la porte blindée anti-effraction sont accompagnées d'une carte à code indispensable pour la reproduction. La clé qui permet l'accès à l'appartement ne commande que cet accès. Une autre clé permet d'ouvrir la porte d'entrée de l'immeuble ainsi que les portes des locaux communs accessibles (cave, buanderie, local vélo, ...).

En fonction des impositions du service incendie, certaines portes d'entrée pourront être munies d'un ferme-porte automatique.

### **2.6.4. Portes de placards**

Sans objet.

L'installation de placards est à charge de l'Acquéreur.

### **2.6.5. Portes de locaux de rangement**

Idem 2.6.2.

### **2.6.6. Moulures et habillage**

Sans objet

### **2.6.7. Escaliers intérieurs**

L'appartement-duplex est équipé d'un escalier en bois à claire voies, sans garde-corps et sans main-courante.

## **2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS**

### **2.7.1. Garde-corps et barres d'appuis**

Les garde-corps des balcons et des terrasses sont réalisés en panneaux de verre feuilleté transparent ou en ferronnerie, selon choix de l'Architecte.

Selon leur niveau d'allège et le type d'ouverture, certaines fenêtres sont aussi équipées de garde-corps du même type.

Pour la sécurité des occupants et selon les normes en vigueur, certains murets de terrasses ou de rampe de garage par exemple, peuvent être surhaussés d'une rambarde.

### **2.7.2. Ouvrages divers**

Les brise-vues entre deux balcons et/ou terrasses adjacents sont réalisés en acier laqué. La teinte et le modèle sont définis par l'Architecte.

## **2.8. PEINTURES, PAPIERS ET TENTURES**

### **2.8.1. Peintures extérieures et vernis**

#### **2.8.1.1. Sur menuiseries**

Sans objet

#### **2.8.1.2. Sur serrureries**

Sans objet

#### **2.8.1.3. Sur enduits, habillages en bois ou autre**

Sans objet

### **2.8.2. Peintures intérieures**

Dans le cas où ce poste ne serait pas réalisé par le corps de métier désigné par le Maître d'Ouvrage et que l'Acquéreur souhaite réaliser ce poste lui-même ou par une tierce personne désignée par lui, tous les travaux préparatifs aux peintures définitives des espaces privés (enduisage, ponçage, ...) ne font pas partie des travaux et restent à charge de l'Acquéreur.

#### **2.8.2.1. Sur menuiseries**

Les menuiseries sont laquées d'usine, en teinte blanche.

#### 2.8.2.2. Sur murs

Les murs des appartements ne recevant pas de faïence, sont revêtus d'un intissé lisse avec peinture blanche ou claire en latex appliquée en deux couches ( finition mat).

Il est à noter que si l'acquéreur choisissait un ton foncé requérant une ou des couche(s) supplémentaire(s) par rapport à celles prévues, ce choix donnerait lieu à un supplément à convenir avant travaux

#### 2.8.2.3. Sur plafonds

Les plafonds des espaces privés sont peints au latex (primer + 2 couches), finition mate, de couleur blanche ou claire, en latex.

Il est à noter que si l'acquéreur choisissait un ton foncé requérant une ou des couche(s) supplémentaire(s) par rapport à celles prévues, ce choix donnerait lieu à un supplément à convenir avant travaux

#### 2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers

Sans objet

#### 2.8.3. Papiers peints

Sans objet

#### 2.8.4. Tentures

Sans objet

### 2.9. EQUIPEMENTS INTÉRIEURS

#### 2.9.1. Equipements ménagers

##### 2.9.1.1. Bloc évier, robinetterie (cuisine)

Les cuisines ne sont pas prévues dans le prix de base de l'appartement. Les plans proposent, à titre purement indicatif et non contractuel, des dispositions possibles des équipements de cuisine.

A la salle d'exposition de Thomas & Piron, l'Acquéreur pourra être mis en contact avec un cuisiniste partenaire pour élaborer son projet d'aménagement. Dans ce cas, les techniques seront adaptées en temps et en heure sur le chantier et la cuisine pourra être installée pour la livraison de l'appartement.

Dans le cas où l'Acquéreur fait appel à un autre cuisiniste, il devra veiller à transmettre les éléments techniques au chantier selon une date butoir communiquée par le chantier. L'installation de la cuisine interviendra après livraison.

A défaut de transmission des éléments, l'implantation initialement prévue par défaut sera réalisée.

Vu les impositions en matière d'étanchéité à l'air des bâtiments dus à la classe énergétique de ceux-ci, seules des hottes à recyclage, de type "filtre à charbon", devront être installées.

##### 2.9.1.2. Appareils et mobilier

De façon générale, les appareils et mobiliers représentés sur les plans ne le sont qu'à titre indicatif. Seul l'équipement des

salles de bain / salles de douche et WC est fourni conformément au descriptif repris ci-après (§ 2.9.2.7.)

#### 2.9.1.3. Evacuation des déchets

Sans objet. Aucun système de broyeur ou de vide-ordure n'est prévu.

Un local commun est prévu pour la gestion des ordures ménagères.

#### 2.9.1.4. Armoire sèche-linge et machine à laver

Un emplacement pour la machine à laver et pour le sèche-linge est prévu pour chaque logement, conformément aux plans ; il peut être soit dans un local commun en sous-sol, soit dans le logement.

Seuls les sèche-linges à condensation sont autorisés dans l'immeuble.

### 2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie

#### 2.9.2.1. Distribution d'eau froide

L'ensemble de l'installation, en aval du compteur d'eau général posé par la société distributrice, comprend :

- Les colonnes d'alimentation sanitaire en acier galvanisé (ou en synthétique) ;
- Les compteurs individuels de consommation d'eau froide (compteurs en location dont le contrat est à charge de la copropriété et négocié par le Maître d'Ouvrage) ;
- Les collecteurs sanitaires éventuels, positionnés dans les appartements ;
- Les tuyauteries d'alimentation en tubes synthétiques placés en pré-chapes ou encastrées dans les murs ou les cloisons.

#### 2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage

Dans les parties communes, une boucle d'eau chaude sanitaire (colonne calorifugées et pompes de circulation) est réalisée afin de réduire les temps d'attente aux différents points de puisage.

En aval de la boucle d'eau chaude, l'ensemble de l'installation comprend :

- Les compteurs individuels de consommation d'eau chaude (compteurs en location dont le contrat est à charge de la copropriété et négocié par le Maître d'Ouvrage) ;
- Les collecteurs sanitaires, positionnés dans les appartements ;
- Les tuyauteries d'alimentation en tubes synthétiques.

Les compteurs d'eau froide et d'eau chaude sont à lecture à fréquence.

Si les compteurs d'eau se situent dans l'appartement, ils pourront être apparents dans la buanderie/local technique ou être installés dans les bâti-support du WC (une trappe d'accès est alors prévue) ou encore en fond de placard.

#### 2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle

Il n'y a pas de production individuelle prévue.

#### 2.9.2.4. Evacuations

Les tuyaux d'évacuation sont en en PEHD (Polyéthylène Haute Densité) ou PP (Polypropylène).  
Une ventilation primaire assure la ventilation du réseau d'évacuation sanitaire.

#### 2.9.2.5. Distribution de gaz

Sans objet

#### 2.9.2.6. Branchements en attente

Sont prévus en attente :

- L'alimentation en eau chaude et froide et la décharge pour l'évier de la cuisine, y compris les robinets d'arrêt dont un à double usage pour le raccordement d'un lave-vaisselle ;
- L'alimentation avec robinet double service en eau froide et la décharge pour la machine à laver le linge, tel que représenté sur les plans de l'appartement ;
- L'alimentation avec robinet double service en eau froide (avec décompte) et une décharge pour la buanderie commune tel que représenté sur le plan du sous-sol pour les appartements disposant d'un emplacement.

Tous les appareils sanitaires, alimentations et décharges sont indiqués sur les plans (types et emplacements). Il est entendu que la possibilité de choisir les emplacements et les appareils sanitaires dépendra de l'état d'avancement des travaux. Ces attentes pourront être réalisées en apparet.

Lorsque la dimension du débarras/local technique mentionné sur les plans le permet, la possibilité d'installer une machine à laver et/ou un sèche-linge à condensation pourra être prévue (robinet d'alimentation et décharge), selon indication sur les plans.

Pour les appartements du rez-de chaussée ainsi que ceux du dernier niveau, bénéficiant d'une terrasse, un robinet extérieur double services à commande par clé carrée avec protection contre le gel est prévu.

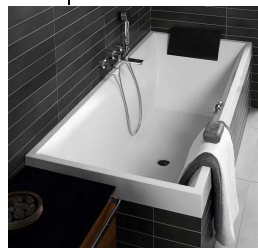
#### 2.9.2.7. Appareils sanitaires et robinetterie

La position définitive ainsi que le choix de modèle des appareils tel que définis aux plans signés accompagnant le compromis de vente sont fixés par l'Acquéreur en la salle d'exposition de Thomas & Piron et ce, selon les contraintes techniques et l'avancement du chantier.

Le budget (montant à valoir) prévu pour les appareils sanitaires et la robinetterie est établi sur base des prix affichés en la salle d'exposition de Thomas & Piron en date du 26/10/2021 - après remises - et inclut la valeur d'achat, la pose et la fourniture des appareils (quantifiés sur les plans par le dessin du mobilier et des appareils en trait continu, avec la référence également indiquée sur le dessin) suivants :

Référence	Descriptif	Valeur d'achat € HTVA
FT616	BAIGNOIRE QUARYL 170/75	1.549,28€

Baignoire en quaryl Villeroy & Boch Squaro Slim Line 170 x 75 cm, vidage automatique, mitigeur thermostatique bain/douche Grohe Grohtherm 1000 avec douchette à main Euphoria Cosmo Stick



V&amp;B Squaro Slim Line






Grohe Grohtherm 1000

FT611	BAIGNOIRE QUARYL 180/80 Baignoire en quaryl Villeroy & Boch Squaro Slim Line 180 x 80 cm, vidage automatique, mitigeur thermostatique bain/douche Grohe Grohtherm 1000 avec douchette à main Euphoria Cosmo Stick	1.722,28€
	DOUCHE ITALIENNE <sup>1</sup> Douche à carreler en niche supérieure à 110 cm de passage avec mitigeur thermostatique Grohe Grohtherm 2000 + tablette (ref. 34469001) avec douche de tête et douche à main Grohe Euphoria (ref. 27421002) et porte walk-in coulissante en verre clair, profilés argent Hueppe Xtensa	
		
FT541.a	Douche à carreler en niche avec porte de 120 cm	3.841,32€
FT542.a	Douche à carreler en niche avec porte de 140 cm	3.955,32€
FT544.a	Douche à carreler en niche avec porte de 160 cm	4.055,33€
FT545.a	Douche à carreler en niche avec porte de 180 cm	4.158,33€
	Douche à carreler en niche inférieure à 110 cm de passage avec mitigeur thermostatique Grohe new Tempesta Cosmopolitan avec douche de tête et douche à main (ref. 26670000) et porte pivotante en verre clair Hueppe Classics_2	

<sup>1</sup> Le prix de la douche à l'italienne renseigné inclut l'équipement sanitaire (mitigeur, paroi et/ou porte), les accessoires (caniveau Blanke Diba-Line) et membranes d'étanchéité) et leur mise en œuvre ; le budget relatif à la faïence murale et le carrelage de sol est calculé hors de ce prix.



		
FT534.b	Douche à carreler en niche 90 cm	2.842,52€
FT540.a	Douche à carreler en niche 100 cm	2.866,52€
FT418	MEUBLE LAVABO 80 MIROIR Meuble lavabo Sanijura Lumen 80 cm de large blanc brillant, table céramique à 1 vasque avec crépine push open, mitigeur lavabo chromé Grohe Lineare S, miroir avec éclairage LED	2.378,43€
FT451	MEUBLE LAVABO 140 MIROIR Meuble lavabo Sanijura Lumen 140 cm de large blanc brillant, table céramique à 2 vasques avec crépines push open, mitigeurs lavabo chromés Grohe Lineare S, miroir avec éclairage LED	4.206,86€
FT162	WC SUSPENDU Bâti-support avec chasse encastree Geberit Systemfix pour WC suspendu, cuvette en porcelaine blanche Duravit Durastyle, siège en matière synthétique soft close, plaque de commande Systemfix Geberit Sigma 20 blanc chrome	940,81€
		
FT326	LAVE-MAINS Meuble-lavabo Sanijura Pop blanc 40cm droit avec miroir droit et porte-serviette, robinet Grohe Concetto, vidage push-open	974,50€
		

Seuls les éléments décrits au cahier de charges sont prévus dans ledit budget et le prix de base de l'appartement. Le prix définitif pour les appareils sanitaires et la robinetterie sera

établi selon les choix opérés par l'Acquéreur en salle d'exposition suivant les prix affichés en salle d'expositions au jour où sont opérés ces choix.

Par ailleurs, selon les choix hors standards des sanitaires souhaités par l'Acquéreur, les saignées pour certains encastremements dans les murs pourraient s'avérer impossibles pour des raisons de stabilité et nécessiter la réalisation d'une cloison de doublage. Le cas échéant, ces travaux complémentaires seront exécutés aux frais de l'Acquéreur.

Les images sont données à titre indicatif. Les plans peuvent proposer, à titre purement indicatif et non contractuel, des aménagements possibles de disposition des appareils.

### 2.9.3. Équipements électriques

#### 2.9.3.1. Type d'installation

L'installation commence au coffret divisionnaire et comprend :

- 1 tableau général du type armoire apparente avec couvercle blanc ;
- Des interrupteurs à bascule de type Jung LS 990 blanc polaire mat ou similaire placés en général à 1 m du sol près des huisseries, côté serrure de la porte ;



- Des prises de même marque que les interrupteurs ;
- Des arrivées de courant pour les points lumineux et ampoules.

L'installation est réalisée conformément aux directives du Règlement Technique en vigueur au moment de l'élaboration des plans. Les travaux débutent par le tracé de l'installation, en collaboration avec l'Acquéreur si l'état d'avancement des travaux le permet, sur les parois des locaux. Les tracés ont pour but de déterminer l'emplacement définitif souhaité, des appareils et des équipements détaillés ci-dessous.

L'installation est encastree dans les murs et sols des locaux plafonnés. L'installation aux plafonds est réalisée au moyen de câbles plats noyés dans l'épaisseur du plafonnage. Elle est apparente et sous tube dans les locaux du sous-sol (caves, garages, chaufferie, ...) et dans les locaux non plafonnés.

Les caves, les éventuels garages privés, ainsi que les prises de la buanderie commune et des parkings sont raccordés aux compteurs des appartements auxquels ils appartiennent.

#### 2.9.3.2. Puissance à desservir

Le compteur de la régie de distribution d'électricité est placé dans une pièce commune définie par le Maître d'Ouvrage.

L'ampérage des appartements est prévu pour un maximum de 40 Ampères.

#### 2.9.3.3. Équipement de chaque pièce

Description	Appart.	Studio
Hall de jour Point lumineux à 2 interrupteurs	1	

Prise monophasée	2	1
Vidéo-parlophone	1	1
Sonnette de palier	1	1
<b>Hall de nuit</b>		
Point lumineux à 2 interrupteurs	1	-
Prise monophasée	1	-
<b>Séjour (1)</b>		
Point lumineux à 1 interrupteur	1	1
Point lumineux à 2 interrupteurs	1	1
Prise monophasée	10	8
Prise simple RJ45 (tubage + câblage)	1	1
Prise double RJ45 (tubage + câblage)	1	1
Prise TV (tubage + câblage) (3)	1	1
<b>Cuisine</b>		
Point lumineux à 1 interrupteur (ou 2 si 2 accès)	2	2
Prise monophasée	4	4
Prise cuisinière	1	1
Prise Four	1	1
Prise Frigo	1	1
Prise Hotte	1	1
Prise Micro-onde	1	1
Prise lave-vaisselle	1	1
<b>Débarras/Local technique (si indiqué sur le plan de l'appartement) (2)</b>		
Point lumineux à 1 interrupteur	1	1
Prise monophasée	3	3
Boîtier d'alimentation pour la centrale double-flux	1	1
<b>Dressing (si indiqué sur le plan des appartements)</b>		
Point lumineux à 1 interrupteur	1	-
Prise monophasée	1	-
<b>Salle de bains</b>		
Point lumineux à 1 interrupteur	2	2
Prise monophasée	2	2
<b>Salle de douche</b>		
Point lumineux à 1 interrupteur	2	2
Prise monophasée	2	2
<b>WC</b>		
Point lumineux à 1 interrupteur	1	1
<b>Chambre double</b>		
Point lumineux à 3 interrupteurs	1	-
Prise monophasée	7	-
Tubage-câblage TV avec prise ou boîtier (3)	1	-
Tubage-câblage RJ45 avec prise simple	1	-
<b>Chambre simple ou Bureau</b>		
Point lumineux à 1 interrupteur	1	-
Prise monophasée	5	-
Tubage-câblage TV avec prise ou boîtier (3)	1	-
Tubage-câblage RJ45 avec prise simple	1	-
<b>Cave</b>		
Hublot lumineux à 1 interrupteur	1	1
Prise monophasée	1	1
<b>Stationnement</b>		
Prise monophasée à clé (16A)	1	1
<b>Terrasse/Balcon</b>		
Luminaire à 1 interrupteur choisi par l'Architecte	1	1
Prise extérieure	1	1
<b>Buanderie privée (si indiquée sur le plan des appartements)</b>		
Point lumineux à 1 interrupteur	1	1
Prise monophasée	1	1
Prise machine à laver	1	1
Prise séchoir (uniquement à		

condensation)	1	1
<b>Buanderie commune (4)</b>		
Prise à clé pour machine à laver	1	1
Prise à clé pour séchoir à condensation	1	1

Remarques diverses :

- (1) L'équipement décrit ci-avant pour les séjours des appartements vaut pour la pièce séjour-chambre des studios.
- (2) La position des prises pour la machine à laver et le séchoir est décidée par l'Architecte et est indiquée sur le plan des appartements. Lorsque la dimension du débarras/local technique mentionné sur les plans le permet, la possibilité d'installer une machine à laver et/ou un sèche-linge est prévue.
- (3) Pour le tubage-câblage de la télédistribution, seul est prévu un boîtier en attente avec couvercle simple dans le cas où la prise est placée par la régie distributrice. Au cas où la prise ne serait pas fournie par la régie distributrice locale, elle le serait alors par le Maître d'Ouvrage.
- (4) Dans la buanderie commune, la position des prises pour machine à laver et séchoir est décidée par l'Architecte. Ces prises sont raccordées aux tableaux des appartements auxquels ils appartiennent.
- Des détecteurs de fumée autonomes sont installés dans chaque logement ; le test régulier de l'appareil et le remplacement des piles sont à charge de l'Acquéreur.

2.9.3.4. Sonnerie de porte palière

Le système de vidéophonie est composé d'un poste intérieur avec commande de l'ouverture des portes d'entrée de l'immeuble. Ce poste est connecté à la caméra intégrée au tableau d'appel situé au rez-de-chaussée de la résidence et permet de visualiser les visiteurs appelant. Une sonnette est également prévue sur le palier.

2.9.4. Chauffage, cheminés et ventilations

2.9.4.1. Type d'installation

La production de chaleur est centralisée pour l'ensemble de la résidence et non individuelle par appartement.

Les appartements sont équipés d'une installation de chauffage sol-eau. L'installation est réalisée à l'aide de tuyaux en matière synthétique déroulés sur les surfaces à chauffer.

La puissance, la répartition et la densité de la natte chauffante sont déterminés en fonction des équipements standards existant sur le marché et par l'étude de chauffage établie après l'élaboration des plans définitifs. Le calcul des déperditions s'effectue suivant les normes en vigueur.

Les collecteurs de circuit chauffage sol sont placés dans l'appartement. En fonction de leur position, un habillage en panneaux MDF pourra être réalisé autour des collecteurs.

La régulation est assurée par un thermostat d'ambiance par pièce (séjour, chambres, bureau). Seul le thermostat du séjour est équipé d'une programmation journalière.

2.9.4.2. Températures garanties dans les diverses pièces par températures minimales extérieures

L'ensemble du chauffage est calculé pour obtenir, en fonctionnement continu et à une température extérieure de base suivant la norme EN 12831 (T° extérieure en hiver : -12°C

/ 90% HR), sous réserve d'une utilisation normale, les températures minimales suivantes :

- Salle de bains + 24 °C
- Living, salle à manger, bureau + 22 °C
- Cuisine + 20 °C
- Chambre + 20 °C
- Hall + 20 °C

#### 2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur

Pour permettre un meilleur confort des occupants, en complément du chauffage sol prévu dans toutes les pièces de l'appartement, il est prévu dans les salles de bain et salles de douche, un radiateur décoratif de type "RADSON MUNA" ou similaire avec thermostat d'ambiance. La teinte est blanche et la dimension est adaptée à la configuration et au volume à chauffer. En option, il peut être muni d'un booster électrique si une puissance supplémentaire était souhaitée.

#### 2.9.4.4. Conduits de fumée

Sans objet : L'installation de poêles ou feux ouverts nécessitant la présence d'un conduit d'évacuation des fumées n'est pas possible.

#### 2.9.4.5. Ventilation

Un système de ventilation mécanique contrôlée (VMC) double flux avec récupération de chaleur assurant le renouvellement d'air neuf dans le logement est installé individuellement dans chaque logement.

Ce système inclue des bouches de ventilation avec débit suivant étude technique pour le confort et la performance énergétique du bâtiment. L'air est généralement pulsé dans les pièces dites sèches (chambres, séjour, ...) et extrait dans les pièces dites humides (cuisine, salle de bain/douche, WC).

En vue de conserver au maximum les hauteurs sous plafonds, les gaines de ventilation sont intégrées dans l'épaisseur des dalles supérieures.

Afin de ne pas endommager ces gaines, toute fixation en plafond se limitera à une profondeur de 6 cm maximum.

Lors d'adaptations éventuelles des appartements et plus particulièrement quant à l'inversion de l'affectation de certaines pièces, il sera tenu compte de la localisation des gaines placées dès la phase gros-œuvre et des faux-plafonds pourront être réalisés pour adapter l'installation déjà exécutée. Ces travaux seront à charge de l'Acquéreur. Ces faux-plafonds diminueront la hauteur libre initiale.

#### 2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais

La prise d'air se fait en façade ou en toiture, de manière commune ou individuelle suivant les configurations techniques. Les prises d'air ainsi que les rejets seront isolés pour éviter la condensation.

#### 2.9.5. Equipements intérieurs des placards et pièces de rangement

Sans objet

#### 2.9.6. Equipements de télécommunication

#### 2.9.6.1. Radio TV

Depuis chaque prise TV prévue dans l'appartement jusqu'au répartiteur télédistribution, il sera prévu un tubage et un câble coaxial par prise.

De manière à permettre le raccordement à posteriori à une ou des paraboles souhaitées par la copropriété (permettant de capter un nombre important de chaînes télévisées étrangères émettant par satellite), l'ensemble des câbles jusqu'en toiture sera prévu dans les parties communes.

Ces câbles permettront l'éventuelle installation à posteriori par la copropriété et à sa charge, d'une ou plusieurs antennes paraboliques communes, si l'architecture et les règlements urbanistiques le permettent.

En base l'installation ne permettra que de se raccorder soit à la TV soit à la parabole. Si l'Acquéreur souhaitait pouvoir avoir accès aux deux réseaux, suivant l'avancement du chantier et moyennant une adaptation du prix, une installation spécifique pourrait être réalisée.

**Le décodeur est à charge de l'Acquéreur.**

Les antennes paraboliques privées sont proscrites.

#### 2.9.6.2. Téléphone

##### Câblage structuré (RJ45) :

Dans les appartements il est prévu une installation avec câblage Ethernet et prises type RJ45 reliées à un tableau TD Télécom. Elle est réalisée suivant les directives P&T

Depuis chaque prise télécommunication cat. 6 (type RJ45) dans l'appartement jusqu'au répartiteur "Télécom", il est prévu un tubage et un câblage U/UTP catégorie 6. Le répartiteur de l'appartement est équipé des deux côtés (côté amont arrivant du répartiteur principal commun EPT et du côté aval partant vers les prises) de raccords avec des modules RJ45 (ports) et d'une alimentation pour 3 prises électriques de 230 V.

Depuis ce répartiteur "Télécom" vers le répartiteur principal commun EPT (placé dans un des locaux techniques de la résidence) est installé un tubage avec un câble S/FPT cat 7 double ou S/FPT cat 7 simple + fibre optique.

Avec ce type d'installation, chaque prise pourra (moyennant abonnements nécessaires et une connexion adéquate dans le répartiteur "Télécom" mais sans devoir modifier le câblage) être raccordée au choix :

- au téléphone ;
- à Internet ;
- à la TV numérique (suivant disponibilités du fournisseur de réseau et moyennant un abonnement adapté).

Ce raccordement (abonnement annuel et taxes) est à charge de l'Acquéreur.

#### 2.9.6.3. Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble

Le système de vidéo-parlophonie est composé d'un poste intérieur dans chaque appartement avec commande de l'ouverture des portes d'accès à l'immeuble. Le poste vidéo intérieur de l'appartement est connecté à la caméra intégrée au système de contrôle d'accès situé à rez-de-chaussée de l'immeuble.

#### 2.9.7. Autres équipements

Sans objet

### 3. ANNEXES PRIVATIVES

---

#### 3.1. CAVES, CELLIERS, GRENIERS

##### 3.1.1. Murs ou cloisons

Les murs des caves sont en maçonnerie rejointoyée ou béton brut, non peints. Les cloisons entre caves peuvent rester ouvertes en partie haute pour assurer une bonne ventilation. Les tuyauteries et autres techniques sont apparentes en cave de même que dans les locaux non plafonnés. Des tuyauteries peuvent traverser des caves privatives.

##### 3.1.2. Plafonds

Les plafonds sont en dalle brute, non peinte.

##### 3.1.3. Sols

Le revêtement du sol est constitué d'une chape lissée ou d'une dalle de béton poli.

##### 3.1.4. Portes d'accès

Les portes sont en bois ou métalliques ; les chants sont plats. Leur finition est choisie par l'Architecte. Les huisseries sont en en MDF, à peindre ou métallique. Le modèle de la poignée est défini par l'Architecte.

Si une résistance au feu est demandée, ces portes, dont la pose est effectuée par un placeur agréé (si la réglementation l'exige), ont une résistance au feu conforme au règlement incendie et sont agréées suivant les normes en vigueur.

##### 3.1.5. Ventilation

Les caves sont ventilées naturellement ou mécaniquement selon les besoins.

##### 3.1.6. Equipement électrique

Les caves sont raccordées aux compteurs des appartements auxquels elles sont associées. Elles présentent un point lumineux et une prise monophasée.

#### 3.2. BOX ET PARKINGS COUVERTS

##### 3.2.1. Murs ou cloisons

Les murs sont peints jusqu'au plafond ; ils peuvent comporter un isolant.

##### 3.2.2. Plafonds

Les plafonds sont en dalle brute, non peinte et peuvent comporter un isolant.

##### 3.2.3. Sols

Le sol est constitué d'un béton lissé ou d'une dalle polie. Les emplacements sont délimités et numérotés par un marquage à la peinture.

##### 3.2.4. Portes d'accès

Sans objet à l'exception des box, qui sont fermés par porte sectionnelle motorisée (1 télécommande par place), modèle et coloris au choix de l'Architecte. Une ventilation peut y être intégrée selon prescription du service incendie.

##### 3.2.5. Ventilation

La ventilation est de type naturel ou mécanique, selon les zones et conformément aux prescriptions du bureau d'études responsable.

Le système comprend éventuellement une détection CO et un désenfumage suivant les normes ITM/ l'avis CGDIS

##### 3.2.6. Equipement électrique

Chaque emplacement de stationnement est équipé d'une prise électrique monophasée 230V. La prise est raccordée au compteur du logement auquel l'emplacement correspond.

#### 3.3. PARKINGS EXTÉRIEURS

##### 3.3.1. Sol

Sans objet

##### 3.3.2. Délimitation au sol

Sans objet

##### 3.3.3. Système de repérage

Sans objet

##### 3.3.4. Système condamnant l'accès

Sans objet

#### 4. PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À L'IMMEUBLE

##### 4.1. GÉNÉRALITÉS

###### 4.1.1. Portes

Pour les portes se rabattant à l'ouverture sur un mur perpendiculaire par rapport à leur position "fermée", il sera prévu un arrêt de porte en inox avec bouchon en caoutchouc synthétique en pose au sol ou au mur.

###### 4.1.2. Signalétique

La signalétique des communs consiste en les travaux suivants :

- Pose du numéro d'adresse et nom de la résidence en inox ou en lettrage autocollant près de la porte principale de l'immeuble ;
- Pose de pictogrammes avec indication des étages et signalisation de sécurité ;
- Numérotation des logements, caves et parkings ;
- Pose des plans d'évacuation.

Les étiquettes des noms sur les boîtes aux lettres et sonnettes seront à réaliser par le syndic désigné, à charge de la copropriété.

##### 4.2. HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE (SAS)

###### 4.2.1. Sols

Le choix des revêtements de sols est réalisé par l'Architecte. Le sas d'entrée est carrelé avec une pierre naturelle ou reconstituée ou en carrelage ; les plinthes sont assorties. Un paillason est encastré dans le sol.

###### 4.2.2. Parois

Tous les choix des revêtements et des coloris sont définis par l'Architecte. A minima, les murs sont peints sur un revêtement type intissé lisse.

###### 4.2.3. Plafonds

Les plafonds sont peints et le coloris est défini par l'Architecte.

###### 4.2.4. Éléments de décoration

Un miroir est prévu sur un des murs du hall.

###### 4.2.5. Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

Les 2 portes d'entrée (entre l'extérieur et le sas, et entre le sas et le hall commun) sont réalisées en aluminium thermo-laqué (teinte suivant indication de l'Architecte). Elles sont équipées d'un ferme-porte automatique avec bras intégré dans l'appareillage.

L'ouverture de la porte entre l'extérieur et le sas est commandée par une gâche électrique ou ventouse-électromagnétique, assujettie à une horloge programmable qui permet de laisser la porte librement ouverte dans certaines

plages horaires. Pour des raisons de sécurité, hors de ces plages horaires, l'ouverture de cette porte n'est pas en libre accès.

L'ouverture de la porte entre le sas et le hall commun est commandée par une ventouse électromagnétique raccordée sur le système de vidéophonie avec temporisation. Son déverrouillage se fait au moyen d'une serrure à clef commune intégrée ou déportée à proximité de la porte pour rentrer et au moyen d'un bouton poussoir pour la sortie.

Le vidéophone de l'appartement déverrouille simultanément les 2 portes. Le système est équipé d'une temporisation.

Un vidéophone est situé à l'extérieur pour appel des logements.

###### 4.2.6. Boîtes aux lettres et à paquets

Un ensemble boîte aux lettres est installé dans le hall, conformément aux prescriptions de la Poste.

###### 4.2.7. Tableau d'affichage

Un tableau d'affichage est présent dans le sas.

###### 4.2.8. Chauffage et ventilation

Ces parties communes ne sont ni chauffées ni ventilées.

###### 4.2.9. Équipement électrique

L'éclairage se fait au moyen de luminaires avec détecteur de présence et temporisation intégrés. Aucune prise n'est prévue dans le sas d'entrée.

##### 4.3. CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSÉE, COULOIRS ET HALLS D'ÉTAGE

###### 4.3.1. Sols

Les escaliers et les dégagements sont carrelés avec une pierre naturelle ou reconstituée ou en carrelage ; les plinthes sont assorties.

Le choix des revêtements de sols est réalisé par l'Architecte ; une mixité de type de revêtement peut être réalisée.

###### 4.3.2. Murs

Les murs sont peints au latex sur intissé lisse. Tous les choix des coloris sont définis par l'Architecte.

###### 4.3.3. Plafonds

Les plafonds et éventuels faux-plafonds sont peints au latex.

###### 4.3.4. Éléments de décoration

Sans objet

###### 4.3.5. Chauffage et ventilation

Ces parties communes ne sont pas chauffées mais ventilées.

#### **4.3.6. Portes**

Les portes des espaces communs (portes des gaines palières, d'accès aux escaliers le cas échéant ou portes de recoupement si elles existent) et leurs huisseries, sont à chants plats, en bois stratifié ou en aluminium.  
La finition est choisie par l'Architecte.

Le cas échéant, certaines de ces portes ont une résistance au feu conforme au règlement incendie et sont agréées suivant les normes en vigueur.

#### **4.3.7. Equipement électrique**

L'ensemble des parties communes est équipé de luminaires LED dont le nombre et le type sont définis par l'Architecte.  
Des détecteurs de présence commandent l'allumage des points lumineux, l'extinction est assurée par une temporisation automatique. Des prises sont prévues en nombre suffisant pour pouvoir assurer le fonctionnement des appareils d'entretien des communs. Elles sont généralement situées dans les gaines palières.

### **4.4. CIRCULATIONS DU SOUS-SOL**

#### **4.4.1. Sols**

Le sol d'accès aux caves et aux locaux techniques et d'entretien, est composé d'une dalle lissée ou carrelé selon qu'il fait partie ou non des zones nobles.

Les escaliers et dégagements principaux sont carrelés avec une pierre naturelle ou reconstituée ou un carrelage ; les plinthes sont assorties.

En provenance du parking, un paillason est encastré dans le sol.

Les éventuels escaliers et dégagements de secours sont bruts :

- les marches disposent d'un nez de marche anti-dérapant ;
- le sol est constitué d'une chape industrielle polie ou assuré par le polissage de la dalle béton ;
- les murs sont bruts, rejointoyés.

#### **4.4.2. Murs**

Les murs sont peints au latex sur intissé lisse (primer + 2 couches) ou sont peints sur surface brute selon qu'ils font partie ou non des zones nobles.

#### **4.4.3. Plafonds**

Les plafonds sont peints au latex (primer + 2 couches) ou sont laissés bruts selon qu'ils font partie ou non des zones nobles.

#### **4.4.4. Portes d'accès**

Les portes sont en bois stratifié ou métallique ; les chants sont plats. Leur finition est choisie par l'Architecte.  
Les huisseries sont en en MDF, à peindre ou métallique.  
Le modèle de la poignée est défini par l'Architecte.

Les portes des locaux techniques sont équipées d'une serrure à cylindre à double pêne.

Si une résistance au feu est demandée, ces portes, dont la pose est effectuée par un placeur agréé (si la réglementation l'exige), ont une résistance au feu conforme au règlement incendie et sont agréées suivant les normes en vigueur.

La porte d'accès au parc de stationnement est de type "sectionnelle", en panneaux en aluminium. La face extérieure est structurée et la face intérieure est lisse. La couleur est déterminée par l'Architecte.

Sa commande se fait au moyen d'une télécommande (une par emplacement de stationnement).

Un clavier de commande, à digicode ou à clé, est également installé à l'extérieur.

#### **4.4.5. Rampes d'accès pour véhicules**

La rampe d'accès véhicules au parking collectif est réalisée en béton brossé et équipée d'un chasse-roue en béton armé. En fonction de pente de la rampe, la rampe est chauffée.

#### **4.4.6. Equipement électrique**

Le sous-sol est équipé de luminaires dont le nombre et le type permettent un éclairage conforme à la réglementation. Le modèle est au choix de l'Architecte.

Des éclairages autonomes sont également prévus conformément à la réglementation et aux dispositions demandées par le Service Incendie.

### **4.5. CAGES D'ESCALIERS**

#### **4.5.1. Sols des paliers**

Idem 4.2.1.

#### **4.5.2. Murs**

Idem 4.2.2.

#### **4.5.3. Plafonds**

Idem 4.2.3.

#### **4.5.4. Escaliers (marches, contre-marches), limons, plinthes, garde-corps, sous-face de paillasse**

Les escaliers sont carrelés avec une pierre naturelle ou reconstituée ou en carrelage ; les plinthes sont assorties.

Une main-courante en inox équipe tous les escaliers.

Les sous-faces sont plafonnées et peintes.

Le choix des revêtements de sols est réalisé par l'Architecte.

#### **4.5.5. Chauffage, ventilation**

Les cages d'escaliers ne sont pas chauffées mais ventilées.

#### **4.5.6. Eclairage**

Les escaliers sont équipés de luminaires dont le nombre et le type permettent un éclairage conforme à la réglementation. Le modèle est au choix de l'Architecte.

Des éclairages autonomes sont également prévus conformément à la réglementation et aux dispositions demandées par le Service Incendie.

#### 4.6. LOCAUX COMMUNS

La gestion des clés des locaux communs (locaux compteurs, locaux poubelles et vélos-poussettes notamment) est du ressort du syndic de l'immeuble.

Les clés donnant accès à la chaufferie et aux locaux d'entretien sont spécifiques et destinées au syndic ou aux personnes désignées par la copropriété.

##### 4.6.1. Garage à bicyclettes, voitures d'enfants

Un local pour vélos et poussettes est prévu.  
Le sol est constitué d'une chape industrielle polie ou assuré par le polissage de la dalle béton ; les murs sont rejointoyés mais non peints.

##### 4.6.2. Buanderie collective

Une buanderie collective est prévue en sous-sol.  
Le sol est carrelé et les murs sont peints.  
Un emplacement pour un lave-linge et pour un sèche-linge est prévu pour les logements tel que défini au plan. Ils sont chacun équipés de 2 prises à clé reliées au logement auquel correspond l'emplacement.  
Un déversoir avec eau froide est prévu.

##### 4.6.3. Séchoir collectif

Sans objet

##### 4.6.4. Locaux de rangement et d'entretien

Un local entretien est prévu en sous-sol.  
Le sol est constitué d'une chape industrielle polie ou assuré par le polissage de la dalle béton ; un avaloir y est présent.  
Les murs sont bruts, rejointoyés.  
Un déversoir avec eau chaude et eau froide ainsi qu'un WC sont prévus.  
Une prise et un point lumineux sont également prévus.  
La clé permettant son accès est remise au syndic gestionnaire de l'immeuble.

##### 4.6.5. Locaux sanitaires

Sans objet

#### 4.7. LOCAUX SOCIAUX

##### 4.7.1. Salle de bricolage

Sans objet

##### 4.7.2. Salle de jeux et de réunions

Sans objet

#### 4.8. LOCAUX TECHNIQUES

##### 4.8.1. Local de réception des ordures ménagères

Le sol est constitué d'une chape industrielle polie ou assuré par le polissage de la dalle béton complétée par une peinture epoxy.

Les murs sont bruts, rejointoyés.

Un point lumineux avec luminaire intégrant un détecteur de présence et un robinet de puisage sont également prévus.

##### 4.8.2. Chaufferie

Le sol est constitué d'une chape lissée ou assuré par le polissage de la dalle béton. Les murs sont bruts.

Un point lumineux avec interrupteur est prévu.

L'accès se fait par une porte dont la clé est confiée au syndic de gestion de la copropriété.

##### 4.8.3. Sous-station de chauffage

Sans objet

##### 4.8.4. Local des surpresseurs

Sans objet

##### 4.8.5. Local compteurs eau et gaz

Le sol est constitué d'une chape lissée ou assuré par le polissage de la dalle béton. Les murs sont bruts, rejointoyés.

Un point lumineux avec luminaire intégrant un détecteur de présence est prévu.

L'accès se fait par une porte dont la clé permet également l'accès au local vélo et électricité.

##### 4.8.6. Local transformateur électrique

Sans objet

##### 4.8.7. Local électricité et télécommunication

Idem 4.8.2.

##### 4.8.8. Local machinerie ascenseur

Sans objet

##### 4.8.9. Local ventilation mécanique

Sans objet

##### 4.8.10. Local sprinklage

Sans objet

##### 4.8.11. Local pour batterie de secours

Sans objet

#### 4.9. CONCIERGERIE

Sans objet

## ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

Les travaux relatifs au raccordement général extérieur de l'immeuble (eau, électricité, gaz, télédistribution, téléphone, égouttage, etc.) sont prévus et réalisés suivant les directives imposées par les distributeurs.

Le coût des raccordements à l'immeuble à réaliser par le Maître d'Ouvrage sont inclus dans le prix de vente.

Pour le chauffage urbain ou le gaz, l'électricité et l'eau, les frais d'abonnement (contrat au choix de l'Acquéreur pour l'électricité) et de consommation sont à charge de l'Acquéreur en sus du prix convenu.

Pour le téléphone et la télédistribution, les frais de raccordement privatif et d'abonnement sont à charge de l'Acquéreur en sus du prix convenu.

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité, qui auront été souscrits par le Maître d'Ouvrage concernant l'ensemble du bâtiment où sont situés les locaux vendus, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété ou des propriétaires individuels.

La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies, sociétés de distribution, ...

### 4.10. ASCENSEUR ET MONTE-CHARGE

#### 4.10.1. Ascenseur

L'ascenseur est de type électromécanique desservant le ou les niveaux de sous-sol et tous les étages.

Ce type d'ascenseur ne nécessite pas de salle des machines, la machinerie étant intégrée à la trémie. L'ascenseur a une charge utile de 630 kg pour 8 personnes et est conforme aux normes et prescriptions en vigueur. Il est accessible aux personnes à mobilité réduite (passage libre de 90/200Ht).

La finition intérieure de la cabine comporte les points suivants :

- les parois intérieures sont constituées de tôles en inox ;
- le sol est carrelé avec une pierre naturelle ou reconstituée ou un carrelage ;
- les portes sont coulissantes en inox;
- la cabine est équipée d'un plafonnier LED, d'un miroir et d'une barre d'appui ;
- la signalisation intérieure est composée d'un indicateur de position, d'un indicateur de direction, et d'un éclairage de secours ;
- un système de télé service permettant d'assurer les prestations liées au service 24 h/24. Ces prestations sont assurées lors de la prise d'un contrat de maintenance. Les frais liés à ce contrat ainsi qu'à l'abonnement lié à la ligne téléphonique spécifique sont à charge de la copropriété.

Les choix de finitions de l'ascenseur sont réalisés par l'Architecte.

#### 4.10.2. Élévateur à voitures

L'accès des voitures au 2<sup>ème</sup> sous-sol se fait via un élévateur à la vitesse de 0,10 m/s.

La hauteur des véhicules est limitée à 200 cm et le poids maximum par place à 2.700 kg.

### 4.11. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

#### 4.11.1. Équipement thermique de chauffage

##### 4.11.1.1. Production de chaleur

Le chauffage collectif centralisé est assuré par un système de chauffage urbain

##### 4.11.1.2. Régulation automatique

Le système de production de chaleur est piloté par un tableau de régulation de type basse température à sonde extérieure. Ce principe de régulation a pour principe d'adapter la température d'eau du circuit de chauffage à la température extérieure. Le sanitaire reste prioritaire par rapport au chauffage.

##### 4.11.1.3. Pompes et brûleurs

Sans objet

##### 4.11.1.4. Accessoires divers

Sans objet

##### 4.11.1.5. Colonnes montantes

Cf. 5.2.1.1.

#### 4.11.2. Service d'eau chaude

##### 4.11.2.1. Production d'eau chaude

Le pré-chauffage de l'eau chaude sanitaire est assuré par des panneaux solaires thermiques avec un appoint via le système de production de chaleur (chauffage urbain).

##### 4.11.2.2. Réservoirs

L'eau chaude est stockée dans un ou des boilers.

##### 4.11.2.3. Pompes et brûleurs

Sans objet

##### 4.11.2.4. Comptage général

Un compteur de passage (type intégrateur) à lecture à fréquence est prévu pour chaque unité d'habitation permettant le relevé de la consommation énergétique. La location de ce compteur et les taxes sont à charge de l'Acquéreur via le syndic d'immeuble.

##### 4.11.2.5. Colonnes montantes

L'installation en aval du boiler comprend :



- jusqu'aux gaines palières, des colonnes calorifugées en synthétique et isolées suivant les normes en vigueur ;
- des gaines palières jusqu'aux appartements, des tuyauteries d'alimentation d'eau chaude en tube synthétique.

#### 4.12. TELECOMMUNICATION

##### 4.12.1. Téléphone

Le Maître d'Ouvrage fait raccorder l'immeuble au réseau de télédistribution et de téléphonie jusqu'à la boîte de dispersion située dans le local commun des compteurs.

##### 4.12.2. Antennes TV et radio

Cf. 2.9.6.1

#### 4.13. RÉCEPTION, STOCKAGE ET ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES

La gestion des déchets est à charge de la copropriété et à organiser par le Syndic de l'immeuble.

#### 4.14. VENTILATION MÉCANIQUE DES LOCAUX

Les cages d'escalier, circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étage sont équipés d'un système de ventilation double flux.

Le parc de stationnement est ventilé de façon naturelle. Si cela n'était pas possible, des groupes d'extraction ou des boosters sont placés aux endroits prescrits et repris sur les plans par le bureau d'études.

#### 4.15. ALIMENTATION EN EAU

##### 4.15.1. Comptages généraux

Un compteur général pour l'eau est placé dans un local technique prévu à cet effet.

La reprise du compteur général se fait par la copropriété dès la réception des parties communes avec redistribution des coûts via les charges aux divers occupants.

##### 4.15.2. Surpresseurs, réducteurs et régulateur de pression, traitement de l'eau et évacuation des eaux

En fonction du niveau du réseau d'égouttage public, un système de relevage des eaux usées et/ou de pluie peut être nécessaire. Le système de relevage est muni d'un système de sécurité "no break" (batteries de secours) ou d'un système d'alarme avec télétransmission.

Dans la mesure où la pression d'eau de la distribution serait trop élevée, un réducteur de pression serait placé en aval du compteur d'eau.

Dans la mesure où la pression d'eau de la distribution serait trop faible, un surpresseur serait placé en aval du compteur d'eau.

Suivant la dureté de l'eau et prescription du bureau d'études, un adoucisseur serait installé en aval du compteur d'eau.

Suivants prescriptions des autorités et organismes de contrôle, d'autres équipements pourraient être installés.

##### 4.15.3. Colonnes montantes

Les colonnes d'alimentation sanitaire sont en acier galvanisé ou en synthétique.

##### 4.15.4. Branchements particuliers

Un robinet double services à commande par clé carrée avec protection contre le gel est prévu par résidence afin de permettre à la copropriété d'assurer l'entretien des espaces extérieurs. Son emplacement sera en pied de façade selon choix de l'Architecte. Sa consommation sera reprise dans les charges communes.

#### 4.16. ALIMENTATION EN GAZ

##### 4.16.1. Colonnes montantes

Sans objet

##### 4.16.2. Branchements et comptages particuliers

Sans objet

##### 4.16.3. Comptage des services généraux

Un compteur général de gaz est placé dans un local technique prévu à cet effet.

La reprise du compteur général se fera par la copropriété dès la réception des parties communes, avec redistribution des coûts via les charges aux différents copropriétaires.

Les frais de location de ce compteur sont à charge de la copropriété.

#### 4.17. ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ

##### 4.17.1. Comptage des services généraux

Sans objet

##### 4.17.2. Colonnes montantes

Cf. 5.8.3.

##### 4.17.3. Branchements et comptages particuliers

Les compteurs d'électricité sont regroupés dans un local commun des compteurs afin de faciliter les opérations de comptage annuel sans devoir déranger les occupants. La location de ces compteurs est à charge des Acquéreurs.

Un tableau divisionnaire est placé dans chaque appartement et est relié au compteur.

Les compteurs communs sont prévus pour l'ensemble des parties communes. La location de ces compteurs est à charge de la copropriété.

#### 4.18. POSTES D'INCENDIE, EXTINCTEURS

Selon les normes et les prescriptions du service d'incendie, l'installation d'extinction peut comprendre :

- des colonnes d'alimentation en acier galvanisé ;
- des dévidoirs à alimentation axiale avec dérouleur, en nombre adapté aux normes incendies ;
- un hydrant (système de connexion) sous chaque dévidoir, si exigé par service incendie ;
- des extincteurs portatifs ;
- un système d'extinction par sprinklage ;
- une colonne sèche.

## 5. PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES À L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS

### 5.1. VOIRIES ET PARKINGS

#### 5.1.1. Voirie d'accès

Les voiries d'accès sont réalisées soit en revêtement asphaltique soit en pavés de béton soit en béton au choix de l'Architecte.

#### 5.1.2. Trottoirs

Idem 6.1.1.

#### 5.1.3. Parkings visiteurs

Idem 6.1.1.

### 5.2. CIRCULATION DES PIÉTONS

#### 5.2.1. Chemins d'accès aux entrées, emmarchement, rampe, cours

Les chemins d'accès et escaliers extérieurs sont réalisés soit en pavés ou dalles de béton soit en pierre naturelle au choix de l'Architecte.

Les murs de soutènement des rampes d'accès sont réalisés en béton vu. Des couvre-murs en aluminium laqué sont prévus si nécessaire.

### 5.3. ESPACES VERTS

#### 5.3.1. Aires de repos

Sans objet

#### 5.3.2. Plantation d'arbres, arbustes, fleurs

Plantation d'arbres ou arbustes et fleurs conformément au choix de l'Architecte.

Certains de ces travaux sont liés aux saisons et, de ce fait, pourraient ne pas être réalisés pour la réception.

#### 5.3.3. Engazonnement

Ensemencement de gazon sur les surfaces vertes conformément au choix de l'Architecte.

Certains de ces travaux sont liés aux saisons et, de ce fait, pourraient ne pas être réalisés pour la réception.

#### 5.3.4. Arrosage

Sans objet

#### 5.3.5. Bassins décoratifs

Sans objet

#### 5.3.6. Chemins de promenade

Sans objet

### 5.4. AIRES DE JEUX ET ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

#### 5.4.1. Sol

Sans objet

#### 5.4.2. Équipements

Sans objet

### 5.5. ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

#### 5.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Un éclairage au moyen de poteaux et/ou bornes lumineuses (modèle au choix de l'Architecte) est mis en œuvre sur base de l'étude d'éclairage du bureau d'études.

Cet éclairage est commandé à l'aide de détecteurs de mouvement et/ou une minuterie ou encore crépusculaires.

#### 5.5.2. Éclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres

Idem 6.5.1.

### 5.6. CLÔTURES

#### 5.6.1. Sur rue

Sans objet

#### 5.6.2. Avec les propriétés voisines

Une clôture souple avec portillon est posée entre jardins voisins (hauteur 120cm).

### 5.7. RÉSEAUX DIVERS

#### 5.7.1. Eau

Le raccordement à l'eau potable est réalisé sur le réseau public.

#### 5.7.2. Gaz

Le raccordement au gaz de ville est réalisé sur le réseau public.

#### 5.7.3. Électricité

Le raccordement au réseau électrique est réalisé sur le domaine public.

#### 5.7.4. Postes d'incendie, extincteurs

Installation complète en aval du compteur d'eau général posé par la société distributrice (hors entreprise).

Cf. 5.9

#### **5.7.5. Égouts**

Les eaux usées et les eaux pluviales sont traitées de manière séparative sur le domaine privé et se rejettent dans le domaine public.

Des chambres de visite sont prévues pour ces réseaux.

En fonction du niveau du réseau d'égouttage public un système de relevage des eaux de drainage et des eaux usées peut être nécessaire. Le cas échéant, un ensemble de deux pompes de relevage à moteur immergé ou semi-immersé pourra être mis en œuvre.

Un système de report d'alarme est prévu en cas de dysfonctionnement.

Suivant les prescriptions et les normes en vigueur, les eaux récoltées dans les parkings pourront passer dans un séparateur d'hydrocarbures avant d'être évacuées avec les eaux usées.

#### **5.7.6. Epuration des eaux**

Sans objet

#### **5.7.7. Télécommunications**

Le raccordement est réalisé aux réseaux de télécommunications existants (Post et autre).

#### **5.7.8. Drainage du terrain**

Un système de drainage peut être placé en périphérie du sous-sol.

Des chambres de visite ou regard sont prévus pour ces réseaux.

#### **5.7.9. Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux**

Un bassin de bassin de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert est éventuellement réalisé conformément aux impositions de l'Administration de la Gestion de L'Eau.

## 6. CLAUSES ADMINISTRATIVES

### 6.1. CHARGES ET OBLIGATIONS

#### A charge du Maître d'Ouvrage

- L'assurance de la résidence jusqu'au jour de la réception des parties communes ou de l'occupation du premier appartement. A partir de la réception des parties communes, la copropriété devra avoir sa propre assurance. Le Maître d'Ouvrage précise que le bâtiment est couvert par une assurance "Tous Risques Chantier" jusqu'à cette date ;
- Les frais de la garantie bancaire d'achèvement ou de remboursement pour la période de construction prévue ;
- Les frais de nettoyage final des parties communes avant la réception (le nettoyage final soigné des parties privatives incombe à chaque Acquéreur).
- Les frais d'installation et de raccordement des compteurs (eau, électricité, chauffage) ;

#### A charge des Acquéreurs

- L'impôt foncier à partir de l'acte notarié ;
- La taxe et les frais de raccordement à l'antenne collective ;
- La taxe et les frais de raccordement au réseau Post ;
- La taxe et les frais de raccordement aux eaux usées et pluviales.

#### A charge de la Communauté des Copropriétaires, à partir de la réception des parties communes :

- Toutes les taxes (taxes communales et autres),
- Les primes d'assurance. La copropriété a l'obligation de souscrire une assurance incendie prenant cours à partir de la réception des parties communes ou de l'occupation du premier appartement ;
- Les frais de toute nature des parties communes (nettoyage, entretien, maintenance et contrôles périodiques, ...) ;
- Les frais communs pour chauffage, eau, électricité et autres ;
- Les frais d'entretien des extérieurs (plantations, chemins, luminaires, etc. ...) ;
- Le nettoyage, l'entretien, la réparation des éléments constituant l'ensemble des façades, en dehors des ouvrants et porte-fenêtres donnant sur balcon, sont à réaliser par la collectivité ;
- Les frais de Syndic et de constitution de la copropriété, à partir de la première assemblée générale.

Ces frais sont calculés, répartis et supportés par chaque Acquéreur au prorata des millièmes de chaque copropriété suivant tableau visé par l'administration du cadastre.

### 6.2. MENTIONS REPRISES AUX PLANS

Les mesures inscrites dans les plans sont les cotes de la maçonnerie brute et sans enduit. Les mesures peuvent subir de légères modifications. Une différence inférieure ou égale à un maximum de 3 % (trois pour cent) entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en

aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes, suppléments ou retenues de paiement.

Tout appareil ou meuble (armoire, placard, cuisine, ...) éventuellement indiqué sur les plans n'est donné qu'à titre indicatif et n'est pas compris dans le prix, sauf s'il figure explicitement dans le présent cahier de charges.

Les appareils d'éclairage ne sont pas fournis exceptés pour les parties communes, la terrasse/balcon à jouissance privative de l'appartement, la cave et le miroir des salles de bain.

Les implantations et les choix liés aux techniques spéciales et aux matériaux sont déterminés par le Maître d'Ouvrage pour les appartements invendus lors de la phase d'encastrement.

### 6.3. TRAVAUX MODIFICATIFS

L'Acquéreur peut demander au Maître d'Ouvrage la réalisation de travaux modificatifs. Sont considérés comme "travaux modificatifs", toutes modifications par rapport au cahier des charges, annexé à l'acte de base, que ces modifications concernent les budgets ou les travaux qui y sont mentionnés. Ces travaux modificatifs seront exécutés par le constructeur et pour le compte de l'Acquéreur et du Maître d'Ouvrage sous leurs responsabilités. L'Acquéreur n'est pas autorisé à se charger lui-même, ni à charger un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus.

Il est précisé que la suppression d'un poste nécessite l'accord exprès et préalable du constructeur et du Maître d'Ouvrage. Seuls pourront être concernés les revêtements de sol et mur (peinture et faïence), menuiserie intérieure (sauf porte palière), meubles sanitaires (sous réserve de fournir les emplacements des attentes à réaliser).

Si, dans le cadre des travaux modificatifs, l'Acquéreur impose au Maître d'Ouvrage des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, et ce en dépit des réserves écrites et motivées du Maître d'Ouvrage, le Maître d'Ouvrage sera déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix desdits matériaux ou procédé y afférant, à condition qu'aucune faute de mise en œuvre ne puisse être reprochée.

Pour être valables, les communications entre parties relatives à l'exécution des travaux et à la présente convention devront être faites par écrit.

Dans la mesure où la modification projetée par l'Acquéreur est considérée par le Maître d'Ouvrage comme :

- soit trop importante ;
- soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier ;
- soit trop perturbatrice pour le bon déroulement du chantier.

Le Maître d'Ouvrage dispose de la faculté de refuser l'exécution de ladite modification, moyennant notification écrite motivée préalable.

L'Acquéreur ne pourra pas invoquer la rupture du contrat d'entreprise, ni se prévaloir de dommages consécutivement à ce refus.

L'ensemble des travaux modificatifs ainsi que les frais et honoraires y afférant, feront l'objet d'un décompte global, en plus ou en moins selon que les prix des travaux, fournitures, main d'œuvre, frais et honoraires choisis par l'Acquéreur sont supérieurs ou inférieurs au budget prévu.

La suppression d'un poste ne faisant pas l'objet d'un remplacement sera portée au crédit de l'Acquéreur à raison de 75% de sa valeur.

Si le décompte est supérieur au budget prévu, une facture sera établie par le Promoteur pour le solde restant dû par l'Acquéreur. Le paiement sera réalisé à l'échéance de la

tranche contractuelle en cours, sauf dérogation expresse préalable.

Si le décompte est inférieur au budget prévu, la différence sera à valoir sur d'autres fournitures à choisir en la salle d'exposition du Promoteur.

Le prix des travaux supplémentaires et/ou le surcoût des modifications est payable intégralement au Maître d'Ouvrage en sus à l'échéance de la tranche contractuelle en cours, sauf dérogation expresse préalable.

#### **6.4. PRÉROGATIVES DU MAÎTRE D'OUVRAGE, ARCHITECTE ET INGÉNIEURS**

Le Maître d'Ouvrage, en accord le cas échéant avec les architectes et les bureaux d'études, se réserve le droit, sans préavis, d'apporter des modifications de détail au présent descriptif pour des raisons d'ordre technique, logistique, légal, esthétique, économique ou pour améliorer le confort des futurs acquéreurs. Ces modifications peuvent porter sur tout produit, matériau, méthode d'exécution, fourniture ou marque, repris dans le présent document à titre informatif.

De même, celui-ci se réserve le droit de modifier ou supprimer certains ouvrages décrits s'ils sont jugés inutiles ou insuffisants dans certains cas précis.

De plus, dans la mesure où ils auraient été mentionnés dans le présent descriptif, les produits, matériaux, marques et/ou types des appareils sanitaires ou électroménagers, des carrelages, des faïences et des revêtements de sol décrits ci-avant sont donnés à titre indicatif et peuvent toujours être remplacés par d'autres produits ou matériaux de qualité, fonctionnalités et performances équivalentes.

En toute hypothèse, les architectes et les bureaux d'études sont chargés de veiller à la qualité des matériaux et fournitures de remplacement.

Ces modifications n'entraînent, en tout état de cause, aucune baisse de qualité. De même, le cas échéant, aucune adaptation de prix ne pourra être exigée.

Le Maître de l'Ouvrage se réserve aussi le droit de modifier un ou plusieurs biens, pour autant qu'ils n'aient pas été vendus et ce, sans l'accord de l'éventuelle copropriété si elle était déjà en place - pour autant que les quotités ne soient pas modifiées.

#### **6.5. DÉLAI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX**

Le Maître d'Ouvrage s'oblige à faire mener les travaux de telle manière que les ouvrages des parties privatives soient achevés dans un délai défini au compromis de vente et stipulé en nombre de jours ouvrables à compter de la date de début des travaux, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables :

- les samedis, dimanches et jours fériés légaux ;
- les jours de vacances suivant la convention collective de la construction du Grand-Duché du Luxembourg ;
- les jours d'intempérie.

Les jours d'intempérie sont établis par rapport aux données de la station météorologique de l'aéroport de Luxembourg et correspondent aux jours où le relevé de la température à 8h00 est inférieure ou égale à 2° Celsius ou pendant lesquels quatre heures de pluie et plus sont enregistrées ou au cours desquels la vitesse du vent dépasse la vitesse de 70 km/h.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérés comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), le lock-out, la faillite, la déconfiture, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Maître d'Ouvrage), les procédures judiciaires qui auraient pour conséquence l'arrêt des travaux (à moins que ces dernières ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Maître d'Ouvrage), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, accidents de chantier, ou tout autre événement indépendant de la volonté du Maître d'Ouvrage.

La suspension temporaire des travaux pour cas de force majeure, cause légitime de suspension ou retard de paiement de l'Acquéreur entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Si l'Acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution ou s'il modifie la nature des travaux commandés, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de prolonger le délai initialement prévu. La prolongation du délai sera proportionnelle à l'importance du travail supplémentaire ou des modifications.

Certains produits de finition (tels que cuisines équipées, parquets, portes intérieures, menuiserie intérieure en général) doivent être installés dans des conditions d'hygrométrie qui ne sont pas toujours remplies au moment de la fin du chantier. Le temps d'attente nécessaire pour ces éléments prolonge le délai d'achèvement des travaux sans indemnités. Néanmoins, l'Acquéreur pourra demander la remise des clés avant la pose de ces éléments de finition en accordant la réception de l'ouvrage avec des réserves pour lesdits produits de finition. Dans ce cas, l'Acquéreur accepte tous les inconvénients qui peuvent résulter de leur placement et s'engage à ne les entraver d'aucune manière.

Lorsque, par ordre ou par le fait de l'Acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins quinze jours calendrier, une avance sur la tranche en cours, à concurrence de la valeur des travaux exécutés, est due au Maître d'Ouvrage.

Si cette interruption, de ce chef, est prolongée, le Maître d'Ouvrage est fondé à introduire un décompte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution de la convention.

#### **6.6. FOURNITURES EN PARACHÈVEMENT**

Les budgets mentionnés au cahier des charges, annexé à l'acte de base, pour certains équipements et matériaux de parachèvement déterminent les prix inclus dans le prix total mentionné dans la présente convention.

L'Acquéreur a la faculté de choisir ces équipements et matériaux, exclusivement auprès des fournisseurs agréés et désignés par le Maître d'Ouvrage.

Si l'Acquéreur devait choisir des matériaux et équipements qui ne sont pas de stock et/ou qui ne sont pas livrables en date utile compte tenu du planning de chantier, le Maître d'Ouvrage dispose de la faculté de refuser ledit choix moyennant, si nécessaire, notification écrite motivée à l'Acquéreur.

Pour des raisons de bonne coordination et de bonne finition des travaux, tous les travaux de parachèvement prévus ainsi que toutes les acquisitions de fournitures et matériaux seront faites à l'intervention exclusive du constructeur.

## 6.7. VISITE DE CHANTIER

L'accès au chantier par l'acquéreur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du Maître d'Ouvrage, après avoir pris rendez-vous et à ses seuls risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours, de quelque chef que ce soit, contre le vendeur-promoteur, l'architecte ou l'entrepreneur, en cas de survenance d'accident. Les mesures concernant la sécurité devront être respectées.

L'acquéreur n'a, en outre, pas qualité pour - et s'interdit de - donner directement des instructions aux différents intervenants sur chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée exclusivement au Maître d'Ouvrage ou son représentant.

## 6.8. GARANTIE BANCAIRE D'ACHÈVEMENT

Comme prévu à l'article 1605-1 du Code Civil, le Maître d'Ouvrage constituera une garantie bancaire d'achèvement, qui sera fournie par une banque de la place financière de Luxembourg.

## 6.9. CONSTAT D'ACHÈVEMENT

### 6.9.1. Assemblée générale

Préalablement au constat d'achèvement des parties communes, une assemblée générale des copropriétaires devra avoir été organisée par le Syndic de la copropriété. Le Syndic, nommé par le Maître d'Ouvrage, est confirmé dans ses fonctions lors de cette première assemblée.

### 6.9.2. Parties communes

La réception des parties communes (halls, sous-sol, locaux communs, toitures, façades, ...) s'effectue en présence du Syndic de l'immeuble, de l'Entrepreneur Général, et du Maître d'Ouvrage.

Le but de cette réception est de figer l'état des parties communes en vue de la réception des parties privatives. Cette réception a donc lieu avant toute livraison des locaux privatifs.

### 6.9.3. Parties privatives

Pour rendre la réception possible, les travaux privatifs des biens vendus (appartement, cave, parking, garage) doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination. Les imperfections mineures sont des imperfections dont le coût de réfection est inférieur à 5% du prix des travaux de construction.

Le Maître d'Ouvrage demande cette réception par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'Acquéreur d'y procéder dans un délai de douze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande. Les travaux sont présumés être en état de réception, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le Maître d'Ouvrage dans la demande de réception.

La réception emporte l'agrément de l'Acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La date de la réception des parties privatives, objet des présentes, constitue le point de départ de la responsabilité biennale et décennale.

La réception de l'appartement sera effectuée contradictoirement entre l'Acquéreur et le représentant du Maître d'Ouvrage et en présence du constructeur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception de l'ouvrage.

La dernière tranche de paiement, y compris celle relative aux travaux modificatifs, est intégralement due par l'Acquéreur au Maître d'Ouvrage, dès la date de réception, les clefs ne pouvant être remises qu'après paiement intégral au Maître d'Ouvrage du prix de vente.

Des réfections à effectuer par le Maître d'Ouvrage peuvent avoir été constatées et seront dès lors actées, le cas échéant, lors de l'établissement du procès-verbal de réception. Celle-ci sera considérée comme accordée à cette date, nonobstant la réserve de l'exécution de ces travaux.

Le refus éventuel de l'Acquéreur de procéder à la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au Maître d'Ouvrage avant l'expiration du délai de huit jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception. Cette lettre sera accompagnée d'un relevé complet et définitif des griefs de l'Acquéreur quant aux vices apparents.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au Maître d'Ouvrage, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés ;
- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection. L'expert dispose du pouvoir d'accorder ou de refuser la réception et de statuer sur la prise en charge des frais d'expertise.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si l'Acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception : la prise de possession vaut réception.

Est considéré comme utilisant le bien, l'Acquéreur qui fait exécuter des travaux (notamment décoratifs) dans les parties privatives par des corps de métier autres que ceux choisis par le Maître d'Ouvrage ou sans l'accord exprès de celui-ci; cet accord est à la libre discrétion du Maître d'Ouvrage.

Si l'Acquéreur laisse sans suite la requête écrite du Maître d'Ouvrage d'effectuer la réception dans le délai de douze jours déterminé ci-dessus, le Maître d'Ouvrage le sommera par exploit d'huissier et l'Acquéreur sera présumé accepter la réception, sans remarques, si dans les douze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Les fissures dues aux retraits ou aux dilatations des matériaux qui peuvent survenir dans les bâtiments ne peuvent donner lieu à aucune contestation ni à aucun retard dans les paiements de la part de l'Acquéreur, ni à un dommage-intérêt quelconque.

Les réparations qui seraient à effectuer par le Maître d'Ouvrage du fait du tassement du bâtiment notamment, sont limitées aux travaux qu'il a lui-même réalisés.

## 6.10. RESPONSABILITÉS ET GARANTIES

Durant les travaux, la construction ainsi que les matériaux utilisés seront contrôlés en permanence par les délégués du bureau de contrôle agréé.

La responsabilité décennale des entrepreneurs et de l'Architecte, prévue aux articles 1792 et 2270 du Code Civil,

prend cours à partir de la réception de chaque bien et à dater de la réception des parties communes pour les communs.

Après réception, la responsabilité du Maître d'Ouvrage ne peut plus être engagée que sur base des articles 1642-1, 1646-1 et 1648 du Code civil. Les réceptions emportent l'agrément de l'Acquéreur sur le bien qui lui est délivré et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents qu'il n'a pas formellement contestés lors de la réception, à condition toutefois que l'état du bien n'empire pas pendant le délai de garantie.

A partir du moment où l'Acquéreur dispose de la jouissance de son bien, c'est-à-dire à partir de la réception, il porte la responsabilité intégrale concernant celui-ci, également vis-à-vis de tiers, et il doit gérer son bien en bon père de famille. L'Acquéreur est également tenu d'entretenir parfaitement son bien ; il sera tenu seul responsable de toutes les conséquences découlant d'un non-respect de cette obligation.

Le transfert des garanties concernant l'appareillage électrique, sanitaires, et aura lieu à la réception du bien.

### 6.11. TVA

Si l'Acquéreur peut bénéficier du taux super-réduit de TVA de 3% (conformément à la législation applicable), le Maître d'Ouvrage s'engage à introduire une demande d'autorisation auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, pour autant que l'Acquéreur en fasse la demande. Le taux super-réduit sera appliqué dans les limites de la législation applicable et uniquement sur la quote-part du prix correspondant aux travaux non encore réalisés au moment de l'obtention de l'autorisation de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. A défaut d'autorisation, le taux de 17 % sera appliqué pour ces travaux. L'Acquéreur ne pourra réclamer aucune indemnité de quelque nature que ce soit au Maître d'Ouvrage pour tout dommage résultant d'un éventuel refus de l'autorisation. Dans ce cadre, l'intervention du Maître d'Ouvrage est strictement limitée à l'introduction d'une demande sur base des instructions et renseignements obtenus par écrit et au préalable de la part de l'Acquéreur.

L'Acquéreur s'engage à tenir le Maître d'Ouvrage quitte et indemne de tout montant à verser par lui à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines et résultant d'un supplément de TVA dû pour quelque cause que ce soit, même pour cause d'oubli, d'erreur ou de communication de données incorrectes, en telle sorte que la responsabilité du Maître d'Ouvrage ne puisse à aucun moment être mise en cause. Pour cette raison, les taux de TVA et les montants correspondants sont renseignés à titre indicatif et le Maître d'Ouvrage se réserve le droit d'appliquer le taux légalement prescrit.

### 6.12. DIVERS

- Des variations de teintes sont possibles dans les bétons architectoniques, les bétons vus et les pierres naturelles et ne peuvent être sujets à des réductions du prix.
- Il est à noter que tout élément composé de produits naturels est susceptible d'être affecté de nuances inhérentes au caractère naturel des matériaux mis en œuvre.
- Les appartements sont livrés dans un état propre et libre de tous déchets ou restes de matériaux. Par "propre", on entend un nettoyage industriel de fin de chantier et non un nettoyage ménagé.
- La ventilation régulière des locaux est impérative afin d'éviter tout risque de condensation ou de moisissures.

L'entretien de la ventilation individuelle incombe à l'acquéreur.

- L'entretien régulier des parties mobiles des menuiseries extérieures est vivement conseillé.
- L'entretien et le nettoyage régulier des écoulements de balcons et de terrasses sont obligatoires.
- Dans les premières années des micro-fissures peuvent apparaître dans les enduits ; elles sont dues soit à des mouvements de stabilisation de l'immeuble ou à des retraits et/ou dilatations entre matériaux de natures différentes. Ces micro-fissures sont normales et sans conséquences structurelles. Il est conseillé d'attendre entre 3 et 5 ans (idéalement lors du rafraîchissement des peintures) pour procéder à leurs réparations. Ces réparations sont à charge de l'Acquéreur.
- L'Acquéreur s'engage à adhérer aux règlements et réglementations ultérieures concernant la participation à l'entretien, ainsi qu'à toutes les autres dépenses prévues au règlement d'ordre intérieur de la copropriété et de gérer le bien acquis "en bon père de famille".
- Il est rappelé qu'il est interdit d'entreposer des produits dangereux ou inflammables dans les caves, garages et greniers ainsi que dans les parties communes (locaux poubelles, locaux vélos, cage d'escalier, dégagement, ...).
- Entretien et contrôle des installations communes et privatives à charge de la copropriété et ne rentre pas sous l'effet de la garantie.

Les entretiens et contrôles périodiques des installations communes, respectivement privatives, sont à charge de la copropriété, respectivement des Acquéreurs et ne rentre pas sous l'effet de la garantie. A cet effet, le Syndic, respectivement l'Acquéreur devra être en mesure de produire à première demande du Maître d'Ouvrage, et avant toute intervention de celui-ci, les preuves de cet entretien / maintenance. A défaut, le Syndic, respectivement l'Acquéreur est passible d'assumer la responsabilité des dommages dégâts et dégradations éventuellement survenus.

### 6.13. NULLITÉ D'UNE CLAUSE

Si une stipulation prévue dans le présent cahier des charges devait être contraire à une disposition impérative ou d'ordre public ou encore si une stipulation devait demeurer sans effet pour une quelconque autre raison, une telle stipulation nulle et/ou sans effet ne pourra en aucun cas affecter la validité des autres dispositions de la présente convention. La stipulation nulle ou dépourvue d'effet sera remplacée pour autant que possible par une disposition opérante préservant l'économie contractuelle et reflétant l'esprit initial qui se trouve à la base du présent cahier des charges.



Dans l'intérêt de sa clientèle et dans un but constant d'amélioration de ses constructions, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit d'apporter, sans préavis, des modifications aux données du présent descriptif.

Fait à Luxembourg, le .....

sous réserves de toutes modifications ultérieures des lois et prescriptions régissant les constructions, ainsi que les prescriptions urbanistiques qui découlent de l'application des réglementations luxembourgeoises.

Pour le Maître d'Ouvrage

L'Acquéreur

***Les images du présent document sont non contractuelles et soumises à interprétation de l'artiste.***